



Sygn. akt II CSKP 598/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Leszek Bosek

SSN Grzegorz Żmij (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa T. C. i G. Ż.
przeciwko A. F.
o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 3 listopada 2022 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z dnia 20 lutego 2020 r., sygn. akt I ACa 1005/19

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od A. F. na rzecz T. C. i G. Ż. kwoty po 1 350 zł
(jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 20 lutego 2020 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w sprawie z powództwa T. C. i G. Ż. przeciwko A. F. o pozbawienie tytułu wykonawczego

wykonalności, na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 18 kwietnia 2019 r.:(1) oddalił apelację oraz (2) zasądził od pozwanego na rzecz powodów 4 050 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd II instancji podał, że G. Ż. i T. C. domagali się pozbawienia w części wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z 20 sierpnia 2013 r., sporządzonego za numerem Repertorium A [...] w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem E. O., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu z 5 lutego 2015 r., VI Co 2456/14, co do kwoty 200 000 zł wraz z odsetkami umownymi oraz kosztami procesu, w związku z podniesieniem przez powodów zarzutu z tytułu rękojmi w postaci obniżenia ceny.

Zaskarżonym apelacją wyrokiem z 18 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu pozbawił w części wykonalności ww. tytuł wykonawczy, w zakresie § 6 co do niezapłaconej przez powodów pozostałej części ceny w kwocie 200 000 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości 5% liczonymi od dnia 27 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty (pkt I), zasądzając na rzecz każdego z powodów od pozwanego kwoty po 10 313,28 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd I instancji ustalił, że 20 sierpnia 2013 r. A. F. (sprzedający) zawarł z G.Ż. i T. C. (kupującymi) w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży. Na podstawie § 4 tej umowy pozwany przeniósł na rzecz powodów prawo własności nieruchomości położonej w S., gmina [...], obejmującej działki gruntu oznaczone ewidencyjnymi numerami: [...] o pow. 0,02 ha, [...]1 o pow. 0,14 ha, [...]2 o pow. 0,12 ha, [...]3 o pow. 0,07 ha, [...]4 o pow. 0,16 ha, [...]5 o pow. 0,08 ha oraz [...]6 o pow. 0,03 ha – o łącznej powierzchni 0,62 ha, objętej księgą wieczystą nr [...]. Zgodnie z § 5 umowy powodowie zobowiązali się – proporcjonalnie do nabywanych udziałów – do zapłaty na rzecz pozwanego łącznej ceny sprzedaży w kwocie 710 000 zł, najpóźniej do dnia 27 sierpnia 2013 r., w trzech ratach, jednocześnie poddając się solidarnie co do tej kwoty egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Strony postanowiły przy tym, że pozwany będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności omawianemu tytułowi egzekucyjnemu nie wcześniej niż 1 stycznia 2014 r. Ponadto w umowie pozwany oświadczył, że na działce nr [...]3 znajduje się budynek z bali w stanie surowym zamkniętym, wybudowany na podstawie

ostatecznej decyzji nr [...] z 27 lipca 2007 r. (§ 2 tiret 11), a nadto zobowiązał się przekazać nieodpłatnie powodowi jako kupującemu wszelką dokumentację związaną z budową oraz dokonać wszelkich starań niezbędnych do zaktualizowania wszelkich danych w Powiatowym Zakładzie Katastralnym we Wrocławiu, dotyczących budynków posadowionych na przedmiotowych działkach (§ 6 ust. 2). Z tytułu zawartej umowy powodowie wpłacili na rzecz pozwanego w okresie od 20 sierpnia 2013 r. do 3 kwietnia 2014 r. łączną kwotę 510 000 zł, którą pozwany zaliczył na poczet należności głównej. W chwili zawarcia umowy sprzedaży powodowie nie mieli świadomości istnienia wad budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości. Powodowie nie otrzymali od pozwanego pełnej dokumentacji obiektu budowlanego, a także nie zostali poinformowani o wystąpieniu przez niego z powództwem o zapłatę przeciwko wykonawcy prac budowlanych prowadzonych na nieruchomości.

