



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

16 kwietnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

SSN Roman Trzaskowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 16 kwietnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej T. S.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 10 czerwca 2020 r., VI ACa 592/18,

w sprawie z powództwa T. S.

przeciwko Wojskowej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego "A." w W.

o zapłatę,

1) oddala skargę kasacyjną,

**2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej koszty postępowania
kasacyjnego w kwocie 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł
z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie
w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie
tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia zobowiązanemu do dnia
zapłaty.**

Roman Trzaskowski

Agnieszka Piotrowska

Karol Weitz

UZASADNIENIE

Pozwem z 30 marca 2017 r. powódka T. S. domagała się zasądzenia od pozwanej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „A.” w W. (dalej Spółdzielnia) kwoty 374 640 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu naprawienia szkody poniesionej przez nią wskutek nieusunięcia przez pozwaną w terminie do 31 marca 2004 r. wad i usterek w lokalu mieszkalnym położonym w W. przy ul. [...]. W uzasadnieniu pozwu podniosła, że niewydanie tego lokalu w stanie wolnym od wad do dnia wniesienia pozwu pozbawiło ją korzyści w postaci czynszu najmu, który mogłaby pobierać w przypadku wynajęcia lokalu, za okres 10 lat wstecz od dnia zawezwania pozwanej Spółdzielni do próby ugodowej wnioskiem z 14 października 2016 r. Dochodzona pozwem kwota została obliczona przez powódkę w oparciu o średni rynkowy czynsz najmu podobnego mieszkania we wskazanym w pozwie okresie.

Pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem. Wskazała, że 8 grudnia 2003 r. strony zawarły umowę o dzieło, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązała się do usunięcia usterek lokalu opisanych w przedstawionej przez powódkę opinii rzeczoznawcy Z. S. oraz do wydania tego lokalu powódce w terminie do 31 marca 2004 r. Zdaniem pozwanej, objęte pozwem roszczenie powódki przedawniło się po upływie dwóch lat od tej daty, zgodnie z art. 646 k.c.

Wyrokiem z 4 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 226 636 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot częściowych wskazanych w sentencji, oddalając powództwo w pozostałej części. Ustalił, że strony zawarły 3 listopada 2000 r. umowę o budowę lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. , nr 4 poz. 27 ze zm., dalej: „u.s.m.”), zmienioną następnie aneksami z 3 listopada 2000 r. i 21 lutego 2002 r. Pozwana Spółdzielnia wybudowała budynek wielomieszkaniowy, w którym mieścił się lokal powódki. W dniu 8 grudnia 2003 r. strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] w budynku przy ul. [...] w W. o

powierzchni użytkowej 71,23 m², składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i holu, usytuowanego na piątym i szóstym piętrze (szóstej i siódmej kondygnacji) budynku oraz jego przeniesienia na rzecz powódki wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi i udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz gruntu. Strony określiły wartość lokalu wraz z pomieszczeniami gospodarczymi na kwotę 259 516,03 zł, potwierdzając uiszczenie tej kwoty przez powódkę. W § 9 umowy strony wskazały, że wydanie lokalu na rzecz powódki nie nastąpiło, a nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego niezwłocznie po usunięciu usterek w lokalu, jednakże nie później niż w terminie do 31 marca 2004 r. W dniu 30 marca 2004 r. powódka na spotkaniu z przedstawicielami pozwanej odmówiła odbioru lokalu, powołując się na nieusunięcie jego wad.

