

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maryla Domel-Jasińska
Sędziowie:	SA Maria Sokołowska (spr.) SA Artur Lesiak
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i J. K. (1)

przeciwko P. K. i H. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 31 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 304/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że powództwo oddala;

2) w punkcie 3 (trzecim) w ten sposób, że zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 12.617 (dwanaście tysięcy sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 22.900 (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

## UZASADNIENIE

Powodowie A. K. i J. K. (1) domagali się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych P. K. i H. K. kwoty 350.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 26 września 2007r. do dnia 30 września 2012 r. oraz odsetkami

umownymi w wysokości 10% w stosunku rocznym od dochodzonej kwoty za okres od 1 października 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu pożyczki.

Nakazem zapłaty wydanym 09.11.2012r. w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w (...) uwzględnił powództwo zgodnie z żądaniem pozwu.

Od w/w nakazu sprzeciw wnieśli pozwani domagając się uchylenia nakazu i oddalenia powództwa.

Po rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 22.02.2013r. oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanych koszty procesu. Wydając powyższy wyrok, Sąd Okręgowy ustalił że (...) powodowie zawarli z pozwanymi umowę pożyczki na kwotę 350.000 zł. Umowę sporządzono w Kancelarii Notarialnej J. K. (2) w C., a tego samego dnia dokonali przelewu kwoty wynikającej z umowy na konto pozwanych K..

W dniu (...) strony zawarły kolejną umowę określoną jako przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie R.. W umowie tej strony zawarły wszystkie istotne elementy umowy przyrzeczonej, w tym cenę i sposób zapłaty. Jednocześnie powodowie w (...) umowy oświadczyli, że zapłacili już sprzedającemu (pозwanym) tytułem zadatku kwotę 350.000 zł poświadczoną notarialnie oraz dodatkowo w dniu zawarcia umowy przedwstępnej kwotę 70.000 zł co sprzedający potwierdzili.

W umowie z (...) strony postanowiły że w razie wykonania umowy zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży, natomiast w przypadku nie wykonania umowy przez sprzedającego, zwróci on zadatek w podwójnej wysokości, a w razie nie wykonania umowy przez kupujących, zadatek miał przepaść na rzecz sprzedających.

Ustalił również Sąd Okręgowy, że 17.10.2012r. powodowie złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu dotyczącego zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Analizując ustalenia faktyczne poczynione na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez strony reprezentowane przez fachowych pełnomocników, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż doszło pomiędzy stronami do odnowienia zobowiązania, umorzenia dotychczasowego zobowiązania z tytułu umowy pożyczki i powstania zobowiązania z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie przyjął Sąd Okręgowy, że nie zasadne jest roszczenie o zwrot pożyczki, w związku z tym roszczenie powodów z tego tytułu oddalił, wyrażając jednocześnie pogląd, iż nie zamyka to powodom prawa dochodzenia należnej kwoty na innej podstawie prawnej oraz na podstawie zapisu §(...) umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Na skutek apelacji powodów od wyroku sądu z dnia 22.02.2013r., Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z 10.07.2013r. wydanym w sprawie (...) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w (...) do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd II instancji podzielił pogląd Sądu Okręgowego, iż na skutek zawarcia umowy przedwstępnej (...)doszło pomiędzy stronami do odnowienia zobowiązania na skutek czego kwota 350.000 zł będąca przedmiotem umowy pożyczki z (...) z woli stron przekształcona została w zadatek w umowie sprzedaży nieruchomości, którą to umowę strony zobowiązały się zawrzeć do dnia(...)W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I Instancji koncentrując się na kwestii obowiązywania umowy pożyczki pominął całkowicie rozważenie żądania powodów w związku z zawartą umową przedwstępną. A to oznaczało, że nie rozpoznał istoty sprawy szczególnie zaś nie rozważał skuteczności złożonego przez powodów oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy przedwstępnej. Podstawą nieważności oświadczenia woli z (...) miał być według powodów błąd istotny jakim był przeświadczenie powodów o nie obciążeniu nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej w sytuacji, gdy w dniu zawarcia umowy nieruchomość obciążona była kilkoma hipotekami.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 31 grudnia 2013 r. zasądził solidarnie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 350.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oddalając powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, iż dnia (...) powodowie A. K. i J. K. (1) zawarli z pozwanymi H. i P. K. umowę pożyczki na kwotę 350.000zł. Złożenie podpisów pod umową zostało potwierdzone notarialnie przez notariusza. W tym samym dniu powodowie dokonali przelewu kwoty wynikającej z umowy na konto pozwanych. Umowa określała termin spłaty pełnej kwoty pożyczki jednorazowo do dnia 30.09.2012r. oraz określała obowiązek i warunki zapłaty odsetek ustawowych i odsetek umownych za ewentualną zwłokę.

