



Sygn. akt V CNP 124/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 listopada 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSA Michał Kłós

ze skargi B.K.

o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego

wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 27 maja 2005 r., sygn. akt [...],

wydanego w sprawie z powództwa B.K.

przeciwko D.T. i R.T.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 28 listopada 2007 r.,

oddala skargę.

Uzasadnienie

B.K., powód w sprawie wytoczonej przeciwko R.T. i D., wniósł skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem wydanego w tej sprawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 27 maja 2005 r., którym zmieniony został wyrok Sądu Rejonowego w W. z dnia 17 grudnia 2004 r., zasądzający od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 5 783,11 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2003 r. i kosztami procesu, i powództwo zostało oddalone.

Jako niesporne ustalone zostało w sprawie, co następuje. W dniu 19 kwietnia 2002 r. pozwani zamieścili w gazecie „M.” ofertę sprzedaży mieszkania o powierzchni 37 m² za cenę 105 000 zł. Z zaświadczenia z dnia 6 maja 2002 r., wydanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „N.”, wynika, że powierzchnia tego mieszkania, które należy do zasobów Spółdzielni, wynosi 37,35 m². W dniu 21 maja 2002 r. pozwany T. zawarł z powodem i A.K. umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu, którym jest wymienione mieszkanie. W umowie powierzchnia mieszkania określona została na 37,35 m² a cena sprzedaży na 100 000 zł. W dniu 23 lipca 2002 r. doszło między stronami do zawarcia przyrzeczonej umowy. W przeddzień mieszkanie zostało wydane nabywcom. W wyniku pomiarów przeprowadzonych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej w styczniu – marcu 2003 r. powierzchnia mieszkania została ustalona na 35,19 m². W tej sytuacji powód zawiadomił pozwanych o wadzie kupionego mieszkania w postaci mniejszej jego powierzchni i wezwał ich do zapłaty kwoty 5 782,00 zł tytułem obniżenia ceny. Pozwani nie spełnili tego żądania.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w W. nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, że mieszkanie kupione przez powoda, ze względu na mniejszą o 2,16 m² powierzchnię, niż wynikająca z zapewnień sprzedawcy, dotknięte jest wadą fizyczną, zmniejszającą jego wartość i użyteczność, które spowodowało, iż Sąd ten uwzględnił powództwo (art. 556 § 1 i art. 560 § 1 k.c.). Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie nie można mówić o wadzie fizycznej sprzedanego mieszkania, która zmniejszała jego wartość lub użyteczność. Z okoliczności sprawy wynika, że powierzchnia mieszkania nie była dla powoda decydującym czynnikiem dla

zapłacenia ceny ustalonej na 100 000 zł. Powód nie poczynił bowiem starań mających na celu dokonanie pomiaru mieszkania. Należy domniemywać, że dla powoda najistotniejsza była nie powierzchnia mieszkania, ale jego cena, stanowiąca – w jego ocenie – odpowiedni ekwiwalent ze względu na standard mieszkania. Powierzchnia mieszkania jest tylko jednym z czynników, od których zależy jego cena. Przy ustaleniu ceny mieszkania należy mianowicie uwzględnić również inne, niemniej istotne, okoliczności, jak chociażby jego rozkład, funkcjonalność, kondygnację, na której jest położone, okolicę, w której znajduje się, nasłonecznienie itp. Dopiero wzięte one razem pozwalają na ustalenie ceny określającej wartość mieszkania. Okoliczności sprawy wskazują, że zawierając umowę powód gotów był zapłacić umówioną cenę za kupione mieszkanie dlatego, że spełnia jego oczekiwania, a nie ze względu na jego powierzchnię. Ponadto uzgodniona przez strony cena wskazywała na wartość mieszkania ustaloną na określonej z góry kwotę. Przyjąć więc należało, że strony umówiły się co do zapłaty takiej właśnie ceny, która nie wynikała z przeliczenia ceny metra kwadratowego przez ilość metrów. Doniosłym wreszcie faktem jest, że powód nie wykazał poniesienia szkody. Nie dowiódł, żeby zapłacona przez niego cena nie odpowiadała wartości rynkowej kupionego mieszkania.

Podstawą skargi wniesionej przez powoda jest naruszenie prawa materialnego – art. 556 § 1 w zw. z art. 555 i 560 § 1 i 3 k.c. przez błędną ich wykładnię, a w konsekwencji niezastosowanie. Wymienione przepisy zostały też wskazane jako te, z którym zaskarżone orzeczenie jest niezgodne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy stwierdzić, że po pierwsze, ustaleniami faktycznymi, stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku, są nie tylko ustalenia uznane za niesporne w sprawie, ale także te, które poczynił Sąd Okręgowy powołując się na „okoliczności sprawy”. Jak należy sądzić, ustalenia te były wynikiem domniemań faktycznych i podstawą ich dokonania jest art. 231 k.p.c. Po drugie, w sprawie o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku (art. 398¹³ § 2 w zw. z art. 424¹² k.p.c.). Podstawą skargi w takiej sprawie

nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 424⁴ zdanie drugie k.p.c.) i podstawą rozpoznawanej skargi – która podlega rozpoznaniu w granicach jej podstaw (art. 424¹⁰ k.p.c.) – nie są takie zarzuty.