Jeszcze przed zawarciem opisanej wyżej umowy sprzedaży lokalu z 8 grudnia 2003 r., powódka wniosła 23 października 2003 r. do Sądu Rejonowego pozew przeciwko Spółdzielni, w którym domagała się upoważnienia powódki do wykonania zastępczego (za pozwaną) na koszt pozwanej Spółdzielni prac wykończeniowych lokalu mieszkalnego nr [...] przy ul. [...] w W. oraz usunięcia wszystkiego, co pozwana uczyniła w tym lokalu wbrew ustaleniom stron i w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną. W uzasadnieniu tego pozwu powódka podniosła, że wbrew ustaleniom stron, wykonawca lokalu odmówił wprowadzenia uzgodnionych przez strony zmian na etapie budowy mieszkania, gdyż nie zostały one ujęte w projekcie architektonicznym. Zarzuciła także, że pozwana nie zamontowała schodów prowadzących do lokalu, w którym ponadto jest szereg wad i usterek opisanych przez zatrudnionego przez powódkę rzeczoznawcę Z. S.. W toku opisanej wyżej sprawy o sygnaturze I C 1666/06, pozwana Spółdzielnia udostępniła T. S. przedmiotowy lokal do wglądu, wskazując w protokole z 15 stycznia 2007 r., że oględziny lokalu są przeprowadzane w obecności przedstawicieli Spółdzielni z uwagi na fakt, że właścicielka nie dokonała odbioru lokalu. Spółdzielnia zaproponowała powódce komisyjne sporządzenie protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu i przekazanie powódce kluczy do przedmiotowego lokalu w dniu 25 maja 2009 r., na które powódka nie przyszła. Mimo to przedstawiciele pozwanej sporządzili 25 maja 2009 r. protokół przekazania lokalu, w którym podali, że powódka została poinformowana o obowiązku utrzymania mieszkania i jego otoczenia w czystości oraz oświadczyła, że

opisany lokal otrzymuje w stanie zdolnym do użytku. W toku tej sprawy powódka uzyskała, na swój wniosek, postanowienie Sądu Rejonowego z 2 lipca 2012 r. nakazujące pozwanej Spółdzielni, aby jeden raz udostępniła powódce i przybranym przez nią osobom przedmiotowy lokal mieszkalny w celu obejrzenia go. Sąd ustalił w toku sprawy I C 1666/06, że przedmiotowy lokal mieszkalny od początku nie nadawał się do korzystania zgodnie z jego przeznaczeniem tj. do zamieszkania i taki stan rzeczy istnieje nadal. Posiadał wady fizyczne w postaci pęknięć ścian i sufitu, parapety okienne o ok. 10 cm węższe niż grzejniki; odcinek kanalizacji w łazience wykonano bez spadku, odcinek rury o długości około 1 m wkuto w ścianę działową; przy tarasie był minimalny spadek, drzwi wejściowe miały szerokość 87 cm; kratki wentylacyjne w łazience znajdowały się na suficie, a nie na ścianach, niewłaściwie osadzone zostały drzwi balkonowe w mieszkaniu; płyty zamontowane na suficie nie spełniały wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Wyrokiem z 24 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie w sprawie I C 1666/06, upoważnił powódkę T. S. do wykonania na koszt pozwanej Spółdzielni w lokalu nr [...] przy ul. [...] w W., następujących prac :wymiany płyt stropodachu zabezpieczających konstrukcje dachu na płyty spełniające wymogi przeciwpożarowe i zasady bhp, zmiany szerokości drzwi wejściowych do lokalu, znajdujących się na piętrze 5 budynku, z szerokości 87 cm na 90 cm w świetle ościeżnicy, co oznacza konieczność przerobienia ościeżnicy, przebudowy posadzki na tarasie, tak aby posadzka tarasu nie była wyżej niż podłoga w mieszkaniu i posadzka na tarasie nie zasłaniała otworów odpływowych z ościeżnicy drzwi balkonowych, a kratka spustowa miała powierzchnię wymaganą przez przepisy prawa, usunięcia szczelin między sufitami w mieszkaniu a jego ścianami oraz szczelin, jakie ujawniły się na ścianach, zmiany posadowienia krutek wentylacyjnych w pomieszczeniach sanitarnych tzn. umieszczenie ich na ścianach mieszkania, a nie na suficie, przerobienia parapetów, tak by miały szerokość zasłaniającą posadowione pod nimi kaloryfery w całości, wykonania tynków w komórkach i garażu przynależnych do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, przy czym wymienione prace budowlane miały zostać wykonane po sporządzeniu projektu budowlanego, jeśli taki jest potrzebny oraz po uzyskaniu koniecznych pozwoleń budowlanych. Sąd Rejonowy oddalił powództwo T. S. w pozostałej części. W uzasadnieniu wyroku

wskazał, że uwzględnił powództwo na podstawie w art. 480 k.c. w zakresie tych wad i niezbędnych do ich usunięcia prac, które zostały opisane w ekspertyzie Z. S., albowiem do usunięcia tych wad i usterek pozwana Spółdzielnia zobowiązała się w umowie o dzieło, zawartej w § 9 umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu z 8 grudnia 2003 r. Apelacja obu stron od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 marca 2016 r. Powódka zleciła sporządzenie wyceny prac objętych opisanym wyżej prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w sprawie I C 1666/06 architektowi J. K., który określił ich koszt na kwotę 86.650 zł. Prace te nie zostały nigdy wykonane, zaś lokal znajduje się w dyspozycji Spółdzielni.