W dniu (...) strony zawarły kolejną umowę, określoną jako umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie R. pod postacią części północnej działki (...) o pow. ok. 8 ha. W §(...) umowy pozwani K. stwierdzili, że nieruchomość nie jest obciążona i nie znajduje się w posiadaniu zależnym osób trzecich. W §(...) umowy sprzedający (pозwani) określili cenę sprzedaży na 8 zł za 1 m<sup>(2)</sup> a termin sprzedaży do 31.10.2013r. W (...)umowy kupujący (powodowie) oświadczyli, że zapłacili już sprzedającym tytułem zadatku kwotę 350.000 zł /co poświadczono notarialnie/ oraz w dniu zawarcia umowy przedwstępnej dodatkowo 70.000 zł.. Strony ustaliły również, że w razie wykonania umowy zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży, a w przypadku nie dojścia umowy sprzedaży do skutku z przyczyn leżących po jednej ze stron, druga strona może, bez wyznaczenia dodatkowego terminu, od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W lipcu 2012r. powodowie sprawdzili stan prawny nieruchomości, która była przedmiotem umowy przedwstępnej z (...) i ustalili, że nieruchomość ta zarówno w chwili zawierania umowy przedwstępnej jak i w lipcu 2012 r. obciążona była kilkoma hipotekami.

Po rozmowach z pozwanymi w kwestii hipotek obciążających nieruchomość, powodowie w dniu 17.10.2012r. złożyli oświadczenie o uchyleniu się skutków prawnych oświadczenia woli, złożonego pod wpływem błędu w chwili zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z (...) Błąd powodów polegał na ich przeświadczeniu wywołanym przez sprzedających, że kupują nieruchomości wolną od jakichkolwiek obciążeń, podczas gdy faktycznie w dniu zawarcia umowy była obciążona hipotekami na znaczną kwotę.

Po zgłoszeniu przez powodów pretensji dotyczących hipotek obciążających nieruchomość, pozwani podjęli działania zmierzające do wykreślenia wszystkich hipotek, co ostatecznie nastąpiło w lutym 2013r. czyli co najmniej 9 miesięcy przed upływem terminu ostatecznego zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie pozwani po wykreśleniu hipotek kilkakrotnie umawiali spotkania u notariusza celem podpisania z powodami umowy sprzedaży nieruchomości. Po raz ostatni pozwani ustalili termin podpisania umowy notarialnej na 31 października 2013 r.

W dniu 07.02.2013r. pozwani wystąpili do Sądu Okręgowego w (...) z roszczeniem o ustalenie nieważności czynności prawnej – oświadczenia woli powodów z 17.10.2012r. Pozew w sprawie prowadzonej pod sygnaturą (...)został prawomocnie zwrócony na skutek nie usunięcia braków formalnych.

Już po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie nabyli za znaczne kwoty inne nieruchomości. Środki na zakup pochodziły z kredytów oraz oszczędności własnych.

