



Sygn. akt V CSK 506/16

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

Dnia 31 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSA Bogusław Dobrowolski

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa "R." Sp. z o.o. w [...]

przeciwko P.S.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli i zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 31 maja 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 5 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa .../16,

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

## UZASADNIENIE

Powód - R. sp. z o.o. w [...] wnosił w pozwie o nakazanie pozwanemu P.S. złożenie oświadczenia o wyrażeniu zgody na obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości zbytej na rzecz powodowej spółki oraz zasądzenie od pozwanego kwoty 6 401 318,04 zł tytułem zwrotu zapłaconej częściowo ceny sprzedaży. Jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń wskazał przepisy o rękojmi za wady fizyczne rzeczy twierdząc, że na skutek stwierdzenia nieważności decyzji środowiskowej, powodującej nieważność decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę, nieruchomość jest dotknięta wszystkimi postaciami wady fizycznej określonymi w art. 556 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014 r.

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy [...] oddalił powództwo, a zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd Apelacyjny [...] oddalił apelację strony powodowej.

W sprawie ustalony został następujący stan faktyczny.

Pozwany był właścicielem niezabudowanych działek rolnych oznaczonych numerami 52/9 i 52/6 położonych w B. gmina Ż., na terenie której nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na działkach pozwany miał zamiar samodzielnie wybudować i prowadzić fermę norek. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 18 marca 2011 r. uzgodnił realizację tego przedsięwzięcia pod nazwą Budowa Fermi [...] bez stwierdzenia konieczności przeprowadzenia oceny jego oddziaływania na środowisko. W dniu 21 kwietnia 2011 r. Wójt Gminy Ż. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania o wydanie decyzji dla przedsięwzięcia Budowa Fermi [...] oraz ustalił środowiskowe uwarunkowania na jego realizację. Decyzja była ostateczna. W dniu 28 kwietnia 2011 r. Wójt Gminy Ż. wydał decyzję o warunkach zabudowy

działek dla inwestycji obejmującej budowę fermy nerek i uboju wraz z infrastrukturą w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie hodowlanym, sprostowaną postanowieniem z dnia 1 czerwca 2011 r. m. innymi zakresie obszaru zabudowy. Na początku sierpnia 2011 r. pozwany skontaktował się z P. L. prezesem powodowej spółki, zainteresowanej wybudowaniem i prowadzeniem fermy nerek na działkach należących do pozwanego, pod warunkiem potwierdzenia takiej możliwości odpowiednimi decyzjami administracyjnymi. Pozwany poinformował zainteresowanego o uzyskanych decyzjach. Na wniosek pozwanego Starosta Powiatu [...] wydał w dniu 16 maja 2012 r. decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę fermy nerek na działkach pozwanego. Decyzję zaskarżył właściciel sąsiedniej nieruchomości, o czym pozwany zawiadomił P. L. Ostateczną decyzją z dnia 3 września 2012 r. Wojewoda [...] utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. We wrześniu 2012 r. P. L. złożył pozwanemu w imieniu powodowej spółki propozycję nabycia od niego przedmiotowej nieruchomości. Na żądanie spółki pozwany przesłał jej kopię projektu budowlanego i decyzji administracyjnych. W przesłanych dokumentach pracownicy spółki nie stwierdzili żadnych nieprawidłowości. W dniu 9 listopada 2012 r. strona powodowa zawarła z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowych działek za cenę 11 685 000 zł brutto. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej była ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, która miała zostać przeniesiona na powódkę w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 19 listopada 2012 r. strony zawarły warunkową umowę sprzedaży, zgodnie z którą sprzedaż przedmiotowych działek miała nastąpić pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu. Strony ustaliły w umowie cenę sprzedaży wynoszącą 11 685 000 zł brutto płatną w ratach w okresie do 31 grudnia 2013 r. Pozwany oświadczył w umowie, że uzyskane decyzje i postanowienia administracyjne zezwalające na wybudowanie fermy są ostateczne i w stosunku do żadnej z nich nie toczy się postępowanie o wznowienie lub stwierdzenie nieważności jak też, że nie są mu znane okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na wszczęcie postępowania w sprawie uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji. Pozwany zobowiązał się w ciągu trzech dni od zaksięgowania na jego rachunku bankowym ostatniej raty

