

Sygn. akt I ACa 743/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Gierczak (spr.)
Sędziowie:	SA Barbara Lewandowska SA Dariusz Janiszewski
Protokolant:	stażysta Justyna Pozarowczyk-Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. F.

przeciwko A. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 16 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 1097/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 520.000 (pięćset dwadzieścia tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od 1 lipca 2012 roku;
2. w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 33.217 (trzydzieści trzy tysiące dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 31.400 (trzydzieści jeden tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

I ACa 743/14

UZASADNIENIE

Powód A. F. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. B. kwoty 520.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012r., a nadto kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wskazując na umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2012r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 14.577 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji ustalił, że w dniu 27 kwietnia 2012r. strony zawarły, w formie aktu notarialnego, umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 82,30 m², usytuowany w budynku nr (...), zlokalizowanym na nieruchomości położonej w G. przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), a także związany z tym lokalem udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, to jest we własności działki nr (...) obszaru 2.401 m² oraz w tych wszystkich częściach budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Gdyni. W § 1 ust. 1 pkt 3 tej umowy pozwany oświadczył, że dział IV księgi wieczystej nr (...) jest wolny od wpisów, w jej § 3, że nieruchomość jest wolna od innych ciężarów oraz roszczeń osób trzecich, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych. W § 6 umowy strony zobowiązały się do zawarcia w dniu 25 czerwca 2012r. o godzinie 12.00 w kancelarii notarialnej notariusza M. W. umowy, w której: ustanowią odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) i ustalą przynależny do tego lokalu udział w nieruchomości wspólnej, A. B. sprzeda A. F. lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość z udziałem we współwłasności nieruchomości (...), z której lokal ten zostanie wydzielony, za cenę brutto 800.000 zł, w stanie wolnym od jakichkolwiek innych obciążeń, a A. F. lokal ten, za podaną cenę i w podanym terminie, zobowiązuje się kupić. W § 7 umowy strony ustaliły, że cena brutto wynosi 800.000 zł i jest płatna w ten sposób, że: jej część w kwocie 260.000 zł została już zapłacona w dniu zawarcia umowy, co kupujący potwierdził w przedłożonym sprzedającemu potwierdzeniu przyjęcia przelewu do realizacji, przy czym strony zgodnie postanawiają, że kwota ta stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 k.c., reszta ceny w kwocie 540.000 zł zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, to jest do dnia 25 czerwca 2012r., przelewem na rachunek bankowy pozwanego. W dniu 27 kwietnia 2012r. powód zapłacił pozwanemu kwotę 260.000 zł, tytułem części ceny na poczet zakupu /w lokalu. Powód wszedł w posiadanie powyższego lokalu mieszkalnego w dacie zawarcia tej umowy, zamierzając tam zamieszkać i w tym celu, na przełomie maja i czerwca 2012r., rozpoczął prace wykończeniowe. Po upływie trzech tygodni od rozpoczęcia prac, powód je przerwał z uwagi na niezawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu. W dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 14 czerwca 2012r. zamieszczono wzmiankę nr DZ.KW./ (...) o wniosku (...) spółki z o.o. o wpisanie hipoteki przymusowej w kwocie 114.918,02 zł na zabezpieczenie wiarygodności zasądzonych nakazem zapłaty z dnia 24 maja 2012r. wydanym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze akt VI GNc 2548/12. Trzy dni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej powód otrzymał z kancelarii notarialnej projekt umowy przyrzeczonej, w którego § 1 ust. 1 pkt 3 znalazło się oświadczenie pozwanego, że w dziale IV księgi wieczystej (...) figuruje wzmianka o wniosku Dz.Kw./ (...) z dnia 14 czerwca 2012r., która według jego oświadczenia nie ma wpływu na zawarcie niniejszej umowy i nie obciąża lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy. Ponadto w § 9 tego projektu znalazło się stwierdzenie, że A. B. i A. F. oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy wygasza wszelkie ich roszczenia wynikające lub mogące powstać z tytułu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 27 kwietnia 2012r. W dniu 25 czerwca 2012r. o godzinie 12.00 w kancelarii notarialnej M. W. w G. przy Placu (...) stawili się powód oraz pozwany. W związku z wpisaniem wzmianki do księgi wieczystej nieruchomości objętej umową przedwstępną, powód zwrócił się do pozwanego o wyjaśnienie tej sprawy, konsultował się również telefonicznie ze swoim pełnomocnikiem w przedmiocie możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej w zaistniałej sytuacji. Strony prowadziły też negocjacje mające na celu doprowadzenie do zawarcia umowy. Ostatecznie do porozumienia nie doszło i umowa przyrzeczona nie została zawarta. Strony miały się spotkać w kancelarii notarialnej tego samego dnia w godzinach popołudniowych, jednak ostatecznie do spotkania nie doszło. Pismem z dnia 27 czerwca 2012r. powód oświadczył, że odstępuje, z wyłącznej winy pozwanego, od omawianej przedwstępnej umowy, podając, że podstawą odstąpienia jest niedotrzymanie przez pozwanego, na dzień zawarcia umowy ostatecznej, warunków określonych przez strony w umowie przedwstępnej, gdyż w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gdyni pojawiła się wzmianka z dnia 14 czerwca 2012r. o nr DZ.KW./ (...). Powód podał, że w umowie przedwstępnej strony ustaliły, że dział IV w /w księgi jest wolny od wpisów,

