

Sygn. akt *I ACa 1447/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mikołaj Tomaszewski /spr./

Sędziowie: SSA Elżbieta Fijałkowska

SSA Ewa Staniszevska

Protokolant: insp. ds. biurowości Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. T.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą**

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 29 września 2014 r. sygn. akt XII C 907/14

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

SSA E.Staniszevska SSA M.Tomaszewski SSA E.Fijałkowska

UZASADNIENIE

Powódka A. T. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 128.515,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 29 września 2014r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu zasądzając z tego tytułu od powódki na rzecz pozwanego 3.600zł. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że 23 lutego 2010 r. powódka A. T. zawarła z pozwanym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. umowę deweloperską (...). Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 umowy, pozwana zobowiązała się wybudować na nieruchomości stanowiącej jej własność, położonej w C., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Śremie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), lokal mieszkalny nr (...). Projektowana łączna powierzchnia

powyższego lokalu położonego na parterze budynku jednorodzinnej w zabudowie szeregowej wynosiła 50,81 m².
Pozwana zobowiązała się również do wyodrębnienia

i sprzedaży na rzecz powódki prawa odrębnej własności tego lokalu wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej.

W dniu 22 kwietnia 2010 r. strony zawarły aneks do umowy deweloperskiej. Zgodnie z § 1 aneksu pozwana zobowiązała się do wykonania wskazanych w aneksie prac budowlanych i instalacyjnych, nie objętych umową deweloperską.

W dniu 28 grudnia 2010 r. powódka dokonała odbioru lokalu.

W protokole odbioru stwierdzono, że lokal wykazuje następujące niezgodności, które należy usunąć: regulacja rolety okna stałe, zarysowana szyba okna tarasowego, prawe skrzydło, do sprawdzenia drzwi wejściowe G. i regulacja okien, a termin usunięcia wad oznaczono na dzień 28 stycznia 2011 r.

W dniu 27 maja 2011 r. powódka zawarła z pozwaną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu położonego na parterze budynku przy ul. (...) - lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i korytarza o łącznej powierzchni 50,81 m².

W § 5 umowy wskazano, że lokal został wydany powódce w posiadanie przed podpisaniem niniejszego aktu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i z tą chwilą na powódkę przeszły wszelkie korzyści i ciężary związane z przedmiotem niniejszej umowy, co powódka potwierdziła.

W dniu 7 grudnia 2013 r. w przedmiotowym lokalu dokonano wizji lokalnej podczas której stwierdzono, że stolarka okienna zamontowana została nieprawidłowo, bowiem pod ramami pozostawiono listwy nie stanowiące części ram stolarki, czego konsekwencją jest powstanie mostków termicznych oraz powstanie zawilgocenia i pleśni oraz że rury c.o. ułożono bezpośrednio na betonowej warstwie podkładowej posadzki w osłonach

z tworzywa typu peszel.

Użyty materiał jest nieprawidłowy i stąd wynikają straty ciepłne na przewodach c.o. Wskazano także, że pozwana spółka nie przekazała powódce atestów na drzwi wejściowe, że istnieją pęknięcia i nierówności w wykonanym tynku gipsowym stropo- sufitu oraz że brak jest dostępu do elementów otwieranych rolet okiennych z uwagi na ich wadliwy montaż (rolety zacinają się w momencie podnoszenia i opuszczania). Nadto wskazano, że w narożniku drzwi wejściowych z tarasu od strony ulicy widoczne są ślady pleśni i wilgoci.

W opinii wskazano także, że powódka nie otrzymała od pozwanej spółki atestów wymaganych przez prawo budowlane oraz że dokonano odkrywek robót, wykonano dokumentację zdjęciową oraz pobrano próbki do ekspertyzy mykologicznej.

Pismem doręczonym pozwanej w dniu 23 grudnia 2013 r. powódka zawiadomiła pozwaną spółkę o wadach fizycznych lokalu stwierdzonych podczas wizji lokalnej w dniu

7 grudnia 2013 r.

Powódka wezwała pozwaną do usunięcia wskazanych w piśmie wad fizycznych lokalu albo do pokrycia kosztów związanych z usunięciem wskazanych wad, których koszty zostały ocenione na kwotę 200.000 zł.

W dniu 31 stycznia 2014 r. pozwanej spółce został doręczony wniosek o zawiązanie do próby ugodowej w sprawie usunięcia wad fizycznych lokalu mieszkalnego powódki lub pokrycia kosztów związanych z usunięciem wad fizycznych lokalu na kwotę 200.000 zł.