Wskazanie w umowie sprzedaży powierzchni nieruchomości (gruntu), powierzchni lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności a także powierzchni lokalu będącego przedmiotem własnościowego spółdzielczego prawa, określa pewną właściwość przedmiotu sprzedaży i oznacza zapewnienie kupującego przez sprzedawcę o istnieniu tej właściwości. Tak co do nieruchomości stanowił nieobowiązujący już art. 320 k.z. Obecnie obowiązywanie wyrażonej wyżej zasady nie budzi jednakże wątpliwości. Według art. 556 § 1 k.c., jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, sprzedawca jest odpowiedzialny względem niego z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanej rzeczy; warunkiem tej odpowiedzialności jest jednakże istnienie wady zmniejszającej wartość lub użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Stosownie zaś do art. 560 § 3 k.c., 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 wad.

Jak wynika z ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku, cena własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu kupionego przez powoda była ustalona przez strony umowy i w takiej wysokości akceptowana przez powoda, dlatego, że odpowiadała wartości tego prawa ze względu na cały zespół cech, którym charakteryzowało się mieszkanie. Jedną z tych cech była powierzchnia mieszkania, ale nie na tyle znacząca, żeby jej wielkość określona przez sprzedawcę, różniąca się o 2,16 m² od rzeczywistej, wzbudzała wątpliwości kupującego, powodujące jej sprawdzenie. Nie była też na tyle istotna, żeby cenę nabycia strony umowy określiły w odpowiedniej do niej relacji, albowiem cena ta została ustalona na okrągłą kwotę 100.000 zł, w oderwaniu od ceny za 1 m² powierzchni. Nie można zatem uznać za dowolną, nie mającą oparcia w ustaleniach faktycznych dokonanych w sprawie, ocenę Sądu Okręgowego, że nabyte przez powoda prawo ma, ze względu na mniejszą powierzchnię

mieszkania niż wynikająca z zapewnień sprzedawcy, wadę zmniejszającą jego wartość lub użyteczność. Nie ma racji Sąd Okręgowy przypisując znaczenie nie wykazaniu przez powoda poniesienia szkody. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy bowiem od poniesienia przez kupującego szkody, ale – jak wyżej wskazano – od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. Ciężar tego wykazania spoczywa na kupującym (art. 6 k.c.). Sąd Okręgowy zasadnie stwierdził, że powód nie sprostął temu obowiązkowi dowodowemu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, które w tym zakresie można uznać za utrwalone, przyjmuje się, że w rozumieniu art. 424¹ k.p.c. niezgodne z prawem jest orzeczenie sprzeczne z niewątpliwymi i nie podlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć, albo takie, które zostało wydane w wyniku rażąco błędnej wykładni lub zastosowania prawa, które jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawniczej. Niezgodne z prawem jest też orzeczenie krzywdzące stronę przez rozstrzygnięcie sprzeczne z jednoznacznie rozumianym przepisem prawa regulującym określone uprawnienie lub obowiązek (zob. np. orzeczenia: z dnia 13 grudnia 2005 r., II BP 3/05, OSNP 2006, nr 21-22, poz. 323, z dnia 31 marca 2006 r., IV CNP 25/05, OSNC 2007, nr 1, poz. 17, z dnia 7 lipca 2006 r., I CNP 33/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 35 i z dnia 4 stycznia 2007 r., V CNP 132/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 174). Zaskarżony wyrok nie może zatem być oceniony jako niezgodny z prawem w rozumieniu art. 424¹ k.p.c. Jego uzasadnienie nie daje podstaw do zarzucenia Sądowi Okręgowemu, że na skutek błędnej ich wykładni niewłaściwie rozumiał treść przepisów prawa, których naruszenie zarzucił skarżący. Poczynione ustalenia faktyczne usprawiedliwiały taką ich ocenę, jakiej dokonał Sąd Okręgowy i uznanie, że powód nie udowodnił, iż nabyte przez niego prawo ma, ze względu na mniejszą powierzchnię mieszkania niż wynikająca z zapewnień sprzedawcy, wadę zmniejszającą jego wartość lub użyteczność. Nie można więc dopatrzeć się także niewłaściwego zastosowania (nie zastosowania) przepisów prawa, których naruszenie zarzucił skarżący.

Z przytoczonych względów, na podstawie art. 424¹¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