a sama nieruchomości wolna jest od innych ciężarów oraz roszczeń osób trzecich. Powód odstępując od umowy zażądał zwrotu wpłaconego przez niego zadatku w podwójnej wysokości w terminie 3 dni liczonych od momentu doręczenia oświadczenia. Powyższe oświadczenie pozwany otrzymał dnia 27 czerwca 2012r. W piśmie z dnia 28 czerwca 2012r. pozwany wyjaśnił, że w dniu 25 czerwca 2012r. dotrzymał wszystkich warunków określonych w umowie przedwstępnej i stawiał się o wyznaczonej godzinie w kancelarii notarialnej, przy czym do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na nieobecność powoda, że instytucja wzmianki w księdze wieczystej nie jest prawem obciążającym nieruchomości oraz nie stanowi adnotacji wskazującej na zmianę stanu prawnego nieruchomości lub na ustalenie tego stanu zgodnie z rzeczywistą sytuacją prawną nieruchomości. W związku z powyższym, w jego ocenie, nie wystąpiły podstawy do odstąpienia od umowy przedwstępnej i żądania zwrotu podwójnej wartości wpłaconego zadatku. Pozwany wskazał ponadto, że wzmianka dotyczy wniosku pozbawionego podstaw faktycznych i prawnych, bowiem wnioskodawca nie legitymuje się żadnym tytułem prawnym, który mógłby stanowić podstawę prawną do dokonania wpisu zgodnego z żądaniem. Pozwany wezwał powoda do stawienia się w dniu 24 lipca 2012r. w siedzibie kancelarii notarialnej w G. przy Placu (...) o godzinie 12, celem zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wezwał powoda do zapłaty w terminie 7 dni od daty doręczenia pisma na swoją rzecz kwoty 500 zł tytułem kary umownej za bezpodstawne niestawiennictwo w terminie przewidzianym dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony prowadziły korespondencję w przedmiocie warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, szeroko opisaną przez Sąd. Ostatecznie w emailu z dnia 20 lipca 2012r. powód odmówił podpisania umowy przyrzeczonej przesłanej z kancelarii notarialnej, bowiem jej ustalenia odbiegają od treści umowy przedwstępnej z dnia 27 kwietnia 2012r. Pismem z dnia 30 lipca 2012r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 520.000 zł z należnymi odsetkami od dnia 27 czerwca 2012r. do dnia zapłaty. Pismem z dnia 10 sierpnia 2012r. pozwany oświadczył, że w związku z uporczywym uchylaniem się powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z umową przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2012r. odstępuje od przedmiotowej umowy przedwstępnej, informując, że w oparciu o art. 394 § 1 k.c. uprawniony jest do zatrzymania zadatku w kwocie 270.000 zł. Wezwał też powoda do zapłaty w terminie 7 dni od daty doręczenia pisma kwoty 500 zł tytułem kary umownej za bezpodstawne niestawiennictwo w terminie przewidzianym dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Postanowieniem z dnia 17 września 2012r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Gdyni oddalił wniosek (...) spółki z o.o. o wpis hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni, wskazując, że wnioskodawca nie dysponuje tytułem wykonawczym, ani postanowieniem sądu o udzieleniu zabezpieczenia, a brak jest w k.p.c. przepisów nadających nieprawomocnym nakazom zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym moc tytułu zabezpieczenia. Postanowieniem z dnia 22 października 2012r. Sąd Rejonowy w Gdyni na skutek skargi na orzeczenie referendarza sądowego oddalił wniosek (...) spółki z o.o. o wpis hipoteki przymusowej. (...) spółka z o.o. z siedzibą w G. trzykrotnie występowała przeciwko A. B. z powództwem o zapłatę. Na rzecz (...) spółki z o.o. ustanowiono dwie hipoteki przymusowe na nieruchomości będącej własnością A. B..

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów wskazanych w uzasadnieniu orzeczenia, tamże dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, stwierdzając, że w zakresie żądania objętego pozwem stan faktyczny w sprawie w zasadzie nie jest sporny między stronami.

Sąd stwierdził, że istota sporu, co do prawa, sprowadza się do ustalenia, czy niewykonanie umowy przedwstępnej i niezawarcie umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży nastąpiło z winy pozwanego, w konsekwencji – czy powód ma prawo żądać od pozwanego zapłaty kwoty stanowiącej dwukrotność wpłaconego przez niego zadatku. Przywołując art. 394 § 1 k.c. Sąd wskazał, że strona powodowa argumentowała, że pozwany nie dochował warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej z dnia 27 kwietnia 2012r., ponieważ w dacie, w której miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, nieruchomości będąca przedmiotem umowy nie była wolna od obciążeń, bowiem w dniu 14 czerwca 2012r. w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości dokonano wzmianki o wniosku o wpisanie hipoteki przymusowej. Sąd w związku z tym przyjął, że wbrew twierdzeniom powoda, zgodnie z treścią umowy przedwstępnej z dnia 27 kwietnia 2012r., pozwany zobowiązał się do sprzedaży lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od jakichkolwiek innych obciążeń, a nie w stanie wolnym również od jakichkolwiek wzmianek. Sąd, wskazując na art. 626⁷ § 2 k.p.c., stwierdził, że wzmiankę czyni się odnośnie każdego wniosku o wpis w księdze wieczystej, bez względu na jego zasadność, gdyż na tym etapie sąd nie bada wniosku