W dniu 24 lutego 2014 r. zostały sporządzone przedmiary robót i kosztorysy wykonania prac zawartych w opinii z dnia 7 grudnia 2013 r.

W dniu 9 kwietnia 2014 r. powódka złożyła pozew w niniejszej sprawie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na wygaśnięcie roszczenia powódki wskutek upływu terminu zawitego.

Powódka po ostatecznym sprecyzowaniu roszczenia domagała się zasądzenia kwoty 128.515 zł tytułem obniżenia ceny w ramach rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego powódki.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 560 § 1 kc, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. (art. 560 § 3 kc).

W orzecznictwie podnosi się, że istotą obniżenia ceny na podstawie art. 560 § 1 i 3 kc jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy. W wyniku skorzystania z uprawnienia prawokształtującego przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i należy ustalić je na nowo. Wspomniany wyżej przepis wskazuje, że obniżenie winno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Wykonanie przez kupującego uprawnienia do żądania obniżenia ceny powoduje powstanie po stronie sprzedawcy obowiązku do niezwłocznego zwrotu kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną umówioną a ceną wynikającą z jej obniżenia (o ile zapłata ceny już nastąpiła).

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że relacje zachodzące między stronami mogą nierzadko być bardzo skomplikowane, a roszczenia z nich wypływające mogą mieć źródło lub podstawę w różnych przepisach prawa, obowiązkiem powoda jest zatem tak precyzyjne określenie podstawy faktycznej żądania, by można było jednoznacznie określić jaką ma ono podstawę prawną.

Jest to konieczne w celu podjęcia przez pozwanego stosownej obrony oraz w celu zakreślenia przez sąd granic rozstrzygnięcia sprawy. Wspomnieć również należy, że roszczenie

o obniżenie ceny jest roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 k.c., dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady. Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej,

a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c. Zgodnie z art. 568 § 1 kc, uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Upływ terminu powyższych terminów powoduje utratę prawa do dochodzenia roszczenia, co podyktowane jest przede wszystkim najdalej idącą odpowiedzialnością sprzedawcy. Uzasadnieniem tak zakreślonych terminów jest niewątpliwie wzgląd na pewność i bezpieczeństwo obrotu. Skala tej odpowiedzialności przemawia za tym, żeby niepewności, która ona rodzi co do niebezpieczeństwa ponoszenia odpowiedzialności, a co za tym idzie tworzenia stosownych rezerw na wypadek jej powstania, nie rozciągać zbyt w czasie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzone zostało, że uregulowany w tym przepisie termin jest terminem zawitym o charakterze prekluzyjnym.

Terminy zawite (prekluzyjne) tym się charakteryzują, że dotyczą ograniczenia pod względem czasu dochodzenia przed właściwym organem praw podmiotowych, przy czym niedochodzenie tych praw w terminie określonym w szczególnym przepisie prawa cywilnego pociąga za sobą wygaśnięcie prawa. Skutkiem upływu terminu zawitego jest wygaśnięcie uprawnienia, które było terminem tym ograniczone. W przypadku prekluzyjnej sądowej oznacza to całkowite wyłączenie ochrony sądowej, tj. w tym przypadku rzeczywiście mamy do czynienia z niemożnością realizacji uprawnienia przed sądem.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że lokal został wydany powódce w dniu 28 grudnia 2010 r., co potwierdza treść protokołu zdawczo - odbiorczego sporządzonego w tym dniu. Nadto żadna ze stron nie kwestionowała powyższej okoliczności. Od tego zatem dnia należy liczyć termin do realizacji uprawnienia z tytułu rękojmi, który w niniejszej sprawie upłynął w dniu 28 grudnia 2013 r.

Nadto zauważyć należy, że w odniesieniu do uprawnień z rękojmi, mających charakter roszczeń, w tym także do roszczenia o obniżenie ceny, że termin z art. 568 § 1 kc jest terminem zawitym do realizacji ich na drodze sądowej. Po jego upływie roszczenia te wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lipca 2002 r. w sprawie o sygnaturze III CZP 39/02 jednoznacznie wskazał, że dla zachowania tego terminu nie wystarczy zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny i konieczne jest wystąpienie przez kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu.