W piśmie z 28 marca 2014 r. skierowanym do pozwanej Spółdzielni, T. S. oświadczyła, że na podstawie art. 491 § 1 k.c. odstępuje od umowy sprzedaży lokalu z 8 grudnia 2003 r. oraz umowy sprzedaży udziału we własności garażu wielostanowiskowego, stawiając lokal i stanowisko garażowe do dyspozycji Spółdzielni. Domagała się jednocześnie zapłaty na jej rzecz 383 231,39 zł z tytułu zwrotu uiszczonej ceny oraz odszkodowania za niewykonanie zobowiązania. Wskazała, iż zapłaciła za przedmiotowy lokal jak za lokal bezusterkowy, a pozwana nie usunęła usterek, lokal pozostaje w posiadaniu pozwanej i nie nadaje się do zamieszkania. Następnie powódka wniosła 31 marca 2014 r. pozew o zasądzenie od Spółdzielni na jej rzecz kwoty 383 231,39 zł z ustawowymi odsetkami od 31 marca 2004 r. do dnia zapłaty, powołując się na odstąpienie od umów sprzedaży lokalu i stanowiska garażowego. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 4 grudnia 2014 r. oddalił powództwo powódki w całości wobec uznania, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy było bezskuteczne, albowiem powódka nie poprzedziła go wyznaczeniem Spółdzielni dodatkowego terminu na usunięcie wad lokalu z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Apelacja powódki od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19 maja 2016 r.

Pismem z 20 lipca 2016 r. powódka wezwała pozwaną Spółdzielnię do realizacji zobowiązania przez wykonanie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym robót objętych opisanym wyrokiem Sądu Rejonowego z 24 lutego 2014 r. (I C1666/06) i wydania jej lokalu w stanie zgodnym z umową z 8 grudnia 2003 r. w nieprzekraczalnym

terminie do 31 października 2016 r. pod rygorem odstąpienia od umowy sprzedaży lokalu.

W dniu 14 października 2016 r. T. S. złożyła w Sądzie Rejonowym dla Warszawy- Woli w Warszawie wniosek o zażalenie pozwanej Spółdzielni do próby ugodowej z wnioskiem o wszczęcie i przeprowadzenie postępowania pojednawczego (II Co 2406/16). We wniosku wezwała pozwaną do zapłaty na jej rzecz kwoty 429 813 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia wniosku do dnia zapłaty z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej na skutek nienależytego wykonania przez pozwaną umowy z 8 grudnia 2003 r., polegającej na niemożności czerpania z lokalu korzyści w postaci czynszu najmu. Wskazana wyżej kwota dotyczyła wyliczonego samodzielnie przez powódkę utraconego czynszu najmu za okres od 1 kwietnia 2004 r. do września 2016 r., a zatem miesiąca poprzedzającego złożenie tego wniosku. W dniu 2 lutego 2017 r. Sąd stwierdził, że nie doszło do zawarcia ugody.