pod względem merytorycznym (art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. 2013 roku, poz. 707 ze zm.). W ocenie Sądu, niezasadne jest też twierdzenie powoda, że dokonując wykładni umowy przedwstępnej można uznać, że zgodnym zamiarem stron i celem tej umowy było, aby w chwili zawierania umowy przyrzeczonej, księga wieczysta, nieruchomości objętej umową, była wolna, nie tylko od jakichkolwiek obciążeń, ale również od wszelkich wzmianek o wnioskach. Według Sądu, w umowie przedwstępnej z dnia 27 kwietnia 2012r. strony w sposób jednoznaczny wskazały, w jakim stanie ma znajdować się nieruchomość w dacie zawierania umowy przyrzeczonej – ma być wolna od jakichkolwiek obciążeń. Sformułowanie to jest, zdaniem Sądu, jasne, jednoznaczne i nie daje podstaw do nadawania mu innego sensu, niż to wynika z samego tekstu umowy, w szczególności niezasadne jest rozciąganie jego znaczenia również na wzmianki o wnioskach. Przywołując stanowiska judykatury, Sąd wskazał, że brak jest podstaw do uznania, aby sformułowaniu „w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń” nadawać odmienne znaczenie i uznawać, że pod pojęciem obciążenia zawiera się także wpisana do księgi wieczystej wzmianka o wniosku. Pojęcie „obciążenia” jest w języku prawniczym odczytywane w sposób jednoznaczny, brak jest natomiast uzasadnienia, aby nadawać mu odmienne znaczenie tylko i wyłącznie na użytek sporu w niniejszej sprawie. Sąd podkreślił, że strony w treści umowy przedwstępnej nie zawarły stosownej, odmiennej od powszechnie przyjmowanej definicji „obciążenia”. Co więcej, analiza treści całej umowy przedwstępnej prowadzi do uznania, że strony rozróżniały pojęcie „obciążenia” od pojęcia „wzmianki o wniosku”, ze względu na treść § 1 ust. 1 pkt 4 umowy przedwstępnej i jej § 6. Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, że brak podstaw do uznania, aby umowa przyrzeczona nie została zawarta z uwagi na niewykonanie przez pozwanego zobowiązania wynikającego z § 6 umowy, tj. sprzedaży lokalu mieszkalnego określonego w umowie przedwstępnej w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, a także, że odstąpienie powoda od umowy przedwstępnej było bezzasadne. Powód w pozwie podnosił, że w projekcie umowy przyrzeczonej, który otrzymał z kancelarii notarialnej, znalazł się zapis, że zawarcie umowy przyrzeczonej wygasa wszystkie roszczenia stron wynikające lub mogące powstać z tytułu przedwstępnej umowy z dnia 27 kwietnia 2012r. Jak jednak podniósł pozwany, wskazany przez powoda zapis nie powstał z jego inicjatywy, lecz został umieszczony w projekcie umowy przez notariusza, a ze strony pozwanego nie było żadnych przeszkód, aby wykreślić go z treści umowy przyrzeczonej. Z kolei powód nie wykazał, aby kwestia zapisu dotyczącego wygaśnięcia roszczeń z umowy przedwstępnej była poruszana w toku negocjacji odnośnie treści umowy przyrzeczonej, trudno zatem uznać, aby okoliczność ta mogła stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przedwstępnej oraz żądania od pozwanego zwrotu dwukrotności zadatku. Niezależnie od powyższych rozważań, nawet gdyby przyjąć za prawdziwe twierdzenia powoda i uznać, że strony zawierając umowę przedwstępną ustaliły, że lokal mieszkalny w chwili sprzedaży będzie wolny nie tylko od obciążeń, ale również prowadzona dla niego księga wieczysta będzie wolna od wzmianek o wnioskach, to i tak roszczenie powoda jako niezasadne powinno ulec oddaleniu. Należy bowiem mieć na uwadze, że w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. Należy jednocześnie wskazać, że art. 471 k.c. nie określa bliżej zasad odpowiedzialności kontraktowej, a kwestii tej poświęcony jest przede wszystkim art. 472 k.c., który, ze względu na ścisły związek z art. 471 k.c., tworzy pewną całość normatywną. Cytując art. 472 k.c. Sąd stwierdził, że nie można uznać, aby pozwany odpowiadał za umieszczenie w księdze wieczystej nieruchomości wzmianki o wniosku złożonym przez (...) spółkę z o.o. o wpis hipoteki przymusowej. Pozwany nie miał jakiegokolwiek możliwości zapobieżenia złożeniu wniosku przez w /w spółkę. Nie mógł też przewidzieć, że w dwumiesięcznym okresie pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej, a terminem wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej, jakikolwiek podmiot będzie składał wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nieruchomości. Należy zwrócić uwagę, że pozwany jest deweloperem, prowadzi działalność gospodarczą, a inwestycja, w skład której wchodzi sporny lokal mieszkalny, polegała na budowie wielokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego. Zatem pozwany pozostaje w różnych stosunkach prawnych z wieloma kontrahentami, oczywistym jest zatem, że od czasu do czasu może między pozwanym, a którymś z tych kontrahentów, powstać spór, który ostatecznie znajdzie swoje rozwiązanie na drodze sądowej. W ocenie Sądu, pozwany nie był w stanie przewidzieć, że jeden z podmiotów, z którym współpracuje lub współpracował, w stosunkowo krótkim okresie pomiędzy zawarciem z powodem umowy przedwstępnej, a datą wyznaczoną na zawarcie umowy przyrzeczonej, wystąpi przeciw niemu z pozwem o zapłatę, a tym bardziej, że na podstawie uzyskanego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, będzie próbował uzyskać wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości pozwanego. Sąd podkreślił, że nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nie może stanowić tytułu zabezpieczenia, nie ma też możliwości, aby na podstawie takiego orzeczenia uzyskać wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej, co