W związku z dostrzeżeniem wad fizycznych posadowionego na nieruchomości budynku mieszkalnego powodowie zlecieli wykonanie opinii techniczno-budowlanej tego budynku celem określenia nieprawidłowości konstrukcji oraz robót wykonanych podczas realizacji budynku, a także oszacowanie ogólnych kosztów ich naprawy zgodnie z projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej. Po uzyskaniu opinii powodowie w okresie od 28 listopada 2013 r. do 5 listopada 2014 r. zgłaszali pozwanemu w drodze korespondencji e-mail wady budynku oraz wzywali go do usunięcia stwierdzonych przez nich wad nieruchomości. Ponadto 13 grudnia 2013 r. nadali na adres korespondencyjny pozwanego pisemne wezwanie do usunięcia wad rzeczy sprzedanej pod rygorem złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny nieruchomości. Przesyłka listowna zawierająca powołane wezwanie – po dwukrotnym awizowaniu – powróciła do nadawcy. Wobec braku polubownego zakończenia sporu pełnomocnik powodów złożył pozwanemu 19 listopada 2014 r. pisemne oświadczenie o obniżeniu ceny sprzedanej im przez pozwanego nieruchomości z kwoty 710 000 zł do kwoty 510 000 zł. Powyższe pismo zostało odebrane osobiście przez pozwanego 26 listopada 2014 r.

Postanowieniem z 5 lutego 2015 r., VI Co 2456/14, Sąd Rejonowy na wniosek A. F. nadał klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w postaci

aktu notarialnego z 20 sierpnia 2013 r., na mocy którego G. Ż. i T. C. mają zapłacić solidarnie A. F. łączną kwotę 710 000 zł wraz z odsetkami ustalonymi w § 6 pkt 4 tego aktu. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu M. S., w sprawie sygn. akt Km [...], działając na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z 20 sierpnia 2013 r., na wniosek pozwanego jako wierzyciela wszczęła postępowanie egzekucyjne w postaci zajęcia wierzytelności z rachunku bankowego oraz z udziału w nieruchomości przeciwko powodom jako dłużnikom celem wyegzekwowania kwoty 200 000 zł wraz z odsetkami umownymi.

A. F. wystąpił 15 grudnia 2010 r. z powództwem o zapłatę przeciwko P. K. jako wykonawcy prac budowlanych, prowadzonych na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy z 20 sierpnia 2013 r. W pozwie domagał się zapłaty kwoty 457 745,64 zł z tytułu rozliczenia umów zawartych z P. K., od których odstąpił po bezskutecznym wezwaniu do zmiany sposobu ich wykonywania, a także kwoty 40 504 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia ekspertyz technicznych. W toku postępowania sądowego ustalono, że obiekt budowlany – dom jednorodzinny realizowany przez P. K. na przedmiotowej nieruchomości nie został zrealizowany poprawnie w zakresie wymogów budowlanych, uwarunkowań technicznych oraz estetyki ich wykonania. Wszystkie stwierdzone wady zostały zakwalifikowane jako istotne, co skutkowało uprawnieniem A. F. do odstąpienia od umowy. Wyrokiem z 6 lutego 2014 r., I C 199/10, Sąd Okręgowy we Wrocławiu, uwzględniając powództwo niemal w całości, zasądził od P. K. na rzecz A. F. kwotę 495 199,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwotę 35 130 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Apelacyjny wyrokiem z 19 listopada 2014 r., I ACa 1199/14, zmienił powyższy wyrok w ten sposób, że obniżył zasądzoną nim należność do kwoty 458 599,64 zł, zaś koszty procesu do kwoty 31 742 zł.