Sąd pierwszej instancji ustalił dalej, że powódka jest od dnia zawarcia umowy o sprzedaży odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego zobowiązana do uiszczania opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. [...]. Przedmiotowy lokal nabyła z myślą o zabezpieczeniu na emeryturę, albowiem mieszka w innym lokalu położonym przy ul. [...]1 w W.. Powódka zamierzała wynająć lokal przy ulicy [...] od 1 listopada 2006 r. Sąd ustalił, że miesięczny czynsz możliwy do uzyskania na rynku z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego przy ul. [...] w W. za okres od 1 listopada 2006 r. do 28 lutego 2017 r. wynosi łącznie 286 002 zł. Czynsz możliwy do uzyskania na rynku z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego za okres od 1 listopada 2006 r. do 28 lutego 2017 r. pomniejszony o obligatoryjne opłaty na rzecz Wspólnoty wynosi łącznie 226 636 zł i tę właśnie kwotę Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz powódki jako odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści (art. 361 § 2 k.c.). W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy podniósł, że powódka dochodziła odszkodowania w postaci utraconych korzyści w związku z niewykonaniem przez Spółdzielnię zobowiązania polegającego na usunięciu wad fizycznych tego lokalu, które zgodnie z § 9 umowy z 8 grudnia 2003 r. powinny zostać usunięte w terminie do 31 marca 2004 r. Nieusunięcie wad i nieprzekazanie powódce lokalu wolnego od wad uniemożliwia powódce korzystanie z niego,

dysponowanie nim oraz pobieranie pożytków z tytułu jego najmu, co w konsekwencji spowodowało powstanie po jej stronie szkody majątkowej wyrażającej się utraconym czynszem z tytułu potencjalnego najmu za okres od 1 listopada 2006 r. (od którego powódka zamierzała wynająć lokal) do 28 lutego 2017 r. w kwocie 374 640 zł. W ocenie Sądu, powódka wykazała przesłanki odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej pozwanej Spółdzielni, przewidziane w art. 471 k.c. Pozwana nie obaliła wynikającego z tego przepisu domniemania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. W konsekwencji zachowania pozwanej powódka utraciła korzyści w postaci czynszu, który mogłaby otrzymywać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, co stanowi szkodę, pozostająca w adekwatnym związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem pozwanej. Nie miała znaczenia, zdaniem Sądu, okoliczność, że lokal miał być wybudowany i oddany w tzw. stanie deweloperskim, albowiem na rynku pierwotnym nieruchomości nabywanie nowych lokali mieszkalnych w tzw. stanie deweloperskim jest standardem. Uwzględniając zasady doświadczenia życiowego i zawodowego należało przyjąć, że w okresie od dnia, w którym lokal powinien być wydany powódce w stanie bez wad tj. od 1 kwietnia 2004 r. do dnia, od którego powódka planowała wynajmowanie lokalu tj. 1 listopada 2006 r. z pewnością zdołałaby urządzić lokal w celu udostępnienia do zamieszkania. Zdaniem Sądu Okręgowego, czas takiego dostosowania lokalu do stanu nadającego się do zamieszkania w świetle przytoczonych uprzednio zasad doświadczenia życiowego i zawodowego nie przekracza średnio 6 miesięcy. Pozwana nie wykazała odmiennego stanu rzeczy. Jednocześnie uwzględniając realia dużego lokalnego rynku nieruchomości, jakim jest W., należało przyjąć, że powódka nie miałaby problemu z oddaniem lokalu w najem. Gdyby nie bezprawne zachowanie strony pozwanej, uzyskanie przez powódkę tych spodziewanych korzyści było realne. Wysokość szkody stanowi suma kwot miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania na rynku z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego za okres objęty żądaniem pozwu, czyli od 1 listopada 2006 r. do 28 lutego 2017 r., pomniejszona o sumę opłat administracyjnych za posiadanie tego lokalu koniecznych do uiszczenia na rzecz zarządcy nieruchomości budynkowej za ten sam okres.