Sąd Okręgowy zważył, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie budzi żadnych wątpliwości, że strony zawierając(...) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w istocie dokonały odnowienia zobowiązania, wskutek czego stanowiąca przedmiot pożyczki kwota 350.000 złotych stała się z woli stron zadatkiem określonym umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Z treści umowy przedwstępnej wynika, że kwota wymieniona w umowie pożyczki i kwota zadatku z umowy przedwstępnej to w istocie jedna i ta sama kwota, co więcej bezsporne jest że suma 350.000 złotych została przekazana pozwanym tylko raz. Oznacza to, że przy wzajemnych rozliczeniach stron winny być brane pod uwagę włącznie postanowienia umowy przedwstępnej i ocena zachowania każdej ze stron, w szczególności z jakiego powodu nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Oceniając skuteczność oświadczenia powodów z dnia 17.10.2012 r. w którym uchylili się od skutków prawnych swych oświadczeń woli wyrażonych w umowie przedwstępnej z powołaniem się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu, Sąd Okręgowy wskazał, iż powodowie twierdzili, że umową z dnia (...) zawarli z pozwanymi tylko dlatego, iż byli

przekonani że nieruchomości nie jest obciążona. Przekonanie swoje wywodzili wyłącznie z oświadczenia sprzedających zawartego w (...)umowy. Twierdzili przy tym, że gdyby wiedzieli o ustanowieniu na nieruchomości hipotek, nie zawarliby umowy. Powodowie twierdzili, że działali pod wpływem błędu, a w związku z czym po złożeniu oświadczenia z 17 października 2012 r. czuli się zwolnieni od wszelkich skutków prawnych umowy z lipca 2008 r.. Sugerowali równocześnie, że błąd został wywołany przez sprzedających podstępnie, a w konsekwencji nie musiał być on nawet istotny, aby uchylić się od skutków złożenia oświadczenia woli.

Sąd I-instancji powołał treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13.12.2013 wydanego w sprawie (...), zgodnie z którym strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomości uregulowaną w księdze wieczystej, nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń na nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia hipoteki obciążającej nieruchomość, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przez strony kwestionowanej czynności prawnej. Nie jest więc błędem w rozumieniu art. 84 § 1 i 2 k.c. niezajomość stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Zdaniem Sądu Okręgowego niezależnie od relacji panujących pomiędzy stronami umowy przedwstępnej i poziomu ich wzajemnego zaufania, powodowie zanim zawarli umowę z (...) winni dotrzeć do właściwej księgi wieczystej ( chociażby po numerze działki w sytuacji gdy księga nie funkcjonowała jeszcze w wersji elektronicznej) i ustalić rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Zaniechanie tego obowiązku przy hipotekach, które były już wpisane w dniu zawarcia umowy, nie daje powodom prawa do powoływania się na błąd przy zawieraniu umowy, pod jakąkolwiek postacią, a więc zarówno pod postacią błędu istotnego jak i nieistotnego wywołanego podstępem.

W takiej sytuacji – w ocenie Sądu - pismo z 17.10.2012r. nie mogło spowodować skutecznego uchylenia się od skutków prawnych zawarcia umowy przedwstępnej z(...), a co dalej idzie powrotu - jak twierdzą powodowie - do stanu prawnego sprzed zawarcia umowy przedwstępnej, czyli stanu wywołanego zawarciem umowy pożyczki.

Zdaniem Sądu Okręgowego umowa przedwstępna z (...) obowiązywała strony aż do 31.10.2013r., czyli do dnia który był ostatecznym dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Ponieważ jednak umowa sprzedaży nieruchomości nie została pomiędzy stronami wykonana, a jednocześnie nie została ona przez strony rozwiązana, należało w świetle § 3 art. 394 k.c. zbadać, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy.

Przepis art. 394 § 3 stanowi, że w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Powyższe odnosi się również do sytuacji gdy niewykonanie umowy nastąpiło w skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Sąd I-instancji stanął na stanowisku, że w okolicznościach sprawy, niewykonanie umowy przedwstępnej i nie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, było wynikiem okoliczności za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Pozwani muszą bowiem ponieść konsekwencje użycia w umowie przedwstępnej sformułowania, że nieruchomości nie jest obciążona. W sytuacji gdy mieli znaczne doświadczenie w obrocie nieruchomościami i zawierali umowy ich sprzedaży, nie mogą się powoływać na to, że akurat przy umowie z dnia (...) wykorzystali gotowy druk umowy z internetu i nie zwrócili uwagi na istniejącą treść(...) umowy.