Obiekt budowlany – dom jednorodzinny przy ul. [...] w S. został wzniesiony w sposób niezgodny z pozwoleniem na budowę udzielonym pozwanemu. Pozwany nie zatrudnił i nie wskazał organowi nadzoru budowlanego kierownika budowy posiadającego uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Nie ustanowiono także inspektorów nadzoru inwestorskiego, nie wyznaczono geodezyjnie fundamentów oraz nie określono zgodności z planem

zagospodarowania działki. Niezgody i odstęstwa dotyczyły zarówno miejsca posadowienia obiektu, sposobu zagospodarowania działki, ale też sposobu wykonania robót budowlanych będących przedmiotem tego pozwolenia. Wadę tę uznano za wadę istotną, której nie można usunąć. Jest to wada trwała, gdyż nie da się bez rozebrania domu i zastosowania całkowicie innych materiałów do jego budowy od nowa wykonać dyspozycji pozwolenia na budowę na nowym miejscu wskazanym przez projekt. Podobnie nie da się, dysponując zwykłymi środkami i w warunkach zamieszkiwania w domu jego obecnych właścicieli, przeprowadzić radykalnej i całkowitej wymiany materiału drewnianego użytego do wykonania zasadniczego elementu obiektu, czyli ścian nośnych. Nie da się także wykluczyć, że w krótkim czasie obiekt zacznie stwarzać zagrożenie dla osób w nim przebywających przez to, że ściany nośne mogą utracić wytrzymałość konstrukcyjną z powodu błędów w wykonaniu i zastosowaniu wadliwego materiału. Obecny stan obiektu budowlanego budzi poważne obawy co do zasadniczych cech wymaganych do bezpiecznego zamieszkiwania. Powodowie przejęli budowę w stanie zagrażającym bezpieczeństwu całego budynku. Od dnia nabycia prowadzili czynności naprawcze związane z próbami ustabilizowania ścian nośnych i doprowadzenia ich do stateczności i wytrzymałości wymaganej przez obciążenia działające na te ściany. Stwierdzone błędy i wady budynku wskazują, że w bliskiej przyszłości obiekt ten może ulec całkowitemu zniszczeniu, o ile nie zostaną podjęte odpowiednie czynności naprawcze. W budynku mieszkalnym stwierdzono wady fizyczne o łącznym koszcie 258 747,60 zł, z których każda ma istotny charakter.

W powództwie wytoczonym przeciwko P. K. – A. F. powołał się na liczne opinie techniczne wykonane przez uprawnionych inżynierów, formułujące tezy o niewłaściwym wykonaniu obiektu znajdującego się na ówczynie jego działce przy ul. [...] w S.. W dacie sprzedaży nieruchomości powodom pozwany wiedział, że obiekt posiada wady prawne co do sposobu posadowienia i zagospodarowania działki. Wiedział także, że budynek został wzniesiony niezgodnie z pozwoleniem na budowę. Pozwany nie wykonał żadnych robót budowlanych mających na celu naprawę obiektu budowlanego przed sprzedażą nieruchomości powodom i nie przekazał kupującym swojej wiedzy na temat wad budynku. Wartość rynkowa nieruchomości położonej w S., gm. [...], objętej bez istniejących wad, na dzień