Po rozpoznaniu apelacji obu stron od tego rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 10 czerwca 2020 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo, a także oddalił apelację powódki. Sąd Apelacyjny podzielił sformułowane w apelacji pozwanej Spółdzielni zarzuty wadliwej oceny dowodów i błędnych ustaleń faktycznych, odnoszących się zwłaszcza do ustalenia, że powódka miała zamiar wynajmować sporny lokal od 1 listopada 2006 r., albowiem na taki zamiar nie wskazywał, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zebrany w sprawie materiał dowodowy. Ustalenie przez Sąd pierwszej instancji daty początkowej najmu na 1 listopada 2006 r., było dowolne i oderwane od realiów sprawy; nie wynikało z przesłuchania powódki; pytanie postawione przez przewodniczącego składu w tym zakresie miało charakter mogący sugerować powódce taką właśnie odpowiedź. W § 9 umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu zawartej 8 grudnia 2003 r., strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy, czyli lokalu na rzecz nabywcy jeszcze nie nastąpiło, a nastąpi po usunięciu usterek w lokalu, jednakże nie później niż w terminie do 31 marca 2004 r. Lokal miał być wydany powódce w stanie tzw. „deweloperskim”, a więc wymagającym wykonania dodatkowych prac wykończeniowych, warunkujących korzystanie z lokalu, co mogło przełożyć się na określenie daty początkowej pobierania z niego pożytków w postaci czynszu najmu. Potencjalne prace wykończeniowe powinny zostać ukończone, w świetle zasad doświadczenia życiowego, najpóźniej do końca 2004 r. W konsekwencji najpóźniej od 1 stycznia 2005 r. powódka mogła wynająć lokal i pobierać z niego pożytki. Brak jest więc dowodów na to, że byłaby to dopiero data 1 listopada 2006 r., przyjęcie tej daty przez Sąd Okręgowy, stanowiło zatem naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., prowadzące do błędnych ustaleń w tej kwestii. Sąd Apelacyjny zwrócił ponadto uwagę, że z wniosku powódki z 14 października 2016 r. o zavezwanie Spółdzielni do próby ugodowej w przedmiocie naprawienia szkody wyrządzonej powódce przez nienależyte wykonanie umowy, wynika, że szkoda w majątku T. S. powstała już 1 kwietnia 2004 r., a zatem następnego dnia po terminie, w którym mieszkanie mało być wydane powódce po usunięciu wad i usterek, w każdym razie powódka w ten sposób ją zdefiniowała we wniosku.

Sąd Apelacyjny odmiennie niż Sąd Okręgowy ocenił także skuteczność podniesionego przez pozwaną Spółdzielnię zarzutu przedawnienia roszczenia

odszkodowawczego powódki. Uznał, że Sąd Okręgowy naruszył w tym zakresie art. 471 k.c. w zw. z art. 120 k.c. w zw. z art. 118 k.c., wadliwie przyjmując, że roszczenie nie uległo przedawnieniu, albowiem termin jego przedawnienia wynosi dziesięć lat i rozpoczął swój bieg 1 listopada 2006 r., to jest w dniu, od którego powódka zadeklarowała chęć oddania lokalu w najem na wolnym rynku Sąd Okręgowy błędnie uznał, że roszczenie o naprawienie szkody kontraktowej (art. 471 k.c.) odrywa się od stosunku zobowiązaniowego, z którego wynikła szkoda i istnieje w ramach odrębnego stosunku prawnego, innego niż pierwotny stosunek zobowiązaniowy. Tymczasem, w ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro strony bezspornie łączyła umowa o dzieło, której źródłem był § 9 umowy z 8 grudnia 2003 r., to wszystkie roszczenia z tej umowy, w tym roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej niewykonaniem tej umowy, podlegały regulacji art. 646 k.c., a zatem przedawniły się z upływem dwóch lat od dnia, w którym dzieło miało zostać powódce oddane (31 marca 2004 r.) czyli 2 kwietnia 2006 r. W dniu wniesienia pozwu w tej sprawie (30 marca 2017 r.) roszczenie powódki pozostawało zatem przedawnione. Złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z 14 października 2016 r. nie przerwało biegu terminu przedawnienia, bowiem ten już upłynął. Sąd Apelacyjny nie znalazł jednocześnie podstaw do przyjęcia, że mimo przedawnienia roszczenia, powództwo T. S. powinno zostać uwzględnione ze względu na szczególne okoliczności (art. 5 k.c.), których się nie dopatrzył.

