



Sygn. akt I CSK 454/11

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa R. F.  
przeciwko E. K., J. S. i B. W.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 17 maja 2012 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Okręgowego  
z dnia 9 lutego 2011 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 10 maja 2010 r. zasądził od E. K., J. S. i B. W. solidarnie na rzecz R. F. kwotę 60 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2008 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 6 617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwane są współwłaścicielkami nieruchomości w Z. przy ul. K.[...], stanowiącej działkę gruntu nr 120 o powierzchni 1 075 m<sup>2</sup>. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 195 m<sup>2</sup>, dwa garaże, budynek gospodarczy, budynek całoroczny z kuchnią i łazienką. W dniu 30 czerwca 2008 r. powód i pozwane zawarli przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości za kwotę 1 470 000 zł. Pozwane zobowiązały się sprzedać powodowi nieruchomość w terminie do dnia 30 września 2008 r., a powód zobowiązał się zapłacić pozwany cenę sprzedaży w terminie do 10 dni od podpisania aktu notarialnego - z udzielonego kredytu bankowego. Powód zapłacił pozwany kwotę 60 000 zł tytułem zadatku. Strony ustaliły, że w wypadku niewykonania umowy przez sprzedających zwrócą oni kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, w wypadku zaś niewykonania umowy przez kupującego zadatek miał przyspaść sprzedającym. Przed zawarciem umowy przedwstępnej powód kilkakrotnie oglądał nieruchomość, pytał o powierzchnię budynku, w szczególności o powierzchnię użytkową. Powód zamierzał otworzyć w budynku punkt bankowy, zakład fryzjerski, spa i wynajmować pomieszczenia; był zainteresowany, aby powierzchnia użytkowa wynosiła około 200 m<sup>2</sup>. W dniu 9 lipca 2008 r. na zlecenie banku, który miał udzielić powodowi kredytu, został wykonany operat szacunkowy. Rzeczoznawca majątkowy wskazał, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi 157,38 m<sup>2</sup>, bez znajdujących się w budynku piwnic o powierzchni około 48 m<sup>2</sup>. Piwnice w budynku mieszkalnym mają wysokość 1,92 m, a nad poziomem ziemi są umieszczone okna. Znajduje się w nich letnia kuchnia, pralnia, kotłownia, stół bilardowy, stół do ping ponga. Bank przyznał powodowi kredyt w wysokości 1 200 000 zł. Pismem z dnia 17 września 2008 r. powód złożył

pozwany oświadczenie, że na podstawie art. 84 i art. 88 k.c. uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie przedwstępnej. Wskazał, że zawarł tę umowę, pozostając w błędzie co do wielkości powierzchni użytkowej nieruchomości budynkowej, wywołanego zapewnieniem złożonym przez sprzedających, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi 195 m<sup>2</sup>. Stwierdził, że gdyby nie został wprowadzony w błąd, nie zawarłby umowy za sumę 1 470 000 zł. Wezwał pozwane do zwrotu zadatku w wysokości 60 000 zł w terminie 7 dni na wskazane konto. W odpowiedzi na to żądanie pozwane pismem z dnia 6 października 2008 r. zakwestionowały oświadczenie powoda o uchyleniu się przez niego od skutków prawnych oświadczenia woli, stwierdzając, że kupujący zapoznał się z przedmiotem umowy i miał pełną możliwość dokonania pomiarów.

Sąd Rejonowy przyjął, że informacja o powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynoszącej 195 m<sup>2</sup> wprowadziła powoda w błąd co do rzeczywistej powierzchni, który wynikał z tego, że pozwane uwzględniły w tej powierzchni również piwnice o powierzchni około 48 m<sup>2</sup>. Tymczasem, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.; dalej „u.o.p.l.”), do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się m.in. powierzchni piwnic. Zdaniem Sądu Rejonowego, błąd co do powierzchni użytkowej budynku został wywołany przez pozwane w chwili przedstawienia oferty sprzedaży nieruchomości, istniał przez cały czas trwania negocjacji, oględzin nieruchomości oraz w zawierania umowy przedwstępnej. Powód złożył zatem w dniu 30 czerwca 2008 r. w umowie przedwstępnej oświadczenie woli, działając pod wpływem błędu istotnego, a w piśmie z dnia 17 września 2008 r. uchylił się skutecznie od skutków tego oświadczenia woli. W tej sytuacji czynność prawna w postaci umowy przedwstępnej jest bezwzględnie nieważna ze skutkiem *ex tunc*.

Pozwane wniosły apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając go w całości.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 9 lutego 2011 r. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 8 417 zł tytułem kosztów procesu za obie instancje.