dotatkowo przemawia za uznaniem, że pozwany nie miał możliwości zapobieżenia umieszczeniu wzmianki o wniosku w dziale IV księgi wieczystej. Nawet gdyby przyjąć, że z uwagi na to, że pozwany jest profesjonalistą, natomiast powód występuje w charakterze konsumenta, zasadne było dokonanie indywidualizacji zachowania pozwanego i ostrzejszej jego oceny ze względu na obowiązek zachowania przez pozwanego szczególnej staranności, to i tak nie można mu przypisać winy za dokonanie wzmianki o wpisie w księdze wieczystej nieruchomości, bowiem zdarzenie to było całkowicie niezależne od pozwanego, nie miał on też możliwości zapobieżenia umieszczeniu wzmianki. Jediną czynność, jaką mógł podjąć pozwany, to złożenie sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby doprowadzić do utraty mocy nakazu zapłaty, który wniósł. Nie ma też podstaw do uznania, że pozwany w chwili zawierania umowy przedwstępnej wiedział już o roszczeniu (...) spółki z o.o. i mógł się spodziewać, że spółka ta wystąpi przeciwko niemu z pozwem o zapłatę. Jak wynika z zeznań świadka A. J. oraz z pisma (...) spółki z o.o. z dnia 1 kwietnia 2014r., wezwanie do zapłaty zostało przez tę spółkę wystosowane do pozwanego w piśmie z dnia 30 kwietnia 2012r., natomiast umowa przedwstępna została zawarta w dniu 27 kwietnia 2012r. Należy też wskazać, że pozwany, po powzięciu informacji o umieszczeniu wzmianki o wniosku w księdze wieczystej, złożył powodowi szereg propozycji, które miały go skłonić do zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo że, jak już Sąd wskazał, nie było przeszkód do zawarcia umowy przyrzeczonej w dacie wskazanej w umowie przedwstępnej, a wszelkie zastrzeżenia powoda odnośnie spełnienia przez pozwanego warunków wynikających z § 6 umowy przedwstępnej były niezasadne. Analizując materiał dowodowy w niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że to pozwany dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej w taki sposób, aby uwzględnić zastrzeżenia powoda. Wszystkie propozycje składane przez powoda były natomiast nie do przyjęcia dla pozwanego, o czym powód z pewnością zdawał sobie sprawę już w chwili ich wysuwania. Powód wiedział bowiem, że pozwany kwestionuje roszczenie (...) spółki z o.o., natomiast wszelkie jego propozycje załatwienia sporu zmierzały do zaspokojenia w /w spółki przez pozwanego. Mając powyższe na uwadze Sąd w pkt I wyroku na podstawie art. 394 § 1 k.c. a contrario oddalił powództwo w całości. O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zarzucając: błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, polegające na przyjęciu, wbrew rzeczywistości stanowi rzeczy, że A. B., z wykształcenia prawnik, działający od wielu lat, jako przedsiębiorca w branży budowlanej, korzystający stale z profesjonalnej obsługi prawnej, świadczonej przez radcę prawnego, notariusza oraz posiadającego środki finansowe uzyskane z wpłaconego przez powoda zadatku w kwocie 260.000 zł, nie ponosi winy za powstałe w dniu 14 czerwca 2012r. obciążenie księgi wieczystej zbywanej nieruchomości w postaci wzmianki o złożonym wniosku o wpisanie hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej i nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tego tytułu, że do dnia 25 czerwca 2012r. nie zrobił nic, aby spłacić wymagany przeterminowany dług i przedłożyć do aktu notarialnego oświadczenie wierzyciela o jego zaspokojeniu z tego tytułu; obrazę przepisów postępowania, mającą wpływ na treść orzeczenia: art. 227 k.p.c., poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, polegające na zaniechaniu przez Sąd: jakichkolwiek rozważań w odniesieniu do wskazanego w art. 355 §1 i §2 k.c. obowiązku zachowania przez pozwanego należytej staranności z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności pozwanego – dewelopera, w szczególności, gdy kupującym jest konsument; jakichkolwiek rozważań w odniesieniu do ustalenia, jakie są obowiązki notariusza przy sporządzaniu aktów notarialnych sprzedaży lokali mieszkalnych, nie tylko w zakresie przestrzegania prawa, ale także zasad współżycia społecznego, w sytuacji, gdy sprzedający to deweloper, a kupujący – konsument; wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku, co rozumie pod pojęciem „obciążenia”; Sąd ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że w języku prawniczym pojęcie odczytywane jest w sposób jednoznaczny, nie wyjaśniając, jak ta jednoznaczność się wyraża; art. 230 k.p.c., poprzez brak jego zastosowania przez Sąd w odniesieniu do okoliczności niekwestionowania przez pozwanego faktu: pojawiania się wzmianki o złożonym wniosku o wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej już dnia 14 czerwca 2012r.; zobowiązania się przez niego w umowie przedwstępnej, że na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej „lokal zostanie wydzielony za cenę 800.000 zł, w stanie wolnym od jakichkolwiek innych obciążeń”; że wzmianka w istocie obciąża lokal, co pozwany wyrażał przez składane powodowi propozycje zapewniające, w ocenie pozwanego, bezpieczne nabycie lokalu, lecz już na innych warunkach, niż uzgodnione w umowie przedwstępnej; art. 232 k.p.c., poprzez brak zastosowania przez Sąd, i to w ewidentnej sytuacji, gdy zgromadzone w sprawie dowody potwierdzają zasadność żądania zwrotu zadatku, gdyż winę za niewykonanie umowy ponosi sprzedający, gdyż wbrew umowie przedwstępnej, nie był w stanie wydzielić lokalu w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń; art. 233 k.p.c., poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów,

polegającą na bezpodstawnym uznaniu, że w niniejszej sprawie wina za niewykonanie umowy leży po stronie konsumenta A. F., podczas gdy zgromadzone dowody potwierdzają jednoznacznie, że winę ponosi tylko i wyłącznie sprzedający deweloper, gdyż zarówno wcześniej, jak i po 14 czerwca 2012r., aż do 25 czerwca 2012r., ani też później, nie spłacił zadłużenia kontrahentowi i tym samym dopuścił do sytuacji, że na dzień 25 czerwca 2012r. nie był w stanie wydzielić lokalu bez jakichkolwiek obciążeń; art. 244 §1 k.p.c., poprzez brak zastosowania, podczas gdy powód, w dowodach urzędowych, potwierdził stan faktyczny sprawy, skutkujący odpowiedzialnością cywilną pozwanego; wobec powyższych dowodów urzędowych w sprawie pozwany nie przedstawił żadnych odmiennych dowodów w sprawie; art. 299 k.p.c., poprzez brak uznania przez Sąd, że wszystkie okoliczności i fakty istotne dla przesądzenia zasadności powództwa, wynikające z dokumentów urzędowych, zostały potwierdzone przez powoda w trakcie przesłuchania, jako strony; art. 328 §2 k.p.c., poprzez niewłaściwe, wąskie wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie niepodanie wszystkich faktów, które Sąd powinien uznać za udowodnione, zwłaszcza w świetle zgłoszonych w sprawie dokumentów urzędowych oraz przeprowadzenia w sprawie dowodu bezpośredniego, tj. przesłuchania powoda; naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 354 §1 k.c., poprzez brak zastosowania przy ocenie, czy zachowanie pozwanego przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, w dniu, w którym miała ona być zawarta oraz po tym dniu, odpowiadało treści jego zobowiązania, celowi społeczno – gospodarczemu tego zobowiązania oraz zasadom współżycia społecznego, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności pozwanego – dewelopera, w szczególności, gdy kupującym jest konsument; art. 355 §1 i §2 k.c., poprzez brak zastosowania przy ocenie zachowań pozwanego przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, w dniu, w którym miała być ona zawarta oraz po tym dniu, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności pozwanego – dewelopera, w szczególności, gdy kupującym jest konsument; art. 362 k.c., poprzez brak zastosowania przy ocenie przyczynienia się pozwanego, poprzez jego własne działania i zaniechania do powstania obciążenia w księdze wieczystej zbywanej nieruchomości i w konsekwencji do niewykonania umowy; art. 394 k.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy materiał dowodowy potwierdza, że pełną winę za niewykonanie umowy przyrzeczonej, na warunkach uzgodnionych w umowie przedwstępnej ponosi sprzedający – deweloper (...), gdyż nie był w stanie, na skutek własnych, jednostronnych działań oraz zaniechań, doprowadzić w dniu 25 czerwca 2012r. do sytuacji prawnej, w której przedmiotowy lokal mieszkalny mógłby zostać wydzielony za cenę 800.000 zł „w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń”, zaś powód z tych względów miał prawo odstąpić od umowy w dniu 27 czerwca 2012r. z winy pozwanego i żądać zwrotu zapłaconego zadatku w podwójnej wysokości; art. 385³ pkt 13 i pkt 22 k.c., poprzez brak ich zastosowania przez Sąd w procesie ustalania wzajemnych praw i obowiązków powoda, będącego konsumentem, i pozwanego, będącego przedsiębiorcą, wynikających z zawartej w dniu 27 kwietnia 2012r. umowy przedwstępnej, co w konsekwencji doprowadziło Sąd do uznania, że w stosunku zobowiązującym łączącym powoda z pozwanym zmaterializowało się niedozwolone postanowienie umowne „przewidujące utratę prawa żądania zwrotu świadczenia konsumenta spełnionego wcześniej niż świadczenie kontrahenta, gdy strony wypowiadają, rozwiązują lub odstępują od umowy” oraz postanowienie „przewidujące obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta”. Wskazując na powyższe skarżący wniósł o uwzględnienie apelacji, zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, względnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy jednoczesnym pozostawieniu mu rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie na koszt skarżącego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Rozpoznając przedmiotową sprawę Sąd II instancji podzielił ustalenia faktyczne przedstawione przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, uznając je za własne i przyjmując za podstawę także dla własnego rozstrzygnięcia, przy uwzględnieniu poniższych rozważań.