Wobec powyższego bez wpływu na upływ terminu prekluzyjnego pozostało pismo doręczone pozwanej spółce w dniu 23 grudnia 2013 r. zatytułowane „zawiadomienie o wadzie fizycznej lokalu mieszkalnego”. Powódka domagała się w powyższym piśmie usunięcia przez pozwaną spółkę wad fizycznych lokalu mieszkalnego powódki albo pokrycia wszystkich kosztów związanych z usunięciem wskazanych wad fizycznych przedmiotowego lokalu. Powódka, reprezentowana wówczas przez fachowego pełnomocnika, mimo odwoływania się w treści tego pisma do przepisów o rękojmi za wady, nie wskazała, które z uprawnień przewidzianych w art. 560 kc poprzez złożenie powyższego pisma wykonuje.

Podkreślić w tym miejscu należy, że prawo wyboru między uprawnieniami z rękojmi jest prawem kształtującym, zatem jego dokonanie wiąże kupującego. Stąd strona korzystająca z instytucji rękojmi winna dokonać wyboru jednego

z przysługujących jej uprawnień i złożyć w tym przedmiocie stosowne oświadczenie woli w terminie, o którym mowa w art. 568 § 1 kc.

Bez znaczenia dla biegu terminu zawitego miało również złożenie w dniu 27 grudnia 2013 r. wniosku o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej. W szczególności złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie przerwało biegu terminu zawitego.

Dopuszcza się wprawdzie możliwość analogicznego stosowania do terminów zawitych przepisów o przerwaniu biegu terminu przedawnienia roszczenia wskutek uznania dłużnika (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.) jednak z uwagi na to, że taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie, jak również, że powódka nie ponosiła, aby w sprawie wystąpiły szczególne okoliczności, w ocenie Sądu, do roszczenia przewidzianego w art. 560 § 1 i 3 kpc nie stosuje się w drodze analogii przepisów o przerwaniu biegu terminu przedawnienia.

Tym samym mając na uwadze powyższe, zdaniem Sądu złożenie wniosku

o zawezwanie do próby ugodowej nie przerwało biegu terminu zawitego. Nadto zauważyć należy, że doręczenie pozwanej spółce wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nastąpiło w dniu 13 stycznia 2014 r., a zatem również po upływie terminu zawitego.

Nadto na marginesie wskazać należy, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej dotyczył sprawy usunięcia wad fizycznych lokalu powódki lub pokrycia kosztów związanych z usunięciem wad fizycznych wyżej wymienionego

lokalu, które to koszty powódka wyceniła na kwotę 200.000 zł. Powódka, reprezentowana wówczas przez fachowego pełnomocnika, mimo odwoływania się w treści tego pisma do przepisów o rękojmi za wady, nie wskazała, które z uprawnień przewidzianych w art. 560 kc poprzez złożenie powyższego pisma wykonuje. Tym samym roszczenie opisane we wniosku o zawiązanie do próby ugodowej nie może być uznane za roszczenie o obniżenie ceny.

Podsumowując, termin zawity, o którym mowa w art. 568 § 1 kc upłynął w dniu 28 grudnia 2013 r. Tym samym w tym dniu wygasło roszczenie powódki o obniżenie ceny w ramach rękojmi za wady. Skoro zatem złożenie pozwu w dniu 9 kwietnia 2014 r. nastąpiło po upływie terminu zawitego, powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na wygaśnięcie roszczenia.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka, która powołując się na naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 kpc oraz 328 kpc w zw. z art. 227 kpc, art. 225 kpc w zw. z art. 316 kpc, błąd w ustaleniach faktycznych oraz naruszenie prawa materialnego w postaci art. 568 kc oraz art. 560 kc poprzez ich błędną wykładnię i niezastosowanie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona gdyż Sąd Okręgowy naruszył art. 568 § 1 kc w istotnym dla sprawy brzmieniu obowiązującym do 24.12.2014r.(art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta Dz.U.2014.827); w poniższych wskazaniach Sąd Apelacyjny również będzie odnosił się do przepisów kodeksu cywilnego w brzmieniu sprzed 24.12.2014r.

Oczywiście niezasadne jest wprowadzenie powoływania się skarżącej na treść art. 568 bez oznaczenia paragrafu - z treści apelacji wynika, że chodzi tu o § 3 tego artykułu, zgodnie z którym zarzut z rękojmi może być powołany po upływie terminu z art. 568 § 1 kc.