Z kolei powodowie muszą ponieść konsekwencje braku starannego działania przy zawieraniu umowy przedwstępnej, polegającego na niesprawdzeniu w księdze wieczystej nieruchomości jej aktualnego stanu prawnego. Muszą oni też ponieść konsekwencje niestawienia się u notariusza celem spisania umowy sprzedaży nieruchomości już po wykreśleniu hipotek obciążających wcześniej nieruchomość.

Konsekwencją przyjęcia, iż niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, był obowiązek zwrotu przez pozwanych wpłaconego zadatku. Jednocześnie jako termin do końca którego możliwe było zawarcie umowy należy przyjąć dzień 31.10.2013r. określony umową przedwstępna. Dopiero bowiem z

upływem tego dnia roszczenie o zwrot zadatku w ocenie sądu, stało się wymagalne w związku z czym od tej daty mogły być zasądzone na rzecz powodów odsetki ustawowe.

We wniesionej apelacji pozwani H. K. i P. K. zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I-instancji.

Skarżący zarzucili:

1. naruszenie prawa procesowego – art. 321 kpc, poprzez orzeczenie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, tj. co do zadatku i zasądzenie na innej podstawie faktycznej, niż została przez powodów podana w pozwie,
2. naruszenie prawa procesowego – art. 386 § 6 zd. 1 kpc, poprzez rozpoznanie sprawy poza granicami określonymi w uzasadnieniu wyroku sądu II instancji,
3. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na ustaleniu, że na dzień zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, nieruchomość była obciążona kilkoma hipotekami, podczas gdy nieruchomość w dacie 5 lipca 2008 r. była obciążona dwiema hipotekami zabezpieczającymi jedną wierzytelność, o wysokości niższej, niż kwota którą z tytułu realizacji umowy przyrzeczonej powinni uiścić pozwanym powodowie,
4. naruszenie prawa procesowego – art. 328 § 2 kpc, poprzez nie odniesienie się do wskazywanych przez pozwanych wniosków dowodowych, w postaci dokumentacji związanej z zakupem nieruchomości, celem wykazania bepodstawności uchylenia się powodów od zawarcia umowy przyrzeczonej,
5. naruszenie prawa materialnego – art. 394 § 3 zd. 2 kc poprzez jego zastosowanie, w sytuacji gdy powodowie nie przedstawili żadnego wniosku dowodowego mającego na celu wykazanie, że przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej leżały po stronie pozwanej,
6. naruszenie prawa procesowego – art. 233 kpc, poprzez wybiórczą i dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego materiału dowodowego, w tym pominięcie szeregu wniosków dowodowych strony pozwanej, jak również ustalenie, że przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej leżą po stronie pozwanych, bez przedstawienia przez powodów żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie.

W odpowiedzi na apelację powodowie A. K. i J. K. (1), domagali się jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych zasługiwała na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były zasadne.

W szczególności chybione są zarzuty dotyczące naruszeń prawa procesowego, w tym art. 321 kpc i art. 386 § 5 kpc.

Zgodnie z art. 321 § 1 kpc sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Zakaz orzekania ponad żądanie dotyczy samego żądania (petitum) oraz jego podstawy faktycznej przytoczonej przez stronę powodową w pozwie, ewentualnie także później w toku postępowania przed Sądem I-instancji dla uzasadnienia zgłoszonego żądania. Wyrokując, Sąd powinien orzec nie tylko o roszczeniu zgłoszonym w pozwie i w jego granicach, ale także w granicach podstawy faktycznej podanej przez powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 18.03.2005 r., (...), OSNC 2006/2/38, z dnia 16.06.2010 r, (...) niepubl.) Granice żądania, w rozumieniu art. 321 § 1 kpc określa przede wszystkim wysokość dochodzonych roszczeń, co oznacza, że sąd nie może uwzględnić roszczenia w większej wysokości niż żądał powód (zasądzić ponad żądanie). Przepis ten, określając granice wyrokowania wskazuje również, że sąd nie może wyrokować co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania, czyli zasądzić coś innego niż strona żądała. Nie dochodzi natomiast do naruszenia art. 321 § 1 kpc wówczas, gdy sąd –

zgodnie z zasadą *da mihi fatum, dabo tibi iuris* – uwzględnić powództwo na jednej z wchodzących w rachubę podstaw prawnych, jeśli tylko uzasadnia to podstawa faktyczna przytoczona przez powoda. (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18.03.2005 r., (...), OSNC 2006/2/38, z dnia 24.05.2007 r., (...), OSNC –ZD 2008/2/32, z dnia 1.04.2011 r., (...) i z dnia 18.08.2011 r., (...)niepubl.)

