



Sygn. akt II CSKP 109/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)
SSN Marcin Krajewski
SSN Mariusz Łodko (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E. O.
przeciwko A. S., H. S.
i T. S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 lutego 2022 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 20 listopada 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie II w części oddalającej
apelację powódki co do roszczenia obniżenia ceny o kwotę
182 573,91 (sto osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt
trzy 91/100) zł wraz z odsetkami ustawowymi od 11 grudnia
2012 r. do dnia zapłaty, oraz co do rozstrzygnięć o kosztach
postępowania zawartych w punktach I i III i w tym zakresie
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego**

rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 20 listopada 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w W. z 13 marca 2017 r., którym oddalono jej powództwo o zapłatę kwoty 258 255,67 zł.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, z których wynika, że pozwani H. S., A. S. i T. S. byli współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego, w którym A. S. oraz T. S. prowadzili w formie spółki cywilnej Agencję Ubezpieczeniowo-Turystyczną H. Powódka E. O. prowadziła działalność gospodarczą - Biuro Usługowe „E.” w S.. Przedmiot działalności gospodarczej stron był podobny i współpracowali z tymi samymi agencjami ubezpieczeniowymi i biurami podróży.

W 2005 r. rozpoczęto prace rozbudowujące pawilony handlowe, w tym lokal pozwanych. Po zakończeniu prac budowlanych w arkuszu danych ewidencyjnych uprawniony projektant określił powierzchnię lokalu pozwanych na 87,80 m². Przed rozbudową powierzchnia ta wynosiła nieco ponad 20 m² i pozwani byli przekonani, że lokal rozbudowano o 63,30 m². W kolejnych latach opłacali podatek od nieruchomości, naliczany od powierzchni 86,50 m² - 87,80 m². Przekreślenie powierzchni (63,30 m²) na wniosku z 8 listopada 2006 r. o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu, a także późniejsze oznaczenie w decyzji z 25 października 2006 r. zezwalającej na użytkowanie budynku powierzchni lokalu jako 63,30 m², pozwani kwalifikowali w kategoriach omyłki inspektora nadzoru budowlanego.

W połowie 2008 r. A. S. i T. S. podjęli decyzję o zakończeniu prowadzonej działalności gospodarczej. Powódka natomiast chciała rozszerzyć zakres swojej działalności, w związku z czym planowała kupno lokalu pod tę działalność. Ostatecznie strony doszły do porozumienia i zawarły umowę najmu lokalu pozwanych, zastrzegając pierwszeństwo jego nabycia na własność przez powódkę. Na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie pozwanych wartość lokalu oszacowano na kwotę 705 200 zł. Podstawą wyceny była między innymi

podana przez pozwanych powierzchnia użytkowa lokalu (87,80 m²). Strony uzgodniły również, że powódka przejmie agencję ubezpieczeniowo-turystyczną pozwanych wraz z pracownikami za kwotę 350 000 zł oraz zapłaci 20 000 zł tytułem ceny wyposażenia lokalu.

W dniu 5 listopada 2008 r. strony zawarły umowę najmu lokalu, w której między innymi pozwani zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu powódce. Ustalono gwarantowaną cenę netto sprzedaży lokalu na kwotę 700 000 zł w przypadku zawarcia umowy do 31 lipca 2009 r. Powódka miała świadomość, że wartość lokalu była określona w oparciu o operat szacunkowy, z którym nie zapoznała się. W dniu 2 stycznia 2009 r. przekazano powódce lokal do używania oraz aktywa i wyposażenie przejmowanej przez nią agencji ubezpieczeniowo-turystycznej.

W dniu 15 lipca 2009 r. strony zawarły umowę przyrzeczenia przeniesienia własności lokalu za cenę 700 000 zł (netto). Umowa sprzedaży miała być zawarta w terminie od 4 do 31 stycznia 2010 r., który aneksem z 21 stycznia 2010 r. przedłużono do 31 marca 2010 r. Ostatecznie strony zawarły umowę sprzedaży lokalu 24 lutego 2010 r. Lokal oznaczono jako niemieszkalny, składający się z dwóch pomieszczeń biurowych, pomieszczenia socjalnego, łazienki i pomieszczenia gospodarczego. Jego powierzchnię oznaczono na 87,80 m². Sąd Apelacyjny przyjął za Sądem pierwszej instancji, że pozwani nie mieli wiedzy o mniejszej w rzeczywistości powierzchni lokalu.

Część ceny sprzedaży lokalu powódka finansowała ze środków pochodzących z kredytu. Powódka zleciła wycenę lokalu, prosząc rzeczoznawcę, żeby oszacował jego wartość na kwotę nie niższą niż 700 000 zł. W operacie szacunkowym z 15 stycznia 2010 r., rzeczoznawca określił wartość lokalu o powierzchni użytkowej 87,80 m² na kwotę 739 389 zł. Przed zawarciem umowy sprzedaży powódka oglądała inne lokale, położone m.in. w Z. i W.. Zdecydowała się na ten lokal, gdyż był w pełni wykończony i wyposażony. Kolejnym powodem decyzji była bliska odległość od jej miejsca zamieszkania. W tym też okresie powódka miała małe dziecko, co mogło utrudnić dogłębne oglądanie prac wykończeniowych w przypadku decyzji o kupnie lokalu w stanie deweloperskim. Dodatkowym

argumentem przemawiającym za nabyciem lokalu od pozwanych miał być też fakt przejęcia ich działalności gospodarczej i w związku z tym przejęcie ich klientów.

Sąd Apelacyjny ustalił również, że powódka w 2013 r. podjęła decyzję o wynajęciu części lokalu. Przed przekazaniem agencji nieruchomości informacji o jego powierzchni, zleciła wykonanie odpowiednich pomiarów. Sporządzony 14 listopada 2012 r. pomiar wykazał, że lokal kupiony od pozwanych ma faktycznie 64,90 m². Pismem z 30 listopada 2012 r. powódka zawiadomiła pozwanych o wadach fizycznych lokalu i zgłosiła żądanie obniżenia jego ceny sprzedaży.

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną roszczenia powódki dokonaną przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, zarówno na podstawie przepisów regulujących odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (art. 560 § 1 i 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 25 grudnia 2014 r. - dalej: „k.c.”), jak również tytułem odpowiedzialności za szkodę z powodu nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.).

Sąd drugiej instancji wskazał, że wada lokalu została stwierdzona w terminie trzech lat od dnia wydania lokalu powódce (art. 568 § 1 k.c. w zw. z art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 25 grudnia 2014 r.). Powódka zawiadomiła pozwanych o wadzie lokalu w terminie 30 dni od jej wykrycia i zgłosiła roszczenie o obniżenie ceny, domagając się zapłaty kwoty 182 473,91 zł.

W ocenie Sądów *meriti* powierzchnia określona w umowie sprzedaży nieruchomości lokalowej wskazuje jedynie na pewną właściwość przedmiotu sprzedaży i oznacza zapewnienie kupującego przez sprzedawcę o istnieniu tej właściwości. Natomiast warunkiem powstania odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (art. 556 § 1 k.c.) nie jest wykazanie wady, ale stwierdzenie, że jej wystąpienie zmniejsza wartość lub użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, przy czym ciężar tego wykazania spoczywa na kupującym. Oceniając, czy rzecz sprzedana ma wadę, decydujące znaczenie należy nadać kryterium funkcjonalnemu a nie normatywno-technicznemu.

Sąd Apelacyjny wskazał, że pozwani nie ponoszą odpowiedzialności na wskazanej podstawie, ponieważ bez względu na powierzchnię lokalu określoną

w umowie sprzedaży, lokal nadal nadaje się na prowadzenie w nim działalności gospodarczej w dotychczasowym zakresie. Strony, ustalając cenę jego sprzedaży, nie uzależniały jej od wartości metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu. Wprawdzie w umowie sprzedaży wskazano powierzchnię lokalu, co jednocześnie było zapewnieniem kupującego o istnieniu tej właściwości, ale powódka nie wykazała, że inna, mniejsza powierzchnia lokalu zmniejsza jego wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Sąd drugiej instancji przyjął, że cena sprzedaży określona za cały lokal (700 000 zł netto) nie była uzależniona od jego wielkości. Brak było dowodów, że decydujący wpływ na ustaloną cenę miała wyłącznie powierzchnia lokalu, a nie jego wygląd, przestronność, czy też fakt przejęcia przez powódkę prowadzonej w nim przez pozwanych działalności gospodarczej. Ponadto znaczenie miało przywiązanie klientów do miejsca oraz położenie lokalu. Wymienionych cech lokal nie utracił, mimo że jego powierzchnia użytkowa ostatecznie okazała się mniejsza niż deklarowana przez sprzedawców.

Sąd Apelacyjny wskazał, że nie zostały spełnione również przesłanki uzasadniające odpowiedzialność pozwanych za nienależyte wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.). Pozwani, sprzedając lokal w dobrej wierze, złożyli oświadczenie co do jego powierzchni i nie wiedzieli, że jest mniejsza, o czym świadczyć miały okoliczności towarzyszące jego rozbudowie. Pozwani zwolnili się od odpowiedzialności za szkodę, wykazując, że nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponoszą odpowiedzialności (art. 472 k.c.).

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła powódka, zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie oddalenia jej apelacji od wyroku Sądu pierwszej instancji co do roszczenia o obniżenie ceny rzeczy sprzedanej o kwotę 182 573,91 zł, odsetek ustawowych za opóźnienie od tej kwoty od 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz w zakresie rozstrzygnięć o kosztach. Zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 556 § 1 k.c. i art. 560 § 1 zd. 1 i § 3 k.c. Wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa co do kwoty 182 573,91 zł oraz odsetek za opóźnienie od tej kwoty od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,

orzeczenie o zwrocie kosztów procesu, ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Warunkiem powstania odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej na podstawie art. 556 § 1 k.c. w wersji obowiązującej przed 25 grudnia 2014 r. było stwierdzenie wady fizycznej rzeczy, która powodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że na podstawie art. 556 § 1 k.c. do stwierdzenia wady fizycznej rzeczy decydujące znaczenie ma kryterium funkcjonalne związane z jej przeznaczeniem. Z drugiej strony, rzecz jako przedmiot sprzedaży, musi być takiej jakości, jak umówiły się strony, nadawać się do umówionego użytku, odpowiadać normom technicznym. W wyroku z 5 marca 2010 r., IV CNP 76/09, Sąd Najwyższy podkreślił, że o tym, czy rzecz sprzedana ma wadę fizyczną, decydujące jest nie kryterium normatywno-techniczne, lecz kryterium funkcjonalne (zob. również wyrok Sądu Najwyższego z 10 lipca 2002 r. II CKN 111/01). Natomiast w wyroku z 27 listopada 2003 r., I CK 267/02, Sąd Najwyższy przyjął, że samo pojęcie wady fizycznej rzeczy należy rozumieć szeroko. W związku ze sformułowaniem art. 556 § 1 k.c. trzeba nawiązać do znanego rozróżnienia między wartością użytkową i handlową. Najczęściej wada fizyczna występuje w obu tych postaciach. Należy jednak podkreślić, że wystarczy, jeżeli wada fizyczna występuje tylko w jednej z nich. W razie ujawnienia się wady rzeczy sprzedanej sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet, czy w ogóle wiedział, czy też mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa.

Akcentowane w orzecznictwie i doktrynie kryterium funkcjonalne, do którego odwołały się Sady *meriti*, wymagało ustalenia i oceny, czy sprzedana przez pozwanych nieruchomość lokalowa spełnia swoje funkcje, o czym pozwani zapewniali powódkę. Trafnie zauważa się również, że nie można przy tym abstrahować od innych aspektów, jak chociażby rynkowej wartości rzeczy.

Ocena, czy rzecz odpowiada wartości lub użyteczności ze względu na cel oznaczony w umowie lub wynikający z okoliczności albo przeznaczenia rzeczy, jest zależna od zastosowania przepisów ogólnych i zdrowego rozsądku, w szczególności zastosowania artykułu 354 k.c., który nakazuje wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią.

Zawarta przez strony umowa sprzedaży, poza bliższym oznaczeniem lokalu i umówionej ceny, precyzyjnie określała również jego powierzchnię użytkową na 87,80 m², mimo że faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 64,90 m². Powódka, kupując od pozwanych lokal, mimo zapewniania przez nich o wskazanej wyżej powierzchni użytkowej, otrzymała faktycznie lokal o dużo mniejszej powierzchni. Brak ten ma istotny wpływ na niższą wartość handlową lokalu. Sąd Apelacyjny, akcentując kryterium funkcjonalno-użytkowe przedmiotu sprzedaży, nie uwzględnił, że powierzchnia użytkowa lokalu jest wartością obiektywną, którą jedynie ustala się za pomocą normatywów technicznych. Cena sprzedaży została rzeczywiście podana w kwocie za cały lokal (700 000 zł). Nie można było jednak pominąć, że podstawą jej określenia w takiej wysokości były operaty szacunkowe. Zostały one wykonane zarówno na zlecenie pozwanych, przed zawarciem z powódką umowy najmu, jak i na zlecenie powódki, w ramach czynności przygotowujących do zawarcia umowy kredytu, udzielanego na sfinansowanie części kosztów zakupu lokalu. Rzeczoznawcy, ustalając szacunkową wartość lokalu pozwanych, określili wartość metra kwadratowego powierzchni, stosując właściwe dla wyceny podejście oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości (art. 149 - 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 w związku z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 555). W oparciu o taką podstawę została określona wartość całego lokalu.

Trafne są wnioski Sądu Apelacyjnego, że umowa określała cenę sprzedaży za cały lokal. Sąd drugiej instancji błędnie natomiast ocenił wpływ powierzchni lokalu na określenie ostatecznej jego wartości, przyjmując, że nie była ona uzależniona od ceny metra kwadratowego. Takie wadliwe założenie doprowadziło do błędnego wniosku, że mniejsza niż deklarowana w umowie sprzedaży

powierzchnia lokalu nie jest wadą rzeczy, która może skutkować obniżeniem jego wartości. Tymczasem mniejsza niż umówiona powierzchnia lokalu obniża jego wartość handlową, co wypełnia kryterium wady fizycznej rzeczy (art. 556 § 1 k.c.) i upoważnia kupującego do skorzystania z uprawnień z rękojmi (art. 560 k.c.).

Niezgodność między faktyczną powierzchnią lokalu a jego powierzchnią określoną w umowie sprzedaży stanowiła wadę rzeczy w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 24 grudnia 2014 r. Z tych względów zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się uzasadnione.

Jedynie ubocznie wskazać należy, że istotą realizacji uprawnienia obniżenia ceny z rękojmi jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń pomiędzy kupującym a sprzedawcą, które polega na żądaniu obniżenia ceny ustalonej przez strony w umowie, a nie abstrakcyjnie określonej ceny rynkowej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96, OSP 1997, nr 7-8, poz. 144). Ogólne zasady realizacji obniżenia ceny określa natomiast art. 560 § 3 k.c., a prawidłowe jego zastosowanie wymaga stosunkowego obniżenia ceny (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 2 marca 2006 r., I CSK 22/05). Mechanizm obniżenia ceny polega na ustaleniu relacji wartości rzeczy obciążonej wadą do wartości rzeczy bez wady, a następnie do odniesienia tak wyliczonej proporcji do ustalonej przez strony ceny umowy sprzedaży, celem jej skorygowania.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., orzekł jak w sentencji