W ocenie Sądu Okręgowego, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie tezy, że powód, zawierając z pozwanymi umowę przedwstępną, pozostawał pod wpływem istotnego błędu. Bezsporne jest, że powód przed zawarciem umowy przedwstępnej kilkakrotnie oglądał budynek i jego wszystkie pomieszczenia, w tym też pomieszczenia znajdujące się w piwnicy. Oględzin tych dokonywał osobiście oraz w towarzystwie innych osób. Zarówno powód, jak i towarzyszące mu osoby, zwróciły uwagę na powierzchnię piwnic i ich wysokość. Skoro powód nie był zainteresowany wynajęciem piwnic na potrzeby prowadzenia punktu bankowego i wymagana przez niego „powierzchnia użytkowa” nie obejmowała tych pomieszczeń, a tylko pomieszczenia znajdujące się „ponad poziomem ziemi”, musiał mieć świadomość, że powierzchnia parteru i piętra budynku jest mniejsza niż oczekiwane 200 m<sup>2</sup> (powierzchnia parteru wynosi 106,61 m<sup>2</sup>, a powierzchnia piętra jedynie 50,77 m<sup>2</sup>). Według Sądu Okręgowego, nie jest możliwe, aby powód nie zauważył, że powierzchnia pomieszczeń znajdujących się na tych kondygnacjach jest znacznie mniejsza niż „około 200 m<sup>2</sup>”. Wbrew twierdzeniom Sądu Rejonowego, nawet osoba niezwiązana zawodowo z budownictwem nie może nie zauważyć takiej różnicy w powierzchni nabywanego lokalu (48 m<sup>2</sup> powierzchni piwnic stanowi 1/4 część całego budynku). W tej sytuacji brak jest podstaw do uznania, że pozwane wprowadziły powoda w błąd i że w dodatku był to błąd istotny, gdyż w istocie to powód nie dołożył należytej staranności przy ustalaniu warunków, na jakich została zawarta umowa przedwstępna. Sąd Okręgowy podkreślił też „na marginesie”, że nie jest trafne odwołanie się do art. 2 ust. 1 pkt 7 u.o.p.l.), trudno bowiem stosować wprost przepisy tej ustawy do nieruchomości budynkowej, która ma być przeznaczona na potrzeby działalności gospodarczej w sytuacji, gdy powołana ustawa definiuje pojęcie lokalu jako służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust. 1 pkt 4). Poza tym, zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej „u.w.l.”) do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, np. piwnice. Skoro zaś zasady

zaliczania powierzchni piwnic do powierzchni użytkowej lokalu nie są jednolite, nie można jednoznacznie uznać, że świadomość powoda co do powierzchni użytkowej budynku pozwanych była obciążona błędem istotnym co do treści czynności prawnej.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 65 § 2 k.c., art. 2 ust. 1 pkt 7 u.o.p.l. i art. 85 § 1 k.c., a także naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 233 § 1 oraz art. 328 § 2 w związku z 391 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 65 § 2 k.c. i art. 2 ust. 1 pkt 7 u.o.p.l. sprowadzają się do tego, że – zdaniem skarżącego – pojęcie „powierzchni użytkowej” zamieszczone w umowie przedwstępnej oznaczało powierzchnię budynku mieszkalnego z wyłączeniem piwnic. Zarzuty te są nietrafne, zaś powołanie się na art. 2 ust. 1 pkt 7 u.o.p.l. polega na oczywistym nieporozumieniu. Ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1) i pozostaje bez żadnego związku z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny. Bardziej adekwatne jest odwołanie się przez Sąd Okręgowy do art. 2 ust. 4 u.w.l., chociaż również ta ustawa nie ma w niniejszej sprawie zastosowania. Określa ona mianowicie sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1), podczas gdy w niniejszej sprawie mamy do czynienia z nieobjętym zakresem jej regulacji stanem faktycznym, gdy budynek obejmuje jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny). Rozbieżne traktowanie przez wymienione ustawy kwestii zaliczania powierzchni piwnic do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych musi budzić zastrzeżenia co do racjonalności ustawodawcy. Z punktu widzenia niniejszej sprawy świadczy zaś o tym, że polskie prawo nie przesądza jednoznacznie kwestii zaliczania powierzchni piwnic do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Nie można w tej sytuacji przyjąć takiej wykładni pojęcia „powierzchni użytkowej” zamieszczonego w postanowieniach umowy

przedwstępnej, której oczekuje skarżący. Jedynie na marginesie należy podkreślić, że w niniejszej sprawie ewentualnie mogłaby mieć miejsce sytuacja, gdy zamieszczone w umowie przedwstępnej określenie (tu: „powierzchnia użytkowa”) zostało użyte w sposób na tyle wieloznaczny, że w ogóle nie nadawałoby się do dokonania racjonalnej wykładni. Mogłoby to oznaczać istnienie tzw. dyssensu ukrytego, przy którym w ogóle nie dochodzi do zawarcia umowy. Trzeba jednak zastrzec, że w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie było prowadzone w tym zakresie.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 85 § 1 k.c. W kodeksie cywilnym nie ma zresztą takiego przepisu, bo art. 85 nie składa się z paragrafów. W uzasadnieniu skargi z kolei wymienia się „art. 84 ust. 1 k.c.”. Trzeba zatem przyjąć, że skarżącemu zapewne chodziło o art. 84 § 1 k.c., który określa przesłanki uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie zasadnie przyjął, że powód nie wykazał, aby błąd (o ile w ogóle miał miejsce) został wywołany przez pozwane albo wiedziały one o błędzie lub mogły z łatwością błąd zauważyć. Rozważany zarzut stanowi więc w istocie nietrafną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy ustalenia faktów lub oceny dowodów, zatem – zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. – nie może być podstawą skargi kasacyjnej.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z ustalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej zupełnie wyjątkowo, mianowicie tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, niepubl., z dnia

18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, niepubl., z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, niepubl., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepubl., z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, niepubl., z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 219/09, niepubl., z dnia 29 września 2010 r., V CSK 55/10, niepubl.). Takich uchybień oczywiście nie można zarzucić zaskarżonemu wyrokowi Sądu Okręgowego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.