Przytoczone przez powodów okoliczności uzasadniające żądanie pozwu, jak również wysokość żądanej kwoty, stanowiącej przedmiot umowy pożyczki zawartej przez strony w dniu 25.09.2007 r. wraz z należnościami ubocznymi (odsetkami) jednoznacznie wskazywały na to, że dochodzone pozwem roszczenie zostało oparte na przepisach regulujących obowiązek zwrotu pożyczki (art. 720 i nast. kc).

Jednakże w postępowaniu przed Sądem I-szej instancji, wobec zarzutów pozwanych kwestionujących ważność umowy pożyczki (pozorność) względnie „skonsumowanie” jej przez umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości (zaliczenie przedmiotu pożyczki na poczet zastrzeżonego zadatku) powodowie powołali nowe okoliczności dotyczące stosunków prawnych łączących strony, w tym w szczególności wskazywali na fakt złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli wyrażonego w umowie przedwstępnej. Pozwani wdali się w spór co do tych okoliczności, a to spowodowało, że przedmiotem ustaleń i oceny prawnej Sądu I-instancji była prawidłowość przytoczonej przez powodów podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia, w tym także zawarta przez strony umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości. Właśnie zaniechanie przez Sąd I-instancji zbadania powyższej kwestii stało się zasadniczą przyczyną wydania przez Sąd odwoławczy wyroku kasatoryjnego z dnia 10 lipca 2013 r. w sprawie (...). W toku ponownego rozpoznawania sprawy spór koncentrował się wokół tego, czy złożone przez powodów oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli wyrażonego w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości było skuteczne, a jeśli nie, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej. Na te okoliczności obie strony podnosiły twierdzenia i wskazywały dowody. Zatem wyrokując w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy miał obowiązek orzec o roszczeniu powodów wynikającym ze wskazywanych przez nich faktów. Jeżeli więc w ocenie tego Sądu, w świetle dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych roszczenie powodów nie znajdowało oparcia w przepisach regulujących umowę pożyczki, lecz było częściowo zasadne na podstawie przepisu art. 394 § 3 kc, to uprawniało to Sąd do uwzględnienia powództwa na tej podstawie prawnej, bez naruszenia art. 321 § 1 kc.

W konsekwencji za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 386 § 6 kpc, według którego ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2013 r. w sprawie (...)Sąd Apelacyjny przesądził, że w związku z zawarciem umowy przedwstępnej doszło do odnowienia zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy pożyczki i tą oceną prawną Sąd I-instancji (a także Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznający sprawę) pozostają związani. Sąd drugiej instancji wskazał nadto na konieczność dokonania – przy ponownym rozpoznaniu sprawy – ustaleń co do skuteczności złożonego przez powodów oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli wyrażonych w umowie przedwstępnej i to zalecenie zostało przez Sąd Okręgowy wykonane. Sąd ten uznał bowiem, że pismo powodów z dnia 17.10.2012 r. nie spowodowało skutecznego uchylenia się od skutków prawnych zawarcia umowy przedwstępnej z(...)a zatem powrotu – jak twierdzą powodowie – do stanu prawnego sprzed zawarcia umowy przedwstępnej, czyli stanu wywołanego zawarciem umowy pożyczki. W takiej sytuacji Sąd Okręgowy orzekł o zasadności dochodzonego przez powodów roszczenia na podstawie istniejącego pomiędzy stronami stosunku prawnego, tj. na podstawie umowy przedwstępnej. Wbrew pogładowi skarżących takie działanie Sądu nie stanowiło „wyjścia poza granice określone dyspozycją art. 386 § 6 kpc”, bowiem takie granice nie były (i nie mogły być) przez Sąd odwoławczy zakreślone, gdyż na etapie orzekania przez ten Sąd nie było podstaw do przesądzenia czy powodowie złożyli skuteczne oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli wyrażonego w umowie przedwstępnej, a w konsekwencji ustalenia jaki stosunek prawny wiąże strony (czy umowa przedwstępna, czy umowa pożyczki) i czy dochodzone przez powodów roszczenie wynika z tego stosunku prawnego.

