



Sygn. akt II CSK 234/12

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSA Monika Koba

w sprawie z powództwa K. M. i Z. M.

przeciwko A. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 lutego 2013r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 23 listopada 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd I instancji uwzględnił w części powództwo o zapłatę, zasądzając od pozwanej na rzecz powodów kwotę 92.643 zł z odsetkami ustawowymi.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd ten dokonał ustaleń, że umową z dnia 14 marca 2007 r. pozwana przeniosła na powodów własność dwóch działek, zobowiązując się zarazem w tej umowie, że do dnia 31 grudnia 2007 r. doprowadzi do granic obu przedmiotowych działek na własny koszt sieć wodną i wodno-kanalizacyjną. Wystawiła też weksle na rzecz powodowych nabywców tytułem zabezpieczenia powyższego zobowiązania. Nadto Sąd ten uznał, że cena zapłacona przez powodów za obie działki oscyluje w granicach ceny działki uzbrojonej, a okolicznością bezsporną jest to, że pozwana nie wykonała zobowiązania umownego doprowadzenia do granic działek sieci wodnej i wodnokanalizacyjnej.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo na podstawie przepisów o nienależytym wykonaniu zobowiązania, uznając zasadność roszczenia odszkodowawczego powodów, którzy ponieśli szkodę wyrażającą się różnicą w cenie jaką zapłacili pozwanej, a ceną jaką powinni zapłacić za nieuzbrojone działki, których pozwana nie uzbroiła w zakreślonym umową terminie, tj. wbrew zobowiązaniu wynikającemu z umowy.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, w dacie nabycia przez powodów działek były one nieuzbrojone, o czym strony wiedziały, a zatem braku ich uzbrojenia w dacie zawarcia umowy między stronami sporu nie można traktować jako wady prawnej rzeczy sprzedanej.

Apelację pozwanej uwzględnił Sąd Apelacyjny, który wyrokiem reformatoryjnym z dnia 23 listopada 2011 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo, zasądzając od powodów na rzecz pozwanej koszty postępowania za obie instancje.

Sąd odwoławczy uznał za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, natomiast nie podzielił jego oceny prawnej, a mianowicie, że podstawą żądania powodów nie są przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, lecz art. 471 k.c.

W ocenie Sądu odwoławczego, z uzasadnienia okoliczności faktycznych żądania powodów wynika, że pozwana nie wykonała zobowiązania bo nie wykonała doprowadzenia sieci wodnej do granic przedmiotowych działek, co niewątpliwie należy uznać za wyczerpanie podstawy roszczeń z tytułu rękojmi, a żądanie powodów jako żądanie obniżenia ceny z tytułu wad rzeczy. Sąd Apelacyjny uznał, że odszkodowania powodowie mogliby żądać gdyby odstąpili od umowy, co nie nastąpiło. W tej sytuacji, Sąd ten uznał, że brak było podstaw do zasądzenia odszkodowania na podstawie art. 471 k.c., skoro powodowie dochodzili zapłaty obniżenia ceny z tytułu wady rzeczy nabytej. Zdaniem Sądu drugiej instancji, żądanie powodów należało kwalifikować w oparciu o przepisy regulujące odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi, a zatem ich roszczenie wygasło wskutek upływu rocznego terminu zawitego z art. 563 § 2 k.c. do zgłoszenia roszczeń, którego bieg rozpoczął się z dniem zawarcia umowy i zakończył przed wniesieniem pozwu.

Sąd Apelacyjny nadto stwierdził, że okoliczność, iż powodowie wskazali jako faktyczne uzasadnienia żądania zapłaty niewykonanie przez pozwaną zobowiązania umownego pozwala uznać, że zapis umowy o tym zobowiązaniu pozwanej jest równoznaczny z wiedzą powodów „...o takich „wadach fizycznych „ nabytych działek...”.

Zarazem Sąd drugiej instancji stwierdził, że w sporze nie budziło wątpliwości, iż powodowie upatrywali zasadności swego roszczenia w fakcie niewykonania przez pozwaną zobowiązania doprowadzenia instalacji do granic przedmiotowych działek, a skoro strony umówiły się co do rekompensaty z tytułu niewykonania w terminie tych przyłączy, to nie można mówić o wadzie fizycznej sprzedanych działek.