Art. 568 § 3 kc nie znajduje w sprawie zastosowania, ponieważ powódka dochodzi roszczeń z rękojmi, a wskazany przepis stwarza jedynie możliwość obrony przed roszczeniami sprzedawcy z tej samej umowy sprzedaży w drodze podniesienia zarzutu z rękojmi (art. 568 § 3 k.c.), nie otwiera mu natomiast drogi do dochodzenia uprawnień z rękojmi po upływie terminu z art. 568 § 1 kc.

Uszło jednak uwadze Sądowi Okręgowemu okoliczność, że umowa ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu i umowa jego sprzedaży została zawarta w dniu 27 maja 2011r.(k. 22-27), natomiast pozew w niniejszej sprawie został złożony 9 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy stwierdzając przekroczenie przez powódkę terminu z art. 568 § 1 kc powołał się na okoliczność, że lokal został powódce wydany w dniu 28.12.2010r.

Należy zatem wskazać, że Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela wyrażony w judykaturze pogląd, zgodnie z którym „Przewidziany w art. 568 § 1 k.c. termin do dochodzenia uprawnień, liczony „...od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana...”, nie może więc rozpocząć biegu przed zawarciem umowy sprzedaży. Jeżeli sprzedaż dotyczyła rzeczy znajdującej się - na podstawie innej umowy - w posiadaniu kupującego, termin ten rozpoczyna bieg z chwilą zawarcia umowy sprzedaży... W tej sytuacji termin, o którym mowa w art. 568 § 1 k.c., należy liczyć od dnia zawarcia umowy sprzedaży.”(por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 kwietnia 2014r. II CSK 415/13).

Jest to przecież oczywiste. Rękojmia jest bowiem instytucją wynikającą ze sprzedaży rzeczy i żadne uprawnienia z tego tytułu nie mogą powstać przed zawarciem umowy sprzedaży.

Przyjęcie odmiennego założenia mogłoby prowadzić do absurdalnych sytuacji, w których roszczenia z rękojmi wygasłyby zanim doszło do zawarcia umowy sprzedaży(gdyby umowa sprzedaży wydanej wcześniej kupującemu rzeczy została zawarta po upływie terminu z art. 568§ 1 kc).

Analogiczny pogląd wyraził również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 grudnia 2012r. VI ACa 705/12 wskazując, że termin z art. 568 § 1 kc zaczyna biec dopiero od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, o ile do wydania lokalu doszło przed jej zawarciem. Trudno bowiem przyjąć, aby nabywcom lokali zaczęły biec terminy do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi przed tym, nim nabyli oni prawo własności na podstawie umowy sprzedaży.

Fakt, że w apelacji nieprawidłowo uzasadniono zarzut naruszenia art. 568 § 1 kc nie może mieć znaczenia dla sprawy, ponieważ naruszenie prawa materialnego Sąd Apelacyjny bierze pod uwagę z urzędu (por. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Nie ulega przy tym wątpliwości, że powódka już w pozwie dochodziła roszczeń z rękojmi, bowiem powoływała się na dokonane w trybie art. 563 kc zawiadomienie o wadach fizycznych lokalu, a skoro nie odstąpiła od umowy i domagała się zasądzenia kwoty pieniężnej, to podstawą jej roszczenia było wynikające z rękojmi żądanie obniżenia ceny (art. 560 kc).

Powódka dochowała terminu trzyletniego terminu z art. 568 § 1 kc bowiem przedmiotowy lokal nabyła w dniu 27.05.2011r., a pozew został złożony w kwietniu 2014r.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

W sprawie zachodzi bowiem przypadek nierozpoznania istoty sprawy.

Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi między innymi właśnie wówczas, gdy sąd, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, nie zbadał materialnej podstawy żądania bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie.

W szczególności do nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji dochodzi w razie oddalenia powództwa z uwagi na przyjęcie wygaśnięcia roszczenia z uwagi na upływ terminu zawitego, a sąd II instancji oceny tej nie podzieli (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r. V CZ 166/12, z dnia 17 kwietnia 2013 r. V CZ 122/12, z dnia 22 października 2014 r. II CZ 56/14).

Ponadto skoro postępowanie dowodowe ograniczyło się w istocie do kwestii związanych z zachowaniem terminu z art. 568 § 1 kc, a pozostałe wnioski dowodowe stron zostały oddalone, to zachodzi też konieczność przeprowadzenia w całości postępowania dowodowego co do istoty sprawy.

Orzeczenie o kosztach procesu w II instancji uzasadnia art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.

Ewa Staniszevska Mikołaj Tomaszewski Elżbieta Fijałkowska

--	--	--