zawarcia pomiędzy stronami umowy sprzedaży wynosiła 723 500 zł. Natomiast wartość rynkowa tej nieruchomości z istniejącymi wadami wynosiła na dzień 20 sierpnia 2013 r. 465 000 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie, biorąc za podstawę stan prawny sprzed nowelizacji wprowadzonej ustawą z 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. poz. 827). Sąd zwrócił uwagę, że kluczowe dla wyniku postępowania było określenie charakteru żądania obniżenia ceny w związku z rękojmią za wady. Sąd I instancji wskazał, że o ile znowelizowany art. 560 § 1 k.c. w jednoznaczny sposób rozstrzygnął o charakterze uprawnienia do obniżenia ceny, jako prawa kształtującego, wyrażającego się w tym, iż kupujący poprzez złożenie oświadczenia woli o obniżeniu ceny na nowo kształtuje stosunek prawny istniejący między nim a sprzedawcą, to w orzecznictwie i doktrynie przed nowelizacją sporną kwestią był charakter prawny uprawnienia do obniżenia ceny. W ocenie Sądu Okręgowego uwzględniając, iż obniżenie ceny nie ma i nie miało charakteru odszkodowawczego, zaś istotą żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. było i jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, a nie kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego, to również pod rządem poprzednio obowiązującego stanu prawnego, kupujący, który realizując uprawnienia z tytułu rękojmi, dokonał wyboru obniżenia ceny, kształtował na nowo stosunek stron i jednocześnie wyłączał możliwości stosowania innych uprawnień. Aby jednak ten skutek nastąpił, konieczne było złożenie przez kupującego odpowiedniego oświadczenia woli. W sytuacji, gdy nastąpiła zapłata całej ceny, wybór tego uprawnienia przez kupującego powodował natomiast powstanie roszczenia kupującego w stosunku do sprzedawcy o zwrot odpowiedniej części ceny. Ponadto warunkiem utraty mocy obowiązującej postanowień umownych określających dotychczasowe wynagrodzenie i ustalenia go na nowo, było skorzystanie przez kupującego z omawianego uprawnienia o charakterze prawokształtującym, a do tego mogło dojść wyłącznie przez złożenie stosownego oświadczenia woli i to w określonym terminie. Nie budziło zdaniem Sądu Okręgowego wątpliwości, że powodowie 19 listopada 2014 r. złożyli skutecznie oświadczenie o obniżeniu ceny sprzedanej im przez pozwanego nieruchomości z kwoty 710 000 zł do kwoty dotychczas przez nich uiszczonej,

tj. 510 000 zł. Oświadczenie o obniżeniu ceny nieruchomości zostało złożone przed upływem terminu zawitego do wykonania uprawnień z rękojmi. W przekonaniu Sądu Okręgowego nie doszło również do uchybienia terminom reklamacyjnym, ponieważ 13 grudnia 2013 r. powodowie nadali na adres korespondencyjny pozwanego, wskazany przez niego w akcie notarialnym, pisemne wezwanie do usunięcia wad rzeczy sprzedanej pod rygorem złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny nieruchomości.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że nie zasługiwała ona na uwzględnienie. Zdaniem Sądu II instancji Sąd Okręgowy przeprowadził prawidłowe postępowanie dowodowe, dokonując niebudzących wątpliwości ustaleń faktycznych, znajdujących oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. W związku z powyższym Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia Sądu I instancji za własne, opierając na nich swe rozstrzygnięcie. Dalej Sąd Apelacyjny wskazał, iż podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego okazały się chybione. W szczególności nie był zdaniem tego Sądu zasadny zarzut naruszenia art. 560 k.c. przez jego błędną wykładnię w aspekcie charakteru oświadczenia o obniżeniu ceny i tego czy jest on uprawnieniem prawokształtującym. Zdaniem Sądu II instancji Sąd Okręgowy przeprowadził w tym zakresie prawidłową analizę prawną, popartą stosownymi stanowiskami orzecznictwa i doktryny, które znajdują potwierdzenie w aktualnym stanie prawnym. Niezasadny był również zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art. 840 k.p.c., gdyż nie można przyjąć, że na skutek powyższego oświadczenia powodowie nie mogli kwestionować (w stosownym zakresie) obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym, którym był akt notarialny, w którym dłużnicy poddali się egzekucji do kwoty 710 000 zł (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.), podnosząc, iż zobowiązanie objęte tym tytułem istnieje w niższej wysokości. Wystąpienie z powództwem przewidzianym w art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. nakładało na powodów będących dłużnikami według tytułu wykonawczego obowiązek wykazania, że nie wystąpiły zdarzenia, które były podstawą nadania klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu. Do zdarzeń tych w przypadku aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności należy także kwestionowanie istnienia lub zakresu obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym. W związku

z powyższym roszczenie powodów niewątpliwie mieściło się w katalogu tej regulacji (art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.), mimo że Sąd Okręgowy wprost tego nie wskazał.