Przechodząc do oceny dalszych zarzutów apelacji pozwanych uprzednio stwierdzić trzeba, że Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie przedstawionej już powyżej oceny, że powodowie nie uchylili się skutecznie od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażonego w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej z pozwanymi w dniu 5.07.2008 r, co uczynili pismem z dnia 17.10.2012 r. Sąd odwoławczy w pełni akceptuje argumentację Sądu I-instancji, że nieznanomość stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej nie jest błędem w rozumieniu art. 84 § 1 i 2 kc. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w powołanym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 13.12.2013 r. w sprawie (...). Nie ma przy tym znaczenia to, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej księgi wieczyste nie funkcjonowały jeszcze w wersji elektronicznej skoro zasada jawności ksiąg wieczystych wynikająca z treści art. 2 u.k.w.h. dawała każdemu zainteresowanemu dostęp do konkretnej księgi wieczystej i możliwość zapoznania się z jej treścią w siedzibie Sądu wieczystoksięgowego.

Skoro uchylenie się przez powodów od skutków prawnych oświadczeń woli wyrażonych w umowie przedwstępnej nie było skuteczne, to słusznie Sąd Okręgowy uznał, że umowa ta łączyła strony i na jej podstawie należało ocenić zasadność dochodzonego w niniejszym procesie roszczenia.

Z wiążącej oceny prawnej dokonanej przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 10.07.2013 r. wynika, że skutek zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości strony dokonały odnowienia zobowiązania, przez co kwota 350.000 zł stanowiąca uprzednio przedmiot pożyczki stała się zadatkiem w rozumieniu art. 394 § 1 kc. Postanawiając wpłacenie zadatku strony powtórzyły treść art. 394 § 1 kc wskazując, że w razie wykonania umowy, zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży, a w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po jednej ze stron, druga strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeśli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej. (§ (...) umowy przedwstępnej k: 32). Świadczenie przez powodów zadatku i stwierdzenie przez strony w umowie przedwstępnej, że rodzi to skutki przewidziane w art. 394 § 1 kc, w tym prawo odstąpienia od umowy wskazuje, że strony przewidziały w umowie przedwstępnej prawo odstąpienia od tej umowy w razie niewykonania jej przez którąkolwiek ze stron.

W wyroku z dnia 14.12.2011 r. w sprawie (...) (OSNC-ZD 2013/1/16) Sąd Najwyższy wyraził akceptowany przez Sąd Apelacyjny pogląd, że zgodnie z art. 394 § 1 kc żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo niewykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych, którego wysokość określona jest wysokością poniesionej szkody.

W niniejszej sprawie powodowie nie złożyli pozwanym oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, nie wykonali więc umownego prawa odstąpienia. Zatem już z tej przyczyny ich roszczenie o zwrot części wpłaconego pozwanym zadatku w kwocie 350.000 zł nie mogło zostać uwzględnione. Funkcji oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej nie mogło spełniać złożone przez powodów, w piśmie z dnia 17.10.2012 r. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli wyrażonych w umowie przedwstępnej z powołaniem się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu (art. 84 kc), ze względu na różny charakter obu tych instytucji prawnych. O ile bowiem oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zmierza do unicestwienia bytu prawnego określonej czynności prawnej, bowiem skuteczność takiego oświadczenia powoduje względną nieważność tej czynności, to skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie powoduje jej nieważności, a jedynie to, że umowę taką traktuje się jako niebyłą (skutek ex tunc). Nadto w przypadku odstąpienia od umowy muszą zachodzić podstawy odstąpienia określone przepisami prawa (podstawy ustawowe) lub umową stron (podstawy umowne), podczas gdy oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli opiera się na wskazanych w przepisach kodeksu cywilnego w odniesieniu do oświadczenia woli.