Jednocześnie Sąd ten nie podziela wniosków prawnych Sądu a quo, z przyczyn niżej wskazanych.

W ocenie Sądu Odwoławczego, kwestią podstawową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest rozumienie przez strony umowy z dnia 27 kwietnia 2012r. zawartego w niej pojęcia; „nieruchomość wolna od innych ciężarów oraz roszczeń osób trzecich, w tym od nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych”. Stwierdzenie to zawiera oświadczenie pozwanego zawarte w §3 a tej umowy, a także §6.

Inne obciążenia, o których mowa we wskazanych postanowieniach omawianej umowy, to obciążenia wymienione w §1 pkt 2 umowy. Wyjaśnienie powyższego zagadnienia ma istotne znaczenie dla wyjaśnienia, czy rację ma pozwany twierdząc, że nieruchomość, którą zgodnie z przedmiotową umową przedwstępną miał nabyć powód w dniu 25 czerwca 2012r. nie była obciążona w sposób sprzeczny z postanowieniem §6 umowy, a w konsekwencji wypowiedzenie umowy przedwstępnej przez skarżącego było nieuprawnionym. Czy też należy przychylić się do stanowiska apelującego, że sformułowania umowy przedwstępnej „w stanie wolnym od innych obciążeń” oznaczało, że nieruchomość nie tylko nie zostanie obciążana ciężarami wpisanymi do księgi wieczystej, ale także nie będzie w teście księdze żadnych wzmianek, wskazujących na wnioski o dokonanie wpisu obciążającego nieruchomość.

Sąd I instancji, rozważając powyższe zagadnienie uznał, że w języku prawniczym sformułowanie powyższe jest jednoznaczne oraz, że wzmianka o wniosku nie stanowi obciążenie nieruchomości.

Z punktu widzenia języka prawniczego Sąd ten miał rację. Jednak, w ocenie Sądu II instancji, przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli stron umowy, w sytuacji, gdy choćby jedna z jej stron nie była prawnikiem, nie można przyjmować za podstawę ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu umowy języka prawniczego, który nie jest zrozumiały, czy choćby oczywisty dla którejkolwiek ze stron takiej umowy.

W toku przesłuchania przed Sądem Okręgowym w charakterze strony powód nie wyjaśnił tego zagadnienia, podobnie, jak pozwany (k. 633 – 637 akt). W związku z powyższym Sąd Apelacyjny, postanowieniem z dnia 11 lutego 2015r., dopuścił dowód z uzupełniającego przesłuchania stron na okoliczność rozumienia przez strony pojęcia „nieruchomość wola od innych obciążeń” zawartego w umowie przedwstępnej, i na rozprawie w tymże dniu dowód ten przeprowadził.

Z zeznań skarżącego (k. 714 v. akt) wynika, że pod wskazanym wyżej pojęciem rozumiał nieruchomość wolną od wzmianek i obciążeń, że w dacie sporządzania umowy przedwstępnej nie było potrzeby wyjaśniania różnic pomiędzy wzmianką, a obciążeniem nieruchomości, mimo, że wszelkie niejasności konsultował ze swoim prawnikiem. Powód stwierdził, że nieruchomość, będąca przedmiotem spornej umowy, miała być jego „miejscem na ziemi”, miała zostać zakupiona za wszystkie jego oszczędności i dlatego podchodził do zakupu z ostrożnością, że zawierając umowę przedwstępną nie przewidział scenariusza wpisu wzmianki, że rozumiał oświadczenie pozwanego zawarte w §3 a umowy przedwstępnej, że wzmianka o wniosku stanowiłaby problem z jego nieruchomością, że nie pamięta, dlaczego w tej umowie nie znalazło się sformułowanie o braku wzmianek o wnioskach, że jego pełnomocnik zaproponował, aby w umowie przedwstępnej użyć sformułowania „nieruchomość wolna od innych obciążeń”, że czysty zakup, to według niego przeniesienie nieruchomości z czystą hipoteką, bez jakichkolwiek wzmianek i tak rozumiał zapisy umowy.

Pozwany zeznając w trakcie postępowania odwoławczego stwierdził, że sformułowanie „nieruchomość wola od innych obciążeń” rozumiał, jako brak hipotek, sprzedaży lokalu na rzecz innych osób, ustanowienie służebności, że z wykształcenia jest prawnikiem, że rozróżnia pojęcia wzmianka, obciążenie, że umowa przedwstępna była standardowa, że nie pamięta, czy omawiano sformułowania standardowe, prawdopodobnie tak, że przyszedł na samo podpisanie umowy, nie było go przy jej odczytywaniu, że nie pamięta, by zostały wpisane sugestie pełnomocnika powoda, że znał treść umowy przedwstępnej, gdyż była to standardowa umowa.