Pozwany skargą kasacyjną zaskarżył w całości wyrok Sądu Apelacyjnego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:
 1. art. 560 § 1 k.c. w zw. z art. 354 § 1 i art. 354 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i brak przyjęcia, że zgromadzona w materiale dowodowym korespondencja e-mail między stronami oznaczała skorzystanie przez powodów z uprawnienia do odstąpienia od umowy, na co pozwany wyraził zgodę, podczas gdy prawidłowe zastosowanie tego przepisu powinno doprowadzić do wniosku, że kupujący, wybierając uprawnienie do odstąpienia od umowy i uzgadniając metodę rozliczenia ze sprzedającym, nie mogą następnie skorzystać z uprawnienia do obniżenia ceny;
 2. art. 560 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2014 r., poz. 827) przez błędną wykładnię zwrotu „kupujący może (...) żądać obniżenia ceny” polegającą na uznaniu, że uprawnienie to jest prawem kształtującym i skorzystanie z uprawnienia „żądania obniżenia ceny” oznacza obniżenie ceny, podczas gdy uznać należało, że uprawnienie to nie ma charakteru kształtującego, a jest roszczeniem majątkowym i skorzystanie z tego uprawnienia nie stanowi skutecznego zakwestionowania istnienia obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym (art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.)
 3. art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że żądanie obniżenia ceny na podstawie przepisów o rękojmi jest kwestionowaniem istnienia lub zakresu obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym, podczas gdy powodowie nie wskazywali na żadne zdarzenie mające miejsce przed złożeniem oświadczenia o poddaniu się egzekucji w akcie notarialnym z 20 sierpnia 2013 r., który wpływałoby na istnienie lub zakres tego obowiązku w dacie powstania tytułu egzekucyjnego,
 4. art. 568 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że w terminie zawitym powodowie wystąpili ze stosownym powództwem do

sądu, podczas gdy uznać należało, iż w tym terminie z takim powództwem nie wystąpili, nie było nim bowiem powództwo o ukształtowanie (o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego), a zatem uprawnienie z rękojmi wygasło;

5. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wydanego orzeczenia, tj.: art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. przez brak rozważenia, czy podnoszone przez pozwanego zarzuty przed Sądem I instancji co do zachowania terminu skorzystania z uprawnienia z tytułu rękojmi, możliwości zapoznania się adresata z treścią oświadczenia powodów o obniżeniu ceny oraz realizacji aktów staranności w odniesieniu do każdej wady były zasadne, a zatem, czy okoliczności faktyczne uzasadniały twierdzenie o skutecznym skorzystaniu przez oboje kupujących z uprawnień z tytułu rękojmi.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi II instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty, tj. zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje oraz przed Sądem Najwyższym.

Powodowie w odpowiedzi na skargę kasacyjną wnieśli o jej oddalenie, albowiem skarga nie ma uzasadnionych podstaw oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z nich kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozpoznać należało podniesiony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. Niewątpliwie obowiązkiem sądu odwoławczego w postępowaniu apelacyjnym jest nie tylko przeanalizowanie zarzutów apelacji, lecz także ponowne rozpoznanie

sprawy (art. 378 w zw. z art. 382 k.p.c.), sąd II instancji nie może więc pominąć argumentacji zgłoszonej w toku postępowania przez obie strony (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 13 listopada 2020 r., IV CSK 116/19). Z ustanowionego w art. 378 § 1 k.p.c. obowiązku rozpoznania sprawy w granicach apelacji nie wynika przy tym konieczność osobnego omówienia przez sąd w uzasadnieniu wyroku każdego argumentu podniesionego w apelacji. Za wystarczające należy uznać odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd II instancji w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2021 r., II USK 234/21).