ceny wyrazić zgodę na przeniesienie na powodową spółkę prawa wynikającego z decyzji Starosty Powiatu [...] udzielającej zezwolenia na budowę. Umową z dnia 19 grudnia 2012 r. pozwany przeniósł na stronę powodową własność przedmiotowych działek i wyraził zgodę na przeniesienie na kupującego praw wynikających z decyzji udzielającej pozwolenia na budowę. Pod koniec stycznia 2013 r. rozpoczęły się protesty mieszkańców B. przeciwko budowie fermy. W marcu 2013 r. strona powodowa rozpoczęła na przedmiotowej nieruchomości prace budowlane. Decyzją z dnia 7 czerwca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze (SKO) [...] stwierdziło na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 *in fine* k.p.a. nieważność decyzji środowiskowej Wójta Gminy Ż. z dnia 21 kwietnia 2011 r. wydanej z rażącym naruszeniem prawa. Wojewódzki Sąd Administracyjny odrzucił skargę pozwanego na powyższą decyzję. Pismem z dnia 24 lipca 2013 r. pozwany w wykonaniu zobowiązania z umowy przeniesienia własności złożył stronie powodowej oświadczenie o przeniesieniu na jej rzecz wszelkich praw wynikających z decyzji udzielającej pozwolenia na budowę z dnia 16 maja 2012 r. Decyzją z dnia 14 października 2013 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził nieważność w całości decyzji Wojewody [...]ego z dnia 3 września 2012 r. oraz poprzedzającej ją decyzji Starosty Powiatu [...] z dnia 16 maja 2012 r., z uwagi na stwierdzenie nieważności decyzji Wójta Gminy Ż. o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy fermy. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy decyzja ta została utrzymana w mocy. W dniu 8 października 2013 r. strona powodowa złożyła pozwanemu oświadczenie na podstawie art. 488 k.c. o powstrzymaniu się od zapłaty drugiej raty ceny nieruchomości. W dniu 14 października 2013 r. złożyła oświadczenie o obniżeniu umówionej ceny sprzedaży do kwoty 2 066 281,92 zł, z uwagi na wady fizyczne nieruchomości i tej samej treści oświadczenie w dniu 17 października 2013 r. w formie aktu notarialnego. W dniu 2 stycznia 2014 r. SKO [...] stwierdziło nieważność decyzji Wójta Gminy Ż. ustalającej warunki zabudowy. Decyzją z dnia 19 grudnia 2014 r. Powiatowy Inspektor Budowlany nakazał stronie powodowej rozbiórkę niewykończonych obiektów pawilonów hodowlanych ze względu na zły stan techniczny, stwarzający zagrożenie dla ludzi i mienia.

W ocenie prawnej przytoczonych ustaleń Sąd Okręgowy stwierdził, że zmiana przeznaczenia przedmiotowych działek i utrata uprawnień do

wybudowania na nich fermy na skutek wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji administracyjnych nie uzasadniają twierdzenia, że nieruchomości sprzedana stronie powodowej była dotknięta wadą fizyczną w rozumieniu art. 556 k.c. Brak jest bowiem podstaw do stwierdzenia, że wadliwości powstały wewnątrz sprzedanej nieruchomości, co stanowi warunek zakwalifikowania określonego braku jako wady fizycznej. Nadto nieruchomość utraciła cechy wynikające z wydanych decyzji dopiero po przejściu jej własności na stronę powodową, natomiast w dacie sprzedaży decyzje posiadały walor ostateczności, były ważne i skuteczne. Zdaniem Sądu Okręgowego wniosków tych nie zmienia okoliczność, że decyzje zostały wyeliminowane z obrotu prawnego ze skutkiem *ex tunc*. Proste przyjęcie fikcji prawnej, że decyzje administracyjne, których nieważność została stwierdzona, nigdy nie zostały wydane musiałoby prowadzić do błędnej konkluzji, że sprzedana stronie powodowej nieruchomość nigdy nie posiadała cech użytkowych pozwalających na wybudowanie fermy. Strony zawierając umowę działały w określonej, istniejącej wówczas rzeczywistości prawnej, która uległa zmianie z przyczyn leżących poza stosunkiem prawnym łączącym strony. Niemożność osiągnięcia celu umowy powstała w dacie ostateczności decyzji stwierdzających nieważność aktów administracyjnych. O ile wadliwość tych aktów tkwiła w nich od początku, to nie oznacza to, że także od początku wadliwy był przedmiot sprzedaży. Sporne decyzje nie mogły być przedmiotem obrotu. Oddalenie powództwa, co do zasady spowodowało oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dla oceny zasadności obniżenia ceny nieruchomości.

Rozpoznając apelację strony powodowej Sąd Apelacyjny [...] podzielił ustalenia faktyczne i rozważania prawne uzasadniające rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji.

Odnosząc się do zarzutów apelacji stwierdził, że na skutek wyeliminowania decyzji administracyjnych z obrotu, użyteczność sprzedanej nieruchomości niewątpliwie uległa zmniejszeniu ze względu na niemożność osiągnięcia celu oznaczonego w umowie, którym było wykorzystanie gruntu pod budowę fermy nerek, co jednak nie wynikało z przyczyny tkwiącej w sprzedanej nieruchomości, tj. nieprzydatności gruntu na takie przedsięwzięcie, lecz było

związane z błędem organu. W konsekwencji nie podzielił zarzutu skarżącej, że w okolicznościach sprawy zmniejszenie użyteczności i wartości sprzedanej nieruchomości stanowiło jej wadę fizyczną w rozumieniu art. 556 k.c. Uznał, że bez znaczenia dla tej oceny pozostaje kwestia, czy przedmiotowa nieruchomość dotknięta była wadą zmniejszającą jej użyteczność już chwili jej sprzedaży, gdyż - jak podnosiła skarżąca - nieważność decyzji powoduje, że traktuje się ją jakby nie została w ogóle wydana, czy też jej wadliwość powstała w dacie ostateczności decyzji stwierdzających nieważność aktów administracyjnych, skoro w każdym razie, nie była ona spowodowana przyczyną tkwiącą w nieruchomości lecz błędem organu.

W ustosunkowaniu się do kwestii złożenia przez pozwanego nieprawdziwego zapewnienia o przydatności gruntu do celu, jakim było wybudowanie fermy norek Sąd Apelacyjny podniósł, że wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji, z których wynikała możliwość korzystania z gruntu na skutek ich nieważności nie oznacza w okolicznościach sprawy, że wystąpiła wada w postaci braku jej właściwości o których zapewniał sprzedawca, gdyż niezgodność taka ma wynikać z cech rzeczy, a nie z innych okoliczności istniejących „obok” rzeczy.

Oddalił zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 495 k.c. dotyczące zaniechania ustalenia przez Sąd pierwszej instancji, że świadczenie pozwanego obejmujące przeniesienia praw i obowiązków z decyzji środowiskowej i dalszych decyzji stało się częściowo niemożliwe, co miało skutkować utratą przez pozwanego prawa do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego i w tym zakresie stwierdził, że nie było to zobowiązanie objęte umową sprzedaży, a dodatkowe zobowiązanie pozwanego. W konsekwencji, oddalił wniosek apelującej o uzupełnienie postępowania dowodowego przez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości przedmiotowej nieruchomości przy założeniu, że nie zostały w stosunku do niej wydane żadne decyzje administracyjne.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodowej spółki.

W skardze kasacyjnej strony powodowej, opartej na obu ustawowych podstawach skarżąca zarzuciła:

I. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania:

1) naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. przez niewzięcie z urzędu pod uwagę nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji w zakresie przesłuchania prezesa zarządu powodowej spółki P. L., obywatela holenderskiego w języku polskim mimo, że oczywistym było, iż nie posługuje się on biegle językiem polskim w sposób umożliwiający swobodne wypowiedanie się,

2) naruszenie art. 381 w zw. z art. 227 i 278 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o opinię biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przy założeniu, że dla nieruchomości nie zostały wydane żadne decyzje administracyjne, w sytuacji gdy wniosek ten miał istotne znaczenie także dla ustalenia, że cena nieruchomości przyjęta w umowie była w sposób istotny wyższa od cen nieruchomości, dla których były wydane ostateczne decyzje umożliwiające budowę fermy nerek;

II. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego:

1) naruszenie art. 495 § 2 k.c. w zw. z art. 487 § 2 i 475 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że przy sprzedaży nieruchomości posiadającej określone cechy wynikające z wydanych decyzji administracyjnych wykonanie zobowiązania polega tylko na przeniesieniu nieruchomości, a nie łącznie na jej przeniesieniu oraz przeniesieniu decyzji nadających jej specyficzne cechy pozwalające na budowę i prowadzenie fermy nerek, co winno doprowadzić Sąd do wniosku, że stwierdzenie nieważności decyzji powoduje częściową niemożność świadczenia po stronie sprzedającego,

2) błędną wykładnię art. 556 k.c. w zw. z art. 156 § 1 k.p.a. przez przyjęcie, że sprzedający, który złożył oświadczenie w umowie, że sprzedawana nieruchomość jest przydatna do prowadzenia określonej działalności na podstawie decyzji administracyjnych nie ponosi odpowiedzialności z tytułu wady fizycznej rzeczy, jeżeli po zawarciu umowy sprzedaży doszło do stwierdzenia nieważności decyzji z uwagi na wadliwość postępowania administracyjnego, w szczególności,

gdy nieruchomości został nabyta jedynie w celu prowadzenia na niej określonej w decyzji działalności,

3) naruszenie art. 65 § 2 w zw. z art. 535 § 1 k.c. i art. 487 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że cena sprzedaży nieruchomości zawiera jedynie cenę za jej przeniesienie, a nie za przeniesienie nieruchomości wraz z przeniesieniem decyzji administracyjnych, w sytuacji gdy celem umowy było nabycie nieruchomości, dla której zostały wydane decyzje administracyjne umożliwiające jej zabudowę w sposób w opisany w decyzjach.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki P. L., obywatela holenderskiego, przed Sądem Okręgowym odbyło się w języku polskim zgodnie z wolą przesłuchiwanego i przy braku zastrzeżeń ze strony reprezentujących powodową spółkę na rozprawie profesjonalnych pełnomocników. W apelacji strona powodowa nie podnosiła zarzutów kwestionujących prawidłowość tej czynności. Z protokołu rozprawy utrwalającego przebieg przesłuchania nie wynika, by przy jej dokonywaniu Sąd stwierdził brak możliwości porozumienia się z przesłuchiwanym, czy brak zrozumienia kierowanych do niego pytań. Dopiero w razie zaistnienia takich okoliczności i zaniechanie mimo tego przybrania przez Sąd do udziału w przesłuchaniu tłumacza przysięgłego można byłoby mówić o wadliwości postępowania Sądu będącej zawsze (obok wadliwości procesowych strony przeciwnej) warunkiem stwierdzenia nieważności postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony swych praw. Ocenę, że P. L. włada językiem polskim, w dostatecznym stopniu dla możliwości podejmowania czynności procesowych zmierzających do ochrony praw powodowej spółki potwierdzają jego oświadczenia składane przy innych czynnościach prawnych w imieniu spółki, w których stwierdza że włada nim biegle oraz że posługuje się tym językiem (akty notarialne z dnia 9 listopada 2012 r. - k. 49, z dnia 19 listopada 2012 r. - k. 125, z dnia 17 października 2013 r. - k. 186). Nie ma poparcia w okolicznościach sprawy przeciwne twierdzenie skarżącej, o oczywistej nieznajomości przez



przesłuchiwanego języka polskiego, mającej obligować Sąd Apelacyjny do wzięcia z urzędu pod uwagę nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c.

Strona powodowa wniosła przed Sądem Okręgowym o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na potwierdzenie zasadności obniżenia ceny z powodu wad fizycznych nieruchomości. Logiczną konsekwencją oddalenia powództwa co do zasady było oddalenie tego wniosku jako niemającego z uwagi na jego przedmiot istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, co nie jest w skardze kasacyjnej kwestionowane. W apelacji strona powodowa ponowiła ten wniosek dowodowy w związku zarzutem naruszenia art. 495 k.c. przez jego niezastosowanie i nieustalenie, że świadczenie pozwanego w zakresie przeniesienia praw i obowiązków z wydanych w doniesieniu do nieruchomości decyzji stało się niemożliwe, przez co pozwany utracił prawo do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego. Sąd Apelacyjny nie podzielił tego zarzutu i w konsekwencji oddalił wniosek dowodowy, jednak skarżąca nie zgłosiła do tej czynności zastrzeżenia z art. 162 k.p.c., co przy braku dalszych określonych tym przepisem przesłanek, wyłącza możliwość powoływania się w ramach zarzutów skargi kasacyjnej na uchybienie Sądu Apelacyjnego.

Przepis art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014 r. przewidywał, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy, a także jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupujący.

Podzielić należy prawidłowo umotywowany, przy wykorzystaniu argumentacji prezentowanej w piśmiennictwie prawniczym, pogląd Sądu Apelacyjnego, że wadę fizyczną rzeczy zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy jest wada tkwiąca w rzeczy sprzedanej, lub co istotne w razie powstania wady po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, wynikała z przyczyn w niej tkwiących (art. 559 k.c.). Ustawowe pojęcie wady fizycznej w rozumieniu art. 556 § 1 k.c.

w omawianym brzmieniu nie obejmuje zatem takiego ograniczenia korzystania z rzeczy, które nie mając źródła w rzeczy wynika z norm prawa lub wydanych na ich podstawie decyzjach. Pogląd ten doprowadził Sąd Apelacyjny do trafnego wniosku, że w okolicznościach sprawy, brak możliwości wykorzystania sprzedanej nieruchomości na cel wynikający z umowy, będący następstwem wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wcześniejszej decyzji o warunkach zabudowy nie stanowił wady fizycznej nieruchomości uzasadniającej obciążenie pozwanego odpowiedzialnością z tytułu rękojmi.

Trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, że z tego punktu widzenia nie ma znaczenia, czy - jak podnosi skarżąca w ramach zarzutów naruszenia art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 156 § 1 k.p.a. - przedmiotowa nieruchomość nigdy nie posiadała cech użytkowych pozwalających wybudować na niej fermę norek, czy też utraciła je, w dacie wyeliminowania z obrotu prawnego nieważnych decyzji administracyjnych umożliwiających powodowej spółce prowadzenie na nieruchomości zamierzonej działalności hodowlanej.

Wada fizyczna rzeczy w ujęciu art. 556 § 1 k.c. w jego omawianym brzmieniu polega na braku właściwości lub istnieniu właściwości, o braku której zapewniał sprzedawca, niezależnie od tego, czy wada ta zmniejsza użyteczność lub wartość rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy. Rozstrzygając powstający na gruncie tego unormowania problem, czy użyte w nim pojęcie właściwości ogranicza do cech samej rzeczy czy też odnosi się także do okoliczności zewnętrznych, w tym sytuacji rzeczy w obrocie, opowiedział się Sąd Apelacyjny za pierwszym stanowiskiem. W następstwie tego przyjął, że jeżeli zapewnienie sprzedawcy - tak jak w okolicznościach sprawy - nie odnosi się do cech rzeczy sprzedanej, to jego nieprawdziwość nie rodzi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne. Pogląd ten uznać należy za trafny. Nie można jednak odmówić racji stronie skarżącej, kwestionującej oddalenie powództwa w oparciu o przytoczoną argumentację bez dokonania, z naruszeniem art. 65 § 2 k.c., koniecznej wykładni umowy sprzedaży. Stwierdzenie, że zapewnienie sprzedawcy nie odnosi się do cechy rzeczy, lecz dotyczy innych okoliczności nie eliminuje bowiem możliwości jego zakwalifikowania jako rozszerzenia odpowiedzialności

sprzedawcy z tytułu rękojmi na podstawie art. 558 § 1 k.c., gdy taki był zamiar stron. Jeżeli natomiast intencją stron było ustanowienie odpowiedzialności gwarancyjnej jego nieprawdziwość może skutkować powstaniem odpowiedzialności odszkodowawczej sprzedawcy.

Wskazać przy tym trzeba że zapewnienie dotyczące określonych właściwości rzeczy nie będzie mieć charakteru gwarancyjnego, jeżeli polega ono jedynie na oświadczeniu o posiadaniu przez sprzedającego określonej wiedzy na temat właściwości w rzeczy. W takiej sytuacji, w razie nieprawdziwości zapewnienia sprzedawca może odpowiadać za niewykonanie lub nienależytego wykonania zobowiązania o ile w okolicznościach sprawy nie dołożył należytej staranności w celu uzyskania stosownej wiedzy dotyczącej właściwości rzeczy objętych zapewnieniem.

Nierozważenie przez Sądy orzekające w sprawie wyżej podniesionych kwestii, czyni przedwczesnym odnoszenie do pozostałych zarzutów wniesionej skargi.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> § 1 k.p.c.).

kc

jw