W konkluzji Sądu Apelacyjnego za podstawę uwzględnienia apelacji uznano wygaśnięcie, wskutek prekluzji, roszczeń powodów wynikających z rękojmi, a nie roszczenia odszkodowawczego.

Powodowie zaskarżyli w całości wyrok Sądu Apelacyjnego, opierając skargę kasacyjną na obu podstawach.

Zarzucili naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 321 § 1, art. 212 k.p.c. oraz art. 5 k.p.c. i art. 212 k.p.c., twierdząc, że Sąd odwoławczy nie rozpoznał żądania pozwu i orzekł o przedmiocie nie objętym żądaniem pozwu. Nadto zarzucili brak wezwania ich do precyzyjnego określenia żądania pozwu oraz brak pouczenia o celowości ustanowienia pełnomocnika procesowego.

Zarzuty podniesione w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej obejmują niewłaściwe zastosowanie art. 556 § 1 k.c., art. 557 § 1 k.c., art. 563 § 1 k.c. i art. 566 § 1 k.c. wskutek ich zastosowania do oceny skutków niewykonania przez pozwaną zobowiązania umownego, a nadto niezastosowanie art. 471 k.c., pomimo żądania powodów naprawienia szkody spowodowanej niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej powodowie wywodzą, że nabyli działki nieuzbrojone, do których pozwana zobowiązała się doprowadzić w określonym terminie sieć wodną, czego nie uczyniła. Skarżący twierdzą, że nie nastąpiło nabycie przez nich rzeczy wadliwej, lecz niewykonanie zobowiązania przez pozwaną, a Sąd błędnie zrównuje oba te zdarzenia.

Pozwana w obszernej odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej powodów i o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec zasadności zarzutów przedstawionych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Nie można natomiast uznać za zasadne zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego i to w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy, czego wymaga ustawodawca określając w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. drugą podstawę kasacyjną.

Sąd Apelacyjny rozpoznał żądanie pozwu w postaci żądania zapłaty i orzekł o tym żądaniu bazując na ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, które uznał za własne w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia. Powodowie przedstawili bowiem fakty, które w istocie były między stronami niesporne, domagając się

zapłaty od pozwanej żądanej kwoty. Dokonanie oceny prawnej tego żądania i wskazanie właściwej podstawy prawnej rozstrzygnięcia należało już do Sądu, a kontrola prawidłowości tych działań Sądu drugiej instancji jest możliwa i konieczna w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, co jednak nie przesądza o zasadności zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c.

Nie doszło również do zarzucanego Sądowi odwoławczemu naruszenia art. 212 k.p.c. i art. 5 k.p.c. Skarżący nie wskazali bowiem na istnienie istotnych okoliczności sprawy, które miałyby być sporne między stronami i wymagające dążenia Sądu drugiej instancji do ich wyjaśnienia. Za takie okoliczności sprawy nie można uznać wymagania od strony powodowej określenia kwalifikacji prawnej zgłoszonego przez nią żądania zapłaty, bo prawna ocena w tym przedmiocie należy do Sądu, jeśli tylko określenie podstawy faktycznej żądania jest przez Sąd apelacyjny aprobowane, co miało miejsce w postaci akceptacji dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych.

Sąd Apelacyjny nie ruszył również art. 5 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., ponieważ udzielanie stronom niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych, w tym m.in. ustanowienia pełnomocnika procesowego, jest uprawnieniem Sądu, z którego skorzystanie wymaga uprzedniej oceny Sądu, co do istnienia uzasadnionej potrzeby w tym przedmiocie. Ocena Sądu nie musi być wcale zbieżna z oceną samej strony co do potrzeby korzystania z profesjonalnego pełnomocnika procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Wobec bezzasadności zarzutów zgłaszanych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, oceny zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem ustalonego przez Sąd I instancji, i przyjętego za własny przez Sąd odwoławczy, stanu faktycznego.

Zasadnymi okazały się natomiast zarzuty niewłaściwego zastosowania wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów k.c. o odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej oraz niezastosowania przepisu art. 471 k.c.

