

**Wyrok Sądu Najwyższego  
z dnia 23 września 1931 r.  
sygn. akt III 1 Rw 1708/31**

- 1) Oświadczenie zwalniające sprzedającą od wszelkiej odpowiedzialności z tytułu stanu i jakości realności i zrzeczenie się prawa nastawania na jego ważność z jakiegokolwiek powodu powinno być rozumiane jako zrzeczenie się w sposób zupełnie wyraźny prawa do rękojmi nie tylko z powodów wad fizycznych realności, ale i prawnych.**
- 2) Nie można żądać zmniejszenia ceny kupna, gdy błąd nabywcy dotyczył jedynie okoliczności podrzędnych. Okoliczności takie uprawniają jedynie do uchylenia umowy przy jednoczesnym zwrocie uzyskanych korzyści.**

Sąd Najwyższy jako sąd rewizyjny  
pod przewodnictwem sędziego Sądu Najwyższego Stefki,  
w obecności sędziów Sądu Najwyższego Bańkowskiego i Dobruckiego jako sędziów,  
w sporze Altera Moszka dwojga imion Markowicza i Icka Majera dwojga imion Markowicza, właścicieli realności i młynarzy w Krakowie, powodów, działających przez adw. dra Henryka Bermana w Krakowie,  
przeciw Reginie vel Rebecce z Susskindow *primo voto* Sperlingowej, *secundo voto* Stahrowej, właścicielce realności w Krakowie, pozwanej, działającej przez adw. dra Zygmunta Stara w Krakowie,  
o uznanie częściowej nieważności aktu notarialnego i zapłacenie kwot 1.234 dolarów amerykańskich, 20.000 zł i 904,40 dolarów amerykańskich,  
wskutek rewizji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie jako sądu odwoławczego z dnia 28 kwietnia 1931 r., sygn. akt II Bc 201/31, którym sąd ten na odwołanie powód zatwierdził wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 6 listopada 1930 r., sygn. akt I Cg 56/30,  
po wysłuchaniu wniosku prokuratora Sądu Najwyższego Staszewskiego,  
na posiedzeniu niejawnym postanowił:

nie uwzględnić rewizji i przysądzić stronie pozwanej, tytułem kosztów postępowania rewizyjnego kwotę 156,40 zł, płatnych solidarnie w dniach czternastu, pod zagrożeniem przymusowego ściągnięcia.

## Uzasadnienie

Wywodom rewizji opartej na przyczynach zaskarżenia z § 503 pkt 2 i 3 k.p.c.<sup>1</sup> nie można przyznać słuszności.

Powodowie nie twierdzili w sporze, aby przy kontrakcie kupna-sprzedaży mówiono o linii regulacyjnej i aby zamiar powodów nabycia objętej sporem realności w celu postawienia na niej budynku frontowego był pozwanej wiadomy. Z treści kontraktu nabycia z 19 października 1926 r., jak i twierdzeń powodów (ustęp VII pisma przygotowawczego k. 10) wynika raczej, że powodowie kupili realność w zamiarze prowadzenia przedsiębiorstwa młynarskiego w budynku na tej realności się znajdującym.

Nie mogą zatem powodowie upatrywać ze słusznością zawinienia pozwanej w tym, że przy zawarciu kontraktu nie wspominała o istnieniu linii regulacyjnej, uniemożliwiającej wzniesienie frontowego budynku.

Tym samym wszelkie roszczenia powodów, oparte na zawinionym działaniu strony pozwanej (§ 932 ust. 1 zdanie ostatnie ABGB<sup>2</sup>) należy uznać za nieuzasadnione, a prowadzenie dowodów na okoliczność, że pozwana wiedziała o istnieniu linii regulacyjnej za zbędne (§ 275 k.p.c.).

Zbędne też było badanie kwoty, należnej powodom w myśl zaś skargi, skoro wedle oceny prawnej sporu roszczenie skargi powodom nie służy.

Pominięcie dowodów w powyższych kierunkach nie uzasadnia zatem przyczyny rewizyjnej z § 503 pkt 2 k.p.c.

Przyczyny rewizyjnej z punktu 3 tego przepisu ustawy nie wywodzi wizja w myśl ustawy, albowiem nie przytacza faktycznych przesłanek zaskarżonego wyroku, które by zostawały w sprzeczności z aktami sporu, lecz stara się zwalczyć jedynie jego pogląd prawny, co atoli stanowi wywód równocześnie podniesionej przyczyny rewizyjnej z § 503 pkt 4 k.p.c.

Atoli i ta przyczyna zaskarżenia nie jest uzasadniona.

Według art. II zwalczanego skargą kontraktu, pozwana sprzedała powodom realności liczby wykazu hipotecznego 157 i 158 Kraków XVIII w takim stanie, w jakim je posiadała i posiadać miała prawo, zaś według art. IV i XII tego kontraktu powodowie wyraźnie oświadczyli, że zwalniają sprzedającą od wszelkiej odpowiedzialności z tytułu stanu i jakości tych realności i zrzekają się prawa nastawania na jego ważność z jakiegokolwiek powodu, a w szczególności także z powodu pokrzywdzenia ponad połowę wartości.

---

<sup>1</sup> Austriacka ustawa z dnia 1 sierpnia 1895 r. o postępowaniu sądowym w cywilnych sprawach spornych (Procedura cywilna), Dz.U.P. 1895 poz. 113.

<sup>2</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, Justizgesetzsammlung 1811 nr 946. Oficjalny tekst polski: *Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich Monarchii Austriackiej*, Wiedeń 1811, cz. I-III.

Wynika z tego, że powodowie w sposób zupełnie wyraźny zrzekli się prawa do rękojmi (§ 929 ABGB) nie tylko z powodów wad fizycznych realności, ale i prawnych, wartość przedmiotu sprzedaży obniżających, nie mogą zatem dochodzić takiej rękojmi z przyczyny, że przez kupiona, realność przebiega linia regulacyjna, która umniejsza jej wartość.

Chybione jest także powołanie się rewizji na przepis § 872 ABGB (w rewizji mylnie cytowano § 873 ABGB). Z treści wywodów, przytoczonych przez powodów na uzasadnienie zastosowania tego przepisu wynika, że powodowie nabywając sporne realności byli w mniemaniu, że kupują grunt budowlany, nadający się do wystawienia budynku frontowego od ulicy Królewskiej, tymczasem później dowiedzieli się, że wobec istnienia linii regulacyjnej wystawienie takiego budynku jest w ogóle niemożliwe, grunt zatem, który kupili, nie był gruntem budowlanym, lecz miał wartość jedynie gruntu nadającego się pod uprawę.

Błąd taki, jeżeli w ogóle istniał, mógł zatem dotyczyć tylko istotnych właściwości rzeczy głównej, a nie okoliczności podrzędnych. Powodowie nie mogą zatem żądać zastosowania przepisu § 872 ABGB i żądać umniejszenia ceny kupna, lecz byliby uprawnieni jedynie domagać się uchylecia całej umowy (§ 871 ABGB) przy równoczesnym ofiarowaniu wszelkich otrzymanych korzyści (§ 877 ABGB). Tego jednak powodowie nie uczynili.

W ślad tych uwag pozostawił Sąd Najwyższy rewizję powodów bez uwzględnienia.

[Przywołane przepisy: § 503 pkt 2,3 k.p.c., § 932 ust.1 zdanie ostatnie ABGB, § 275 k.p.c., § 503 pkt 4 k.p.c., § 929 ABGB, § 873 ABGB, § 872 ABGB., §871 ABGB, § 877 ABGB]