W skardze kasacyjnej od tego wyroku powódka zarzuciła naruszenie art. 646 k.c. przez wadliwą kwalifikację dochodzonego roszczenia jako objętego tym przepisem i błędne przyjęcie wskazanego w nim dwuletniego terminu przedawnienia roszczenia objętego pozwem, a także wadliwie przyjęcie, że bez znaczenia pozostaje chwila, w której powstała szkoda powódki. Roszczeniami wynikającymi z umowy o dzieło są bowiem, zdaniem powódki, roszczenia w zakresie wykonania zobowiązania umownego zgodnie z jego treścią, natomiast w tej sprawie powódka dochodziła roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej niewykonaniem umowy o dzieło, mającego odrębny byt prawny od umowy o dzieło i znajdującego swoją podstawę prawną w art. 471 k.c., przedawniającego się na zasadach wynikających z art. 120 § 1 k.c. oraz art. 118 k.c. Zarzuciła także naruszenie art. 646 k.c. przez błędne zastosowanie prowadzące do wadliwego uznania przez Sąd Apelacyjny, że

roszczenie powódki przedawniło się po upływie dwóch lat od dnia, kiedy dzieło miało być oddane czyli od 31 marca 2004 r. Tymczasem, zdaniem skarżącej, podstawa prawna roszczeń odszkodowawczych wynika z art. 471 k.c. w zw. z art. 120 § 1 k.c. oraz art. 118 k.c., a zatem kwestią priorytetową dla określenia początku biegu przedawnienia było określenie terminów powstawania szkody, z każdym kolejnym miesiącem, w którym powódka nie mogła wynajmować lokalu i czerpać z tego tytułu korzyści. Skarżąca sformułowała także zarzut naruszenia art. 471 k.c. w związku z art. 120 k.c. przez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że szkoda z tytułu niewykonania umowy musi powstać najpóźniej w dacie, gdy umowa przewiduje termin wykonania czynności nią objętych, podczas gdy w niniejszej sprawie szkoda powstaje każdego kolejnego dnia ze względu na niemożność korzystania przez powódkę z lokalu, a zatem dziesięcioletni termin przedawnienia powinien być liczony dla każdego z kolejnych dni z osobna. Powołując się na te podstawy kasacyjne, powódka wniosła o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części i orzeczenie zgodnie z żądaniem powódki, albo przekazanie sprawy w tej części Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocenę zasadności podstaw skargi kasacyjnie powódki trzeba poprzedzić uwagami o charakterze porządkującym, a to ze względu na zreferowane wyżej poprzedzające tę sprawę postępowania sądowe między stronami, dotyczące przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Między stronami bezsporne pozostawało w tej sprawie, że strony zawarły 8 grudnia 2003 r. umowę w formie aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności bliżej opisanego lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na rzecz powódki T. S. w wykonaniu poprzednio wiążącej strony umowy w tym przedmiocie. Spór powstał na etapie wydania powódce wybudowanego lokalu, albowiem twierdziła ona, że mieszkanie w tak zwanym stanie deweloperskim posiada wady i usterki, stwierdzone w ekspertyzie ze stycznia 2003 r. sporządzonej przez zatrudnionego przez nią specjalistę Z. S.. W § 9 umowy z 8 grudnia 2003 r., strony zawarły postanowienie, z którego zarówno w ocenie stron, jak i Sądów *meriti*, wynikało zawarcie przez strony odrębnego stosunku zobowiązaniowego w postaci umowy o dzieło w rozumieniu art. 627 k.c. Na podstawie tej umowy Spółdzielnia zobowiązała się do usunięcia wad i usterek lokalu

oraz wydania go powódce na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego niezwłocznie po usunięciu usterek w lokalu, jednakże nie później niż do 31 marca 2004 r. Dalej bezsporne było, że Spółdzielnia zgłosiła chęć wydania lokalu, ale 30 marca 2004 r. powódka na spotkaniu z przedstawicielami pozwanej odmówiła odbioru lokalu ze względu na to, że w jej ocenie, w mieszkaniu nie usunięto stwierdzonych przez nią wad.