Jak już wyżej wskazano, strony w umowie przedwstępnej przewidziały możliwość odstąpienia od tej umowy przez każdą ze stron w razie nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło dlatego, że nieruchomość była obciążona hipotekami, wbrew zapewnieniu powodów złożonemu w umowie przedwstępnej, to dla powstania uprawnienia żądania zwrotu zadatku, winni oni złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy, czego nie uczynili. Oświadczenie o

odstąpieniu od tej umowy złożyli natomiast pozwani już na etapie postępowania międzyinstancyjnego w niniejszej sprawie (d: oświadczenie z dnia 20.02.2014 r. k: 414 akt).

Nawet jednak gdyby uznać, że złożone przez powodów w piśmie z dnia 17.10.2012 r. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli wyrażonych w umowie przedwstępnej może także pełnić funkcję oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy (choć tego poglądu Sąd Apelacyjny nie akceptuje) względnie przyjąć, że złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej nie było warunkiem powstania uprawnienia powodów do żądania zwrotu zadatku (jak twierdził pełnomocnik powodów w toku rozprawy apelacyjnej), to w ocenie Sądu Apelacyjnego roszczenie powodów z omawianego tytułu było bezzasadne. Sąd odwoławczy nie podziela bowiem stanowiska Sądu Okręgowego, że niewykonanie umowy przedwstępnej było wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, skutkiem czego, w myśl art. 394 § 3 kc, zadatek powinien być powodom zwrócony.

Przypisana powodom odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej nie budzi wątpliwości. Słusznie Sąd I-instancji uznał, że powoływany przez nich argument co do nieznanego im w dacie zawierania umowy przedwstępnej faktu obciążenia nieruchomości hipotekami nie może wyrzucić oczekiwanego przez nich skutku, wobec zaniechania sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości w jawnej księdze wieczystej. W tym zakresie aktualna pozostaje ocena zachowania się powodów przedstawiona w rozważaniach Sądu Okręgowego odnoszących się do oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażonego w umowie przedwstępnej z powołaniem się na błąd (a nawet błąd wywołany podstępnie). Zaakcentowania jedynie wymaga, że przepis art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowiący, że księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę, zawiera jedną z fundamentalnych zasad funkcjonowania ksiąg wieczystych i ma decydujące znaczenie dla pewności obrotu prawnego. Księgi wieczyste są jawne zarówno pod względem formalnym, co oznacza uprawnienie każdego do przeglądania księgi i otrzymania z niej odpisów, jak i materialnym, o czym stanowi art. 3 u.k.w.h, zawierający domniemanie prawne zgodności wpisu prawa jawnego wpisanego do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Konsekwencją zasady jawności ksiąg wieczystych jest przewidziana w art. 2 u.k.w.h. nieskuteczność powoływania się na nieznaną wpisów i uczynionych wzmianek o złożonych wnioskach o wpis. W uzasadnieniu powołanego wyroku z dnia 13.12.2012 r, w sprawie (...)Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że w świetle omawianej zasady nikt nie może skutecznie powoływać się na to, że nie znał stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej oraz, że dotyczy to każdej czynności prawnej, której ważność lub skuteczność zależy od określonych przesłanek ujawnionych w księdze wieczystej, dlatego strona czynności prawnej dotyczącej nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej ma we własnym interesie obowiązek zapoznania się z treścią księgi wieczystej przed dokonaniem tej czynności prawnej i ustalenia, na podstawie wpisów zawartych w księdze, stanu prawnego nieruchomości. Jeżeli nie sprawdziła księgi wieczystej, nie może powoływać się na nieznaną zawartych w niej wpisów.