Zdaniem Sądu a quem, nie ulega wątpliwości, że ugruntowane jest stanowisko judykatury w przedmiocie wykładni umów w oparciu o art. 65 §2 k.c. W sprawie V CKN 679/00 SN stwierdził, że na tle art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryterium subiektywnym i obiektywnym, że realizując tę zasadę, należy brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, lecz także inne postanowienia umowy, a zarazem

uwzględnić pozatekstowe okoliczności, np. rokowania poprzedzające zawarcie umowy, cele umowy, rozumienie tekstu, zachowanie stron itd. W orzeczeniu w sprawie III CSK 349/06 SN wskazał, że zacieśnienie wykładni tylko do „niejasnych” postanowień umowy miałyby oparcie w art. 65 k.c., gdyby uznawał on za wyłącznie doniosłe takie znaczenie umowy, jakie wynika z reguł językowych. Zgodnie jednak z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli się opierać na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy, przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c., cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej.

Podzielając powyższe stanowiska Sąd a quem stwierdza, że dokonując wykładni umowy przedwstępnej z dnia 27 kwietnia 2012r. niezbędnym jest zwrócenie uwagi na fakt, że umowę tę zawierał przedsiębiorca – deweloper (pозwany) oraz konsument (powód).

W tym kontekście nie ma zasadniczego znaczenia fakt, że skarżący także prowadził w tym czasie działalność gospodarczą, gdyż wówczas obowiązujący art. 22¹ k.c. stanowił, że „za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową”, a te kryteria spełniał apelujący zamierzający nabyć przedmiotowy lokal mieszkalny dla siebie, celem zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Należy nadto uwzględnić, niezaprzeczone przez pozwanego, twierdzenie powoda, że lokal ten miał być jego „miejscem na ziemi”, miał zostać zakupiony za wszystkie jego oszczędności. W takiej sytuacji oczywistym pozostaje, że każdy rozsądny człowiek podchodzi do zakupu z ostrożnością. Skarżący wykazał, że taka ostrożność towarzyszyła jego czynnościom związanym z zawieraniem umowy przedwstępnej oraz podejmowaniu decyzji w przedmiocie zawarcie/niezawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem, jak wynika z jego zeznań, nie będąc prawnikiem, konsultował swoje działania z pełnomocnikiem będącym adwokatem.

Istotnym jest w tej sprawie, że definiując model konsumenta wskazuje się, że jest to osoba wyedukowana, rozważna, krytyczna, świadoma swoich praw.

Z drugiej strony pozwany, jak twierdzi, zawierał standardową umowę przedwstępną, nie uczestniczył w jej odczytaniu przez notariusza, podpisał umowę po przyjeździe do kancelarii notarialnej po tym fakcie.

Porównanie podejścia obu stron tego procesu do faktu zawarcia umowy przedwstępnej, prowadzi, zdaniem Sądu Odwoławczego, do oczywistego wniosku, że dla pozwanego była to jedna z wielu standardowych umów, w związku z czym „nie pochyłał się” on nad jej zapisami, które były mu wcześniej znane, przygotowane przez współpracującego z nim notariusza, zmierzały do realizacji jego celu gospodarczego, jakim była sprzedaż lokali w wybudowanym budynku wielolokalowym.

Odwrotnie dla powoda, była to umowa jednorazowa, istotna, bowiem jej przedmiotem był zakup lokalu mieszkalnego, celem zaspokojenia jego prywatnych potrzeb mieszkaniowych, za, obiektywnie wysoką, kwotę 800.000 zł, stanowiących wszystkie jego oszczędności.

W związku z tym, biorąc pod uwagę przedstawione okoliczności zawierania umowy przedwstępnej, cele obu stron jej zawarcia, zachowanie stron, dla tegoż Sądu, bardziej przekonujące jest rozumienie spornego zapisu umowy „nieruchomość wola od innych obciążeń” wskazywane przez powoda.

Wprawdzie z zeznań skarżącego wynika, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej nie przewidywał on, podobnie, jak pozwany, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanego zostanie wpisana wzmianka o wniosku o wpis hipoteki przymusowej, jednak wytlumaczenie tego faktu przez apelującego, że chodziło jemu o

nieruchomość „z czystą hipoteką”, „bez jakichkolwiek wzmianek”, że z tego powodu na chwilę zawierania umowy nie było potrzeby wyjaśniania tych pojęć, jest przekonujące.

W ocenie Sądu II instancji, postępowanie pozwanego w dacie, w której miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazuje, że co najmniej godził się on na powyższe rozumienie spornego pojęcia przez powoda. Nie był bowiem zainteresowany jego ewentualnymi uwagami, skoro nie uczestniczył, z własnej i nieprzymuszonej woli, w akcie odczytania przedmiotowej umowy przez notariusza. Pozwany nie wykazał, by choćby zapytał notariusza, czy powód żądał jakichkolwiek wyjaśnień tej umowy, czy zgłaszał jakiegokolwiek wobec niej uwagi, przede wszystkim w zakresie rozumienia jej treści.

Należy bowiem zauważyć, że pozwany, obecnie twierdzący, że nie było żadnego zagrożenia wpisem hipoteki przymusowej w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej, czy też/oraz nieruchomości, która miała zostać wyodrębniona i sprzedana na rzecz powoda, w dniu 25 czerwca 2012r., jak też po tej dacie, proponował powodowi różne koncepcje porozumienia, mające doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej, każda z opcją zabezpieczającą interesy finansowe powoda w związku z istniejącą wzmianką o wpis hipoteki przymusowej. Powyższe, zdaniem tegoż Sądu, wskazuje, że mimo, wydawałoby się oczywistej sytuacji prawnej tej nieruchomości, budziło choćby pewne wątpliwości po stronie pozwanego. Gdyby tak nie było, nie proponowałby, niekorzystnych dla siebie rozwiązań – w postaci czasowego braku części wynagrodzenia.

Powyższa wątpliwość pozwanego znajduje wyraz także w udzielonej w tej sprawie odpowiedzi na pozew, w której pozwany kładzie nacisk nie na fakt, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej opierał się na nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym, ale na tym, że żądano w nim obciążenia całej nieruchomości, podczas gdy pozwany był jej właścicielem tylko w określonej części.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej w oparciu o zaskarżony sprzeciwem nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, złożony w stosunku do całej nieruchomości, przy własności pozwanego tylko udziału w niej, jest pozbawiony podstaw prawnych i nie powinien zostać uwzględniony przez sąd wieczystoksięgowy, co też miało miejsce w sprawie niniejszej. Jednak powyższe, będące oczywistym dla prawników, nie musiało być oczywistym dla powoda, prawnikiem niebędącego.