Nie ma racji skarżący, że Sąd II instancji nie rozważył podnoszonych przez pozwanego przed Sądem I instancji zarzutów co do zachowania terminu skorzystania z uprawnienia z tytułu rękojmi, możliwości zapoznania się adresata z treścią oświadczenia powodów o obniżeniu ceny oraz realizacji aktów staranności w odniesieniu do każdej wady. Z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia w sposób jednoznaczny wynika, że powyższe okoliczności były przedmiotem rozważań Sądu II instancji. Wskazano bowiem, że skarżący nie kwestionował w apelacji rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy pozostałych istotnych okoliczności, tj. zachowania terminu do złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny czy możliwości zapoznania się adresata z jego treścią, a kwestie te nie budziły wątpliwości Sądu Apelacyjnego, tym bardziej, że rozważania Sądu I instancji w tym zakresie były trafne, wyczerpujące i nie wymagały konkretyzacji. W powyższych okolicznościach bezzasadny był jedyny podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia prawa procesowego.

Niezasadnie skarżący zarzucił Sądowi Apelacyjnemu naruszenie art. 560 § 1 k.c. w zw. z art. 354 § 1 i art. 354 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i brak przyjęcia, że zgromadzona w materiale dowodowym korespondencja e-mail między stronami oznaczała skorzystanie przez powodów z uprawnienia do odstąpienia od umowy. Po pierwsze, nie ulega wątpliwości, że pod pozorem naruszenia prawa materialnego pozwany stara się kwestionować ustalenia faktyczne i ocenę dowodów dokonaną zarówno przez Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny, co jest niedopuszczalne. Przekonanie takie uzasadnia przede

wszystkim fakt, że rozpoznawany zarzut stanowił uprzednio apelacyjny zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., jak również uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 560 § 1 k.c. w zw. z art. 354 § 1 i art. 354 § 2 k.c. w skardze kasacyjnej, w którym skarżący sam przyznaje, że zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów w skardze kasacyjnej są niedopuszczalne.

Po drugie, prawidłowo Sąd II instancji wywiódł, że ww. korespondencja była jedynie częścią ogólnych rozmów stron na temat ujawnionych wad i w żadnym razie nie było tego rodzaju jednoznacznych oświadczeń o skorzystaniu przez powodów z uprawnienia do odstąpienia od umowy, a pozwany brał ewentualnie pod uwagę takie rozwiązanie, gdyby miał możliwość zwrotu zapłaconej ceny. Wbrew twierdzeniom skarżącego powyższe kwestie nie zostały potraktowane marginalne, lecz stanowiły przedmiot pogłębionych i obszernych rozważań sądu II instancji.

Przechodząc do oceny kolejnego zarzutu, słusznie zauważyły Sądy obu instancji, iż zgodnie przyjmowano, że odstąpienie od umowy jest prawem kształtującym, zaś kontrowersje co do charakteru budziły pozostałe trzy uprawnienia, w tym uprawnienie do obniżenia ceny, z którego w przedmiotowym postępowaniu skorzystali powodowie. Rację miały Sądy, zarówno Okręgowy jak i Apelacyjny, że kupujący, który realizuje uprawnienia z tytułu rękojmi i wybiera obniżenie ceny, na skutek złożonego sprzedawcy oświadczenia kształtuje na nowo stosunek stron, a zatem wybór uprawnienia do obniżenia ceny uznać należy za prawo kształtujące. W ocenie Sądu Najwyższego rozważania poczynione przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia zasługują na aprobatę. Tym samym, powodowie składając pozwanemu 19 listopada 2014 r. oświadczenie o obniżeniu ceny sprzedanej im przez pozwanego nieruchomości z kwoty 710 000 zł do kwoty dotychczas przez nich uiszczonej, tj. 510 000 zł, na nowo określili treść łączącego strony stosunku prawnego wynikającego z umowy sprzedaży przez wybór obniżenia ceny nieruchomości. Sąd Apelacyjny zresztą poprowadził swój wywód „dwutorowo”, stwierdzając na marginesie, że także w świetle koncepcji wyrażonej np. w uchwale Sądu Najwyższego z 5 lutego 2004 r., II CZP 96/03, zakładającej roszczeniowy charakter uprawnienia do obniżenia ceny, wnioski dotyczące dopuszczalności skutecznego powołania się przez powodów