Powyższy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w kwestii nieskuteczności powoływania się na błąd co do stanu prawnego nieruchomości, w sytuacji kiedy strona czynności prawnej nie zapoznała się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jedynie poprzestała na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, ma – zdaniem Sądu Apelacyjnego – zastosowanie także w sytuacji odstąpienia od umowy przedwstępnej z tej przyczyny, że druga strona tej umowy złożyła nieprawdziwe oświadczenie o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oświadczenie o nieistnieniu obciążeń na rzecz osób trzecich. Skoro bowiem konsekwencją zasady jawności ksiąg wieczystych jest nieskuteczność powoływania się na nieznaną wpisów zawartych w księdze wieczystej i dotyczy to każdej czynności prawnej, to nieskuteczność ta odnosi się także do oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z omawianej przyczyny.

Jednak najistotniejszą okolicznością obciążającą powodów jest to, że to oni uchylili się od zawarcia umowy przedwstępnej.

Z treści tej umowy wynika, że strony oznaczyły termin końcowy zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31.10.2013 r. Umowa sprzedaży nieruchomości mogła zatem zostać zawarta wcześniej, przed oznaczoną datą, przy czym strony



były zgodne co do tego, że nie mogło to nastąpić przed 27.09.2012 r., gdyż do tej daty (...) (od której pozwani nabyli przedmiotową nieruchomość) uprawniona była z prawa pierwokupu i odkupu. Wobec pretensji powodów, zgłaszanych po 20.07.2012 r. (kiedy to dowiedzieli się o istniejących obciążeniach hipotecznych nieruchomości) pozwani podjęli działania zmierzające do wykreślenia wszystkich hipotek, co ostatecznie nastąpiło w dniu 26.03.2013 r. (d: zupełny odpis z księgi wieczystej k: 341-348 akt). Od tej daty przedmiotowa nieruchomość nie była obciążona żadnymi hipotekami ani innymi obciążeniami. Pozwani dwukrotnie: w dniach 29.07.2013 r. i 31.10.2013 r. wyznaczali powodom terminy do zawarcia umowy przyrzeczonej, która nie doszła do skutku wobec niestawiennictwa powodów (protokoły niestawiennictwa sporządzone w formie aktu notarialnego k: 237-242 i k: 253-259). Poza sporem pozostawało też, że powodowie nigdy nie wzywali pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z powyższego wynika, że to z przyczyn leżących po stronie powodów nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. W datach, kiedy pozwani wzywali powodów do zawarcia tej umowy, nieruchomość mająca być przedmiotem sprzedaży nie była już obciążona żadnymi hipotekami. Zgodzić należy się przy tym ze stanowiskiem pozwanych, że wcześniejsze obciążenia hipoteczne (w tym obciążenia hipotekami ustanowionymi na rzecz Banku (...) w C., które – według treści księgi wieczystej - zostały ostatecznie wykreślone w październiku 2012 r.) nie mogły stanowić podstawy do uchylenia się przez powodów od zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro w datach wyznaczonych przez pozwanych do zawarcia tej umowy, obciążenia te nie istniały. Nie można także uznać za usprawiedliwione uchylenie się przez powodów od zawarcia umowy przyrzeczonej z tej przyczyny, że – jak wskazywali – utracili zaufanie o pozwanych. Powodowie podkreślali, że pozostawali z pozwanymi w bliskich, przyjacielskich (niemal rodzinnych) stosunkach i poczuli się oszukani zapewnieniem złożonym przez powodów w umowie przedwstępnej, że przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona, podczas gdy, w dacie zawierania tej umowy obciążały ją hipoteki ustanowione na rzecz (...) zabezpieczające wierzytelność z tytułu reszty ceny sprzedaży. Pozwani przeczyli temu, twierdząc, że powodowie wiedzieli o istniejących hipotekach na rzecz (...), a zapis o nieistnieniu obciążeń znalazł się w umowie przedwstępnej przypadkowo, gdyż jej wzór wydrukowano z Internetu i nie wykreślono standardowego zapisu. Rozstrzygnięcie sporu w omawianej kwestii nie ma jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Strony łączył bowiem stosunek prawny wynikający z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, dla którego bytu i treści nie ma znaczenia to w jakich relacjach osobistych strony pozostawały. Nawet, gdyby relacje te ograniczały się tylko do zawartego kontraktu, to nie miałyby to żadnego wpływu na prawa i obowