

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 czerwca 2020 roku, sygn. akt II C 1703/19, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. zasądził od pozwanej M. S. na rzecz powódki B. L. kwotę 10 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty;
2. zasądził od pozwanej M. S. na rzecz powódki B. L. kwotę 2 117 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wskazał, że powódka pozostawała w błędzie co do powierzchni nabywanego przez nią lokalu. Po zawarciu umowy przedwstępnej powódka uzyskała informację od Spółdzielni Mieszkaniowej, że opisane w umowie pokoje, kuchnia i łazienka

o łącznej powierzchni 46,92 m<sup>2</sup>, w rzeczywistości zajmują 44,64 m<sup>2</sup>, pozostałą zaś część mieszkania stanowi 1/2 loggii. Sąd Rejonowy wskazał również, iż loggia jest pomieszczeniem pomocniczym lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu I instancji powódka pozostawała w błędzie co do ilości izb wchodzących

w zakres lokalu mieszkalnego bowiem w księdze wieczystej w rubryce 1.5 jako powierzchnię użytkową wpisano 46,92 m<sup>2</sup>, zaś w żadnej z rubryk działu I-O księgi wieczystej nie ujawniono loggii. Również w umowie przedwstępnej brak jest jakiegokolwiek informacji dotyczącej powierzchni loggii oraz jej zaliczenia lub niezaliczenia do powierzchni całkowitej lokalu. Powódka zatem zawierając umowę przedwstępną działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, w postaci niezgodnego z rzeczywistością wyobrażenia co do właściwości nabywanego lokalu mieszkalnego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego i logiki oraz braku wszechstronnej i bezstronnej ich oceny a także na sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

- art. 84 § 1 i § 2 k.c. polegające na błędnym przyjęciu, iż powódka działała w błędzie wywołanym przez pozwaną.

W świetle tak postawionych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jest zasadna, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są trafne.

Na wstępie wyjaśnić należy, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym. W tym postępowaniu apelacja ma charakter ograniczony, a celem postępowania apelacyjnego nie jest tu ponowne rozpoznanie sprawy, ale kontrola wyroku wydanego przez sąd I instancji w ramach zarzutów podniesionych przez skarżącego. Innymi słowy, apelacja ograniczona wiąże sąd odwoławczy, a zakres jego kompetencji kontrolnych jest zredukowany do tego, co zarzuci w apelacji skarżący. Zgodnie z art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Tym samym, przechodząc do oceny zarzutów stawianych w apelacji, na wstępie wskazać należy, że Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, znajdujących pełne oparcie w zgromadzonym materiale

dowodowym, ocenionym bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów wyznaczonej dyspozycją art. 233 §1 k.p.c. Ocenę tę Sąd Okręgowy w pełni aprobuje, zaś ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji przyjmuje za własne. Z tym jednak zastrzeżeniem, że specyfikacja opłat przedstawiona przez powódkę (k. 28) nie dotyczyła rzeczzonego lokalu, co błędnie ustalił Sąd Rejonowy.

Okoliczności podnoszone przez pozwaną w ramach naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. kwestionowały w swej istocie istnienie błędu po stronie podkówki przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania, co do powierzchni nabywanego przez nią lokalu. Powyższa kwestia nie należy jednak do sfery ustaleń faktycznych a tym samym nie może służyć do wykazania naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Jest tak dlatego, że ocena powyższej przesłanki stanowi proces subsumpcji, czyli zastosowania prawa materialnego do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, nie stanowi zaś elementu ustaleń faktycznych i związanych z tymi ustaleniami domniemań bądź oceny mocy i wiarygodności dowodów. W związku z tym kwestia ta mogła być co najwyżej podnoszona w zarzutach naruszenia prawa materialnego, co też znalazło odzwierciedlenie w treści wniesionej przez skarżącą apelacji. Tym samym zasadnym jest odniesienie się do zarzutów podniesionych przez skarżącą w ramach naruszenia art. art. 233 § 1 k.p.c., przy rozważaniu zasadności zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Trafnym okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego, polegający na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że przy zawieraniu umowy powódka działała w błędzie wywołanym przez pozwaną. W tym miejscu przypomnieć należy, że aby można było mówić o skuteczności ewentualnego uchylenia się od skutków wadliwego oświadczenia woli, musiałyby zaistnieć przesłanki określone w art. 84 i nast. k.c. Zgodnie z art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak 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; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§ 1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) (§ 2). Jednocześnie art. 86 k.c. stanowi, że jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (§ 1); podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej stronie albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna (§ 2).

Błąd musi dotyczyć treści czynności prawnej. Chodzi tu w zasadzie o każdy składnik treści czynności prawnej (zob. Wolter, Prawo cywilne 1986, s. 327–328), a więc zarówno o jej elementy przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*), jak też podmiotowo istotne (*accidentalia negotii*) i nieistotne (*naturalia negotii*), a także o okoliczności dotyczące przedmiotu czynności prawnej (L.-P., Wady, s. 111–114). Błąd może dotyczyć zarówno treści całej umowy, jak też jej poszczególnych postanowień, np. ceny (Rajski, Prawo o kontraktach, s. 69).

W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, że błąd musiałby zostać wywołany przez osobę (chociażby bez jej winy, gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć), której powódka złożyła swoje oświadczenie woli dotyczące chęci zawarcia umowy sprzedaży, tj. przez pozwaną, ponadto błąd musiałby nosić cechę istotności, tj. uzasadniać przypuszczenie, że gdyby składająca oświadczenie woli powódka nie działała pod wpływem błędu i oceniała sprawę rozsądnie, to nie złożyłaby oświadczenia woli o przedmiotowej treści, zaś gdyby błąd nie miał charakteru istotnego, musiałby on zostać wywołany przez pozwaną podstępnie.

Wbrew uznaniu Sadu Rejonowego, nie sposób przyjąć, że w danej sprawie wyobrażenie powódki co do innych, niż faktyczne, cech nabywanego przez nią lokalu zostało wywołane przez pozwaną ogólnie, a tym bardziej podstępnie. Z materiału dowodowego wynika, iż w umowie przedwstępnej z dnia 8 listopada 2018 roku opisano przedmiot sprzedaży jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ulicy (...), o łącznej powierzchni 46,92 m<sup>2</sup>. Tak określona powierzchnia, była zgodna z

tym co wynikało z wydruku księgi wieczystej nr (...) z dnia 08 listopada 2018 roku, w której w dziale I-O - Oznaczenie (...) w rubryce 1.5 - obszar - wpisano - 46,9200 m<sup>2</sup>, aktu notarialnego z dnia 22 stycznia 2015 roku rep. A nr 191/2015, gdzie w § 1.1 podano, iż lokal będący przedmiotem umowy ma ogólną powierzchnię użytkową 46,92 m<sup>2</sup>. Podkreślenia wymaga również, że w umowie przedwstępnej wskazano, że ww. lokal składa się z kuchni, 2 pokoi, łazienki i wc, w opisie lokalu z wydruku księgi wieczystej nr (...) z dnia 8 listopada 2018 roku wskazano 2 pokoje i kuchnię, natomiast w akcie notarialnym podano, iż przedmiotowy lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i przedpokoju.

Z powyższego wynika, że wyżej wymienione dokumenty, którymi pozwana dysponowała i w oparciu o które została zawarta umowa pomiędzy stronami, zawierały identyczne oznaczenie powierzchni przedmiotowego lokalu, choć zawierały bardziej lub mniej szczegółowe wyliczenie jego części składowych. W księdze wieczystej w ogóle pominięto łazienkę, toaletę, korytarz oraz loggię, a przecież zgodnie z ugruntowanym poglądem judykatury izby i pomieszczenia pomocnicze winny być ujawnione w księdze wieczystej. Nadto w akcie notarialnym z dnia 22 stycznia 2015 roku rep. A nr 191/2015 (k. 68-74), obejmującym umowę mocą której pozwana nabyła prawo do lokalu, wskazano powierzchnię użytkową lokalu, nie zaś całkowitą. Żaden element stanu faktycznego nie wskazuje na to, że pozwana miała świadomość, iż uwidocziona w dokumentach powierzchnia lokalu obejmuje „mniej wartościową” niewielką loggię. Lokal ma deklarowaną w dokumentach powierzchnię i funkcjonalnie składa się z części pozostających w wyłącznym władaniu uprawnionego do lokalu. Trudno zarzucać, że skarżąca z łatwością mogła dowiedzieć się o błędnym zaliczeniu powierzchni loggii do powierzchni użytkowej mieszkania, skoro z punktu widzenia zakresu prawa do lokalu i jego funkcjonalności była to okoliczność bez znaczenia. Wyłączenie loggii z powierzchni użytkowej obniżało bieżące koszty eksploatacji mieszkania, ale nie wpływało na wartość prawa do lokalu jako funkcjonalnej całości.

Należy podkreślić również, że umowa została zawarta po dwukrotnych oględzinach lokalu nr (...) przez powódkę w obecności pracowników Biura (...) Sp. z o. o. oraz swojej córki M. L.. W trakcie oględzin powódka obejrzała każde pomieszczenie. Powódka nie kwestionowała też ww. dokumentów, w ramach których zapoznała z umową i wpisami do KW. Co istotne, przed podpisaniem tej umowy nie zgłaszała żadnych innych kwestii wymagających wyjaśnienia, w tym ilości izb i powierzchni lokalu, co też miałyby może miejsce w sytuacji kompleksowego zapoznania się z treścią rzeczonych dokumentów. Taki stan rzeczy wskazuje na to, że lokal, jego funkcjonalność i cena odpowiadały powódce. Nie można zgodzić się z Sądem Rejonowym, że o istotności błędu świadczyć może to, że osoba rozsądna nie zgodziłaby się zapłacić za loggię ponad 10 000 zł. Takie rozumowanie jest uproszczone i logicznie wadliwe – nie ma podstaw do przyjęcia, że ustalając cenę sprzedaży strony transakcji odwoływały się wyłącznie do wartości metra kwadratowego lokalu. Cena za nabycie prawa do lokalu, nawet jeśli oferty odwołują się do wartości metra kwadratowego, nie jest wynikiem prostej operacji pomnożenia ilości metrów przez określoną stawkę, ale wynika z oceny całokształtu współczynników rynkowych danego przypadku. Wśród okoliczności rzutujących na wartość, co jest okolicznością powszechnie znaną, jest funkcjonalność poszczególnych pomieszczeń i całego lokalu jako miejsca zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W omawianym przypadku niewielka loggia nie mogła wpłynąć na ocenę atrakcyjności rynkowej całego lokalu.

W świetle powyższych rozważań nie sposób przyjąć, aby powódka skutecznie uchyliła się od skutków zawarcia umowy przedwstępnej z pozwaną, w tym aby wręczony pozwanej zadek, jako świadczenie nienależne, podlegał zwrotowi. Zaistniały okoliczności, które zgodnie z art. 394 § 1 k.c. uprawniały pozwaną do zachowania otrzymanego zadatku, co powództwo czyniło bezzasadnym.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznając apelację pozwanej za uzasadnioną na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

W konsekwencji takiego stanu rzeczy zmianie podlegało również orzeczenie w zakresie kosztów procesu. Wobec wygranej procesu przez pozwaną, to jej należał się od powódki zwrot kosztów procesu w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Zasądzona od powódki na rzecz pozwanej kwota 1 817 zł, uwzględniająca opłatę skarbową od pełnomocnictwa, ustalona została

w oparciu o § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

Wobec uwzględnienia apelacji pozwanej w całości, zasądzone od powódki na rzecz pozwanej koszty postępowania apelacyjnego w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Zasądzona od powódki na rzecz pozwanej kwota 1 400 zł stanowi zaś wynagrodzenie jej pełnomocnika za

II instancję oraz zwrot opłaty od apelacji w wysokości 500 zł. Przy ustalaniu wysokości kosztów zastępstwa procesowego sięgnięto do unormowań zawartych z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).