Sąd Apelacyjny jednoznacznie stwierdził, że uzasadnienie żądania powodów ograniczone zostało do okoliczności faktycznych, potwierdzających, że pozwana nie wykonała zobowiązania, bo nie wykonała doprowadzenia sieci wodnej do granic

przedmiotowych działek. Oznacza to, że w chwili zawierania w dniu 14 marca 2007 r. umowy między stronami sporu działki będące w tej umowie przedmiotem zbycia nie były uzbrojone w przyłączy sieci wodnej, co było oczywiste dla stron umowy, skoro zastrzegły w niej zobowiązanie pozwanej do wykonania tych przyłączy w terminie określonym umową.

W tej sytuacji, stanowisko Sądu Apelacyjnego sprowadzające się do stwierdzenia, że żądanie powodów wyczerpuje podstawy roszczeń z tytułu rękojmi wywodzonych z tytułu wad rzeczy sprzedanej jest oceną prawną całkowicie abstrahującą od ustalonego stanu faktycznego, przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia przez Sąd Apelacyjny.

Uprzednie uznanie przez Sąd odwoławczy, że faktyczną postawą żądania powodów jest okoliczność niewykonania przez pozwaną zastrzeżonych w umowie przyłączy sieci wodnej wyklucza poprawność oceny prawnej tego Sądu, iż powodowie wywodzą swoje roszczenie powołując się na wadę rzeczy, a ich żądanie należy kwalifikować jako żądanie oparte o przepisy regulujące odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady, a w konsekwencji podlegające ocenie w kontekście zachowania terminu zawitego dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi.

Nie sposób zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że skoro powodowie wskazali w uzasadnieniu pozwu, jako faktyczne uzasadnienie ich żądania zapłaty, niewykonanie przez pozwaną wynikającego z umowy stron zobowiązania do doprowadzenia „dwóch mediów”, to zapis umowy o tym zobowiązaniu sprzedającej jest równoznaczny z wiedzą powodów o „wadach fizycznych” nabytych działek.

Stan działek niewątpliwie był docelowo niesatysfakcjonujący dla powodów, ale to właśnie ta okoliczność spowodowała zastrzeżenie w umowie obowiązku pozwanej doprowadzenia przyłączy wodnych w zastrzeżonym umową terminie, którego to zobowiązania umownego pozwana nie wykonała. Okoliczność ta bynajmniej nie dowodzi zbycia przez pozwaną działek dotkniętych wadą fizyczną, i to wadą taką, o której powodowie nie wiedzieli w dacie zawierania umowy, skoro pozwana zobowiązała się w umowie wobec powodów do wykonania nieistniejących w dacie zawarcia umowy przyłączy.

W tym stanie rzeczy ocena przez Sąd Apelacyjny zasadności żądania powodów na podstawie przepisów będących podstawą odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przesądza o zasadności zarzutu skargi kasacyjnej niewłaściwego zastosowania tych przepisów, w przyjętym przez Sąd odwoławczy za podstawę orzekania w stanie faktycznym sprawy.

W końcowej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny sam zresztą zaprzecza uprzedniej kwalifikacji przyjętej przez siebie podstawy prawnej żądania. Stwierdza bowiem jednoznacznie, że w sprawie nie budziło wątpliwości, iż zasadności swego roszczenia powodowie upatrywali w fakcie niewykonania przez pozwaną zobowiązania doprowadzenia instalacji wodnych do granic przedmiotowych działek, a więc nie w fakcie zbycia im rzeczy dotkniętych wadą fizyczną. Potwierdzeniem powyższego jest również stanowcze stanowisko Sądu Apelacyjnego, że skoro strony umówiły się o rekompensatę z tytułu niewykonania w terminie przyłączy, to w takiej sytuacji nie można w ogóle mówić o wadzie fizycznej sprzedanych działek w rozumieniu art. 560 § 1 k.c.

Powyższe stanowisko Sądu Apelacyjnego przesądza więc o zasadności zarzutu skargi kasacyjnej niewłaściwego zastosowania przepisów k.c. o rękojmi i oddalenia powództwa wobec wygaśnięcia roszczenia powodów wskutek uchybienia przewidzianemu w tych przepisach o rękojmi terminowi zawitemu dochodzenia na ich podstawie roszczeń.

W sytuacji, w której Sąd Apelacyjny wcześniej uznał za niewątpliwą okoliczność, że powodowie upatrywali zasadności swojego roszczenia w fakcie niewykonania przez pozwaną zobowiązania umownego, to zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 471 k.c. wskutek jego niezastosowania należało uznać za uzasadniony.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, działając na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.