w niniejszej sprawie na obniżenie ceny w wyniku złożonego przez nich oświadczenia zawartego w piśmie z 19 listopada 2014 r. nie byłyby odmienne. W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy powodowie nie mogli wystąpić z powództwem o zapłatę kwoty stanowiącej ich zdaniem różnicę w cenie. Nie mogli także wprost bronić się zarzutem w procesie wytoczonym przez sprzedawcę, ze względu na fakt sporządzenia źródłowej umowy w formie aktu notarialnego wraz oświadczeniami o poddaniu się przez kupujących egzekucji w zakresie ceny. W ocenie Sądu Najwyższego mogli oni jednak podnieść taki zarzut (i to w istocie uczynili), broniąc się powództwem opozycyjnym przed egzekucją opartą na akcie notarialnym. Nadto, skoro kupujący przed upływem terminu zawitego powiadomili sprzedawcę o wadliwości przedmiotu sprzedaży, otwarło im to możliwość obrony przed roszczeniami sprzedawcy z tej samej umowy sprzedaży – w drodze podniesienia zarzutu z tytułu rękojmi, w odpowiedzi na żądanie zapłaty ceny – zarzut częściowej bezzasadności w związku z jej obniżeniem stosownie do obniżenia wartości rzeczy w następstwie jej wadliwości (por. wyrok SN z 15 kwietnia 2003 r., V CKN 100/01).

W świetle powyższego nie miał racji skarżący twierdząc, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 560 § 1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że uprawnienie do obniżenia jest prawem kształtującym i skorzystanie z niego oznacza obniżenie ceny. Wykładania ta była bowiem prawidłowa.

Bezzasadny był podniesiony zarzut naruszenia art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. Wspomniany przepis reguluje powództwo przeciwegzekucyjne. Przesłanką jego skuteczności jest istnienie tytułu wykonawczego, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2017 r., IV CSK 511/16). Istotą postępowania opartego na podstawie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. jest wykazanie przez powoda (dłużnika wskazanego w tytule wykonawczym) niewystąpienia zdarzeń, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności (m.in. kwestionowanie istnienia lub zakresu obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym). Dotyczy to także istnienia i wysokości zadłużenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 maja 2022 r., II CSKP 971/22). Wytaczając powództwo przeciwegzekucyjne mające chronić dłużnika przed egzekucją opartą na akcie notarialnym, ten może podnosić wszelkie zarzuty, nie

tylko kwestionujące istnienie roszczenia objętego aktem notarialnym, ale także jego wysokość. W ocenie Sądu Najwyższego w ramach powództwa przeciwegzekucyjnego dopuszczalne są zarzuty związane ze złożeniem przed powstaniem tytułu wykonawczego oświadczenia o obniżeniu ceny. Niewątpliwie takie zdarzenie stanowi kwestionowanie zakresu obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym, jeżeli kwota stwierdzona tytułem wykonawczym jest wyższa niż cena obowiązująca po złożeniu oświadczenia o jej obniżeniu.

W świetle wszystkich powyższych rozważań ostatecznie nie mógł zasługiwać na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 568 § 1 k.c. Skoro oświadczenie o obniżeniu ceny jest prawem kształtującym, bez znaczenia dla niniejszej sprawy jest data, w której powodowie wystąpili z powództwem przeciwegzekucyjnym. Istotne było, kiedy kupujący złożyli sprzedającemu oświadczenie o obniżeniu ceny i czy nastąpiło to w terminie przewidzianym w art. 568 § 1 k.c. W realiach przedmiotowej sprawy powodowie w terminie złożyli pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny kupowanej nieruchomości do kwoty 510 000 zł, dlatego też w toku postępowania sądowego mogli skutecznie podnosić zarzut obniżenia ceny, a zatem kwestionować wysokość zobowiązania wynikającego z umowy ponad ww. kwotę.

Z tych wszystkich względów, wobec bezzasadności sformułowanych zarzutów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną strony pozwanej.

O kosztach postępowania wywołanego wniesioną skargą kasacyjną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zasądzoną z tytułu obowiązku ich zwrotu od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę 1 350 zł stanowi wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej będącego adwokatem, której wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

[as]