Faktem jest, że skarżący, jak już wskazano, konsultował swoje czynności prawne i zaniechania ze swoim pełnomocnikiem, będącym adwokatem. Jednak sugestia tegoż pełnomocnika, by w zaistniałej sytuacji powstrzymać się od zawarcia umowy przyrzeczonej była słuszna. Mimo bowiem oczywistej, z punktu widzenia prawa, sytuacji przedmiotowego wniosku, na który wskazywała sporna wzmianka, nie można było wykluczyć wpisu żądanej przez spółkę (...) hipoteki, co skutkowałoby koniecznością wywiedzenia środka odwoławczego, czyli podejmowaniem działań, których powód podejmowania stanowczo zamierzał uniknąć, dając temu wyraz treścią spornego zapisu. Dlatego też zapis ten, w chwili zawierania umowy przedwstępnej, rozumiał, jako zobowiązujący pozwanego do sprzedaży na jego rzecz nieruchomości, do której odnoszące się zapisy w księdze wieczystej, nie będą skutkowały jakimikolwiek jego zobowiązaniami za pozwanego wobec osób trzecich.

Według Sądu a quem, w związku z powyższym, wykładnia spornego zapisu umowy przedstawiana przez powoda w okolicznościach sporządzania i podpisywania umowy, celu jej zawarcia pozwala na uznanie jej za przyjęcia przez strony – przez pozwanego w w sposób, co najmniej godzenia się na przedstawione rozumienie spornego pojęcia przez powoda

Taka interpretacja tej umowy odbiega od jej „jasnego” prawniczo rozumienia, jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego, jest dopuszczalną, jako cel powoda przy jej zawieraniu wiadomy pozwanemu.

Reasumując tę część rozważań, Sąd Odwoławczy stwierdza, że wykładnia zawartej przez strony niniejszego procesu umowy przedwstępnej z dnia 27 kwietnia 2012r. prowadzi do stanowczego wniosku, że zgodnym zamiarem stron i celem umowy było, by w dacie zawierania umowy przyrzeczonej lokal mieszkalny, który miał być jej przedmiotem nie był obciążony żadnymi ciężarami, nie było w stosunku do niego żadnych ograniczeń, w tym, by księga wieczysta

prowadzana dla nieruchomości, z której miał zostać wyodrębniony, nie zawierała żadnych wzmianek. Twierdzenia pozwanego, że chodziło stronom tylko o hipoteki, służebności, czy też brak sprzedaży tego lokalu na rzecz innych osób, nie jest przekonujące w okolicznościach tej sprawy, w szczególności w /w zachowania pozwanego przy zawieraniu tej umowy oraz jego zachowania wobec powoda w dacie, w której miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz w dniach następnym – składania ustalonych przez Sąd I instancji propozycji, mających doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z wnioskiem tym, zdaniem tegoż Sądu, nie koliduje fakt, że w umowie przedwstępnej użyto zarówno słów: obciążenie nieruchomości, jak i słowa wzmianka o wpisie. Należy bowiem wskazać, że słowa „wzmianka” użyto nie w treści aktu notarialnego zawierającego oświadczenia woli stron umowy, lecz w §1.1.4, w którym opisano stan księgi wieczystej.

Konsekwencją powyższej konkluzji jest przyjęcie, że powód miał prawo do skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej, co uczynił pismem z dnia 27 czerwca 2012r. Podkreślenia przy tym wymaga, że w ocenie tegoż Sądu jedyną zasadną przyczyną odstąpienia przez powoda od omawianej umowy była wskazywana wzmianka.

Rozpoznając przedmiotową sprawę Sąd Okręgowy stwierdził, że nawet gdyby przyjąć za prawdziwe twierdzenia skarżącego i uznać, że strony zawierając umowę przedwstępną ustaliły, że lokal mieszkalny w chwili sprzedaży będzie wolny nie tylko od obciążeń, ale również prowadzona dla niego księga wieczysta będzie wolna od wzmianek o wnioskach, to i tak roszczenie powoda, jako niezasadne, powinno ulec oddaleniu, ze względu na brak możliwości przypisania pozwanemu odpowiedzialności i winy (art. 471 k.c. w zw. z art. 472 k.c.) za wpis przedmiotowej wzmianki.

Sąd a quem nie podziela tego stanowiska.

Zdaniem tego Sądu, oczywistym powinno pozostać, że sam wpis wzmianki nie zależał od pozwanego. Jednak już okoliczności, które spowodowały złożenie przez spółkę (...) wniosku o dokonanie tej wzmianki nie pozostawały poza odpowiedzialnością pozwanego.

Sąd I instancji ustalił, że pozwany jest deweloperem, prowadzącym działalność gospodarczą, w związku z którą pozostaje w różnych stosunkach prawnych z wieloma kontrahentami, że oczywistym jest, że od czasu do czasu między pozwanym, a którymś z jego kontrahentów może dojść do sporu, który ostatecznie swoje rozwiązanie znajdzie na drodze sądowej.

Powyższe okoliczności są dla Sądu a quem oczywiste.

Sąd ten jednak nie podziela wynikających z powyższego dla Sądu Okręgowego wniosków. Sąd a quo uznał bowiem, że w konsekwencji powyższego pozwany nie był w stanie przewidzieć, że akurat w tak krótkim czasie, pomiędzy 27 kwietnia 2012r., a 25 czerwca 2012r., któryś z jego kontrahentów wystąpi przeciwko niemu z powództwem o zapłatę, i co więcej, będzie występował o wpis hipoteki przymusowej na podstawie nakazu zapłaty, uzyskanym w postępowaniu upominawczym.

O ile tej ostatniej okoliczności (wniosku o wpis w oparciu o powyższy nakaz zapłaty) faktycznie pozwany nie był w stanie przewidzieć, to, zdaniem Sądu II instancji, możliwość wytoczenia przeciwko niemu powództwa o zapłatę z żądaniem udzielenia zabezpieczenia, poprzez wpis hipoteki, pozwany mógł przewidzieć.

Zwrócić bowiem należy uwagę, że spółka (...) trzykrotnie (w krótkich odstępach czasu) występowała przeciwko pozwanemu z powództwami o zapłatę, wygrywając je wszystkie, a nadto dwukrotnie uzyskała wpisy hipotek przymusowych na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego.