W związku z tymi wiążącymi Sąd Najwyższy, przy rozpoznaniu skargi, ustaleniami faktycznymi (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), należy podnieść, że w tej sprawie powódka wystąpiła z roszczeniem o naprawienie szkody wyrządzonej nienależytym wykonaniem umowy o dzieło, a zatem podstawą ich rozpoznania i rozstrzygnięcia pozostawały przepisy kodeksu cywilnego regulujące tę umowę nazwaną. Należy przy tym zaakcentować, że Sąd Najwyższy nie rozpoznaje sprawy, jak czynią to Sądy *meriti* pierwszej i drugiej instancji, lecz bada jedynie skargę kasacyjną i to tylko w zakresie zaskarżenia oraz w granicach sformułowanych w niej podstaw procesowych i materialnoprawnych (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Najdalej idącą kwestią, rzutującą na wynik sprawy, jest kwestia, czy rzeczywiście doszło do przedawnienia zgłoszonego przez powódkę roszczenia odszkodowawczego, na co powołała się pozwana Spółdzielnia i co przyjął Sąd Apelacyjny. Problem sprowadza się do zagadnienia czy termin przedawnienia roszczenia objętego pozwem jest w zakresie długości i początkowej daty jego liczenia regulowany w art. 646 k.c. czy też w przepisach ogólnych kodeksu cywilnego o przedawnieniu, w szczególności art. 118 k.c. i art. 120 § 1 k.c.

Stosownie do art. 646 k.c., roszczenia wynikające z umowy o dzieło przedawniają się z upływem lat dwóch od dnia oddania dzieła, a jeżeli dzieło nie zostało oddane - od dnia, w którym zgodnie z treścią umowy miało być oddane. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że art. 646 k.c. stanowi normę szczególną wobec art. 118 k.c., określającą samodzielnie zarówno termin przedawnienia przedmiotowych roszczeń, jak i początek jego biegu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 1999 r., II CKN 581/98; uchwała Sądu Najwyższego z 21 października 1994 r., III CZP 136/94, OSNCP 1995, nr 2, poz. 38 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01,

OSNC 2002, nr 9, poz. 106). W wyroku z 7 października 2010 r., IV CSK 173/10, Sąd Najwyższy podniósł, że artykuł 646 k.c. samodzielnie określa początek biegu przedawnienia i wiąże go z dniem oddania dzieła, a jeżeli dzieło nie zostało oddane - z dniem, w którym zgodnie z treścią umowy dzieło miało być oddane. Początku biegu przedawnienia roszczeń wynikających z umowy o dzieło nie określają reguły przewidziane w art. 120 k.c. i dla jego ustalenia nie zachodzi potrzeba ani możliwość zastosowanie art. 455 k.c. W wyroku z 6 lutego 2008 r., II CSK 421/07, Sąd Najwyższy uznał, że norma art. 646 k.c. określa samodzielnie początek biegu terminu przedawnienia wszystkich roszczeń z umowy o dzieło, wiążąc go z oddaniem dzieła, co stanowi regulację szczególną w stosunku do art. 120 k.c. W wyroku z 20 kwietnia 2006 r. III CSK 2/06, Sąd Najwyższy orzekł, że roszczenie zamawiającego o zwrot kosztów poprawienia dzieła przedawnia się z upływem dwóch lat od oddania dzieła po jego poprawieniu, a jeżeli nie nastąpi to w okresie dwóch lat od ustalonego w umowie terminu oddania dzieła, przedawnia się z upływem tego okresu.

W tej sprawie powódka dochodziła roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej jej z powodu nieusunięcia przez Spółdzielnię w terminie wad lokalu. Rozważenia zatem wymaga, czy tego rodzaju roszczenie należy do zbiorczej kategorii „roszczeń wynikających z umowy o dzieło” zawartej w art. 646 k.c., jak przyjął Sąd Apelacyjny w Warszawie i czego konsekwencją było zastosowanie tego przepisu, czy też to roszczenie jest roszczeniem oderwanym od umowy o dzieło, o samodzielnym bycie i podstawie prawnej (art. 471 k.c.), co w konsekwencji implikuje zastosowanie do oceny jego przedawnienia regulacji art. 118 k.c. i art. 120 k.c. (jak twierdzi skarżąca). Lokal miał być oddany powódce do 31 marca 2004 r. Pozwana Spółdzielnia zaoferowała powódce lokal (zgłosiła wolę jego oddania), lecz powódka odmówiła jego odbioru, utrzymując, że jest on nadal wadliwy. Powódka dochodziła w tej sprawie naprawienia szkody wyrządzonej w jej majątku niewykonaniem przez Spółdzielnię tej umowy, w postaci *lucrum cessans*, a zatem w postaci utraconych korzyści w postaci czynszu najmu, który, według jej twierdzeń, mogłaby otrzymać, gdyby oddała ten lokal w najem na wolnym rynku.

W uchwale z 7 maja 1969 r., III CZP 13/69 (OSNPG 1969, nr 10-11, poz. 70) Sąd Najwyższy stwierdził, że użyte w przepisie art. 646 k.c. określenie „roszczenie

wynikające z umowy o dzieło" obejmuje także roszczenie zamawiającego o wyrównanie szkody wchodzącej w obręb pozytywnego interesu na zasadach ogólnych, mimo że zamawiający nie dochodził uprawnień z art. 637 k.c. Ten pogląd został powtórzony w późniejszym orzecznictwie, w którym podniesiono, że art. 646 k.c. ma zastosowanie do roszczeń z tytułu kar umownych, stanowiących surogat odszkodowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 18 listopada 1997 r., II CKN 465/97). Wbrew tezom skargi kasacyjnej, Sąd Apelacyjny prawidłowo przyjął, że objęte pozwem roszczenie wynika z umowy o dzieło, a zatem znajduje do niego zastosowanie art. 646 k.c. zarówno co do długości okresu przedawnienia, jak i co do początku biegu jego przedawnienia. Już bowiem w terminie, w którym odmówiła odbioru lokalu od Spółdzielni ze względu na nieusunięcie wad, to jest 31 marca 2004 r., powódka doznała uszczerbku majątkowego w postaci niemożności korzystania z tego lokalu w celu zlecenia jego wykończenia ze stanu deweloperskiego do stanu umożliwiającego korzystanie z mieszkania, a następnie oddania w najem i czerpania korzyści w postaci czynszu najmu. Ta teza Sądu Apelacyjnego znajduje potwierdzenie w treści wniosku T. S. z 14 października 2016 r. o zawezwanie Spółdzielni do próby ugodowej, w której powódka określiła rozmiar odszkodowania za pozbawienie jej możliwości dysponowania lokalem i korzystania z niego, licząc je za okres od 1 kwietnia 2004 r. Nie doszło zatem do naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 646 k.c. oraz art. 471 k.c. w związku z art. 118 i 120 k.c. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej powódki.

Zakres zaskarżenia oraz podstawy skargi kasacyjnej nie pozwalają Sądowi Najwyższemu na odniesienie się do kwestii nimi nie objętych. Niemniej jednak ogólnie należy wskazać, że powódka, reprezentowana przez fachowych pełnomocników procesowych, zdecydowała się na poszukiwanie ochrony prawnej swoich interesów majątkowych, wytaczając przeciwko Spółdzielni kolejne sprawy, opisane na wstępie tego uzasadnienia, ale zarówno ich wybór, jak i skuteczność, jawią się jako problematyczne. Nawet przy przyjęciu prezentowanej przez powódkę tezy, że do jej roszczenia odszkodowawczego (art. 471 k.c.) znajduje zastosowanie ogólny 10 letni termin przedawnienia (art. 118 k.c.), a początek biegu tego okresu jest wyznaczany art. 120 k.c., to trafne, na gruncie ustaleń faktycznych w tej sprawie, jest zapatrywanie Sądu Apelacyjnego, że przedmiotowe roszczenie o zasądzenie

odszkodowania przedawniło się zarówno przed wniesieniem powództwa w tej sprawie, jak i przed złożeniem wniosku o zawezwanie Spółdzielni do próby ugodowej. Już tylko na marginesie należy także wskazać na sprzeczność i niespójność stanowiska powódki, która domagała się zasądzenia utraconych korzyści z najmu lokalu, abstrahując zupełnie od faktu, że mimo zawartego w wyroku w sprawie I C 1666/06, upoważnienia do wykonania w przedmiotowym lokalu na koszt pozwanej Spółdzielni opisanych w nim prac, nie doszło do wykończenia lokalu i doprowadzenia go do stanu umożliwiającego oddanie go w najem i uzyskiwanie z tego tytułu przychodów. Powódka natomiast domagała się zasądzenia na swoją rzecz równowartości czynszu najmu, wyliczonego jak dla mieszkań pełnowartościowych i zdatnych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych potencjalnych najemców.

W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c. i art. 98 w zw. z art.108 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

[SOP]

[ms]