Sąd Okręgowy ustalił, że pierwszy proces pomiędzy tymi podmiotami zakończył się ugodą zawartą dnia 20 marca 2012r., a ugodzoną należność pozwany zapłacił dobrowolnie, drugie postępowanie pomiędzy tymi podmiotami zakończyło się wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2012r., utrzymującym w mocy nakaz zapłaty z dnia 26 października 2011r. Orzeczona kwota także została dobrowolnie zapłacona przez pozwanego. Trzeci proces zakończył się już po wydaniu zaskarżonego orzeczenia. Jak wynika z pisma pozwanego z dnia 3 listopada 2014r. (nadesłanego w odpowiedzi na

wniosek dowodowy skarżącego) także ten proces zakończył się wygraną w/ w spółki, a pozwany także wynikającą z rozstrzygnięcia tej sprawy kwotę zapłacił dobrowolnie.

Nie jest kwestionowanym przez powoda, że wezwanie do zapłaty kwoty dochodzonej w ostatniej z wymienionych spraw przez wskazaną spółkę pozwany otrzymał 30 kwietnia 2012r., a więc już po zawarciu przedmiotowej umowy przedwstępnej.

Biorąc jednak pod uwagę sposób postępowania spółki (...) w sytuacji sporu z pozwanym o zapłatę (wezwanie do zapłaty, pozew o zapłatę, wniosek o wpis hipoteki przymusowej), niewątpliwą wiedzę pozwanego o istnieniu ostatniego sporu (choćby w dacie uzyskania wezwania o zapłatę), jego podstawy faktycznej i prawnej, wysokości spornej kwoty, pozwany nie tylko mógł, ale wręcz powinien przewidzieć, że spółka ta, z dużym prawdopodobieństwem, podejmie próby obciążenia jego nieruchomości kolejną hipoteką przymusową.

W tym miejscu wskazać należy, że pozwany nie wskazał w tym procesie, by w omawianym czasie, był właścicielem (współwłaścicielem) innych niż przedmiotowa nieruchomości, w stosunku do których mogłyby zostać skierowany wniosek o obciążenie hipoteką.

Pozwany nie kwestionował, że z powyższą spółką współpracował, że rozbieżności poglądów w zakresie rozliczeń finansowych pomiędzy nimi istniały. Jego zachowanie w postaci propozycji składanych powodowi w kwestii zabezpieczenia interesów finansowych skarżącego w związku z obowiązkiem wynikającym z umowy przyrzeczonej zawarcia umowy przyrzeczonej w w /w okresie wskazuje nadto, że pozwany żądań tej spółki nie traktował, jako bezpodstawnych.

Twierdzenie pozwanego, że nie mógł powyższego zachowania przedmiotowej spółki podejrzewać/przewidzieć nie znajdują uzasadnienia, choćby w zasadach doświadczenia życiowego, nie wspominając o materiale dowodowym tej sprawy.

W przeciwieństwie do Sądu Okręgowego, Sąd II instancji uważa, że w sytuacji wiedzy pozwanego o poprzednich sporach z powyższą spółką, zaniechanie przez pozwanego działań zmierzających do podjęcia z nią rozmów w zakresie jej żądania, złożenie propozycji udzielenia jej zabezpieczenia, choćby w wysokości kwot wskazywanych w propozycjach składanych powodowi, uznać należy, co najmniej, za niedbalstwo, stanowiące winę nieumyślną.

Sąd Apelacyjny podkreśla, że z przyczyn wskazanych powyżej w rozważaniach tego Sądu, konkluzji tej nie zmienia fakt, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej złożony przez spółkę (...), odnośnie którego zamieszczono wzmiankę w księdze wieczystej w dniu 14 czerwca 2012r., był całkowicie chybionym.

Konkludując: biorąc pod uwagę art. 471 k.c. w zw. z art. 472 k.c., art. 355 §2 k.c., Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany nie dochował należytej staranności w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, bowiem nie podjął żadnych działań pozwalających na spełnienie wobec powoda zobowiązania, polegającego na wyodrębnieniu lokalu wskazanego w pozwie i sprzedaży go powodowi w stanie wolnym od obciążeń, w przedstawionym przez apelującego rozumieniu umowy przedwstępnej z dnia 27 kwietnia 2012r., w dniu, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Tym samym pozwany, będąc odpowiedzialnym za niedochowanie należytej staranności, polegającej na zaniechaniu w /opisanych działań, skutkujących uznaniem, że po jego stronie doszło, co najmniej, do niedbalstwa, nie wykonał swojego zobowiązania wynikającego z przedmiotowej umowy z dnia 27 kwietnia 2012r.

W konsekwencji powyższych wniosków Sąd Odwoławczy uznał, że pozwany nie zdołał obalić wynikającego z art. 471 k.c. domniemania braku wystąpienia po jego stronie okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności w związku z niewykonaniem omawianej umowy przedwstępnej.

W związku z powyższym powód ma uzasadnione prawo domagania się zwrotu, bezspornie wręczonego pozwanemu w dniu zawarcia przedmiotowej umowy zadatku w kwocie 260.000 zł w podwójnej wysokości, w oparciu o art. 394 §1

k.c., gdyż miał podstawy do odstąpienia od tejże umowy w dniu 27 czerwca 2012r., ze względu na zajście okoliczności, za które wyłącznie odpowiedzialnym jest pozwany.

Należy w tym miejscu dodatkowo wskazać, że zgodnie z orzeczeniem SN w sprawie III CKN 80/01 niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 §1 k.c. może także polegać na świadczeniu rzeczy niewłaściwej jakościowo. Zdaniem Sądu Odwoławczego, istnienie w księdze wieczystej nieruchomości, w której pozwany miał udziały we współwłasności, wzmianki o wniosku o wpis hipoteki przymusowej spełnia przesłanki takiego właśnie świadczenia przedstawionego przez pozwanego.

W konsekwencji odstąpienie dokonane przez pozwanego w dniu 10 sierpnia 2012r. nie jest skuteczne.

Z przyczyn omówionych w powyższych rozważaniach w sprawie niniejszej nie zachodzi sytuacja zwalniająca pozwanego z obowiązku zwrotu powodowi zadatku w podwójnej wysokości, o której mowa w art. 394 §3 k.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd ten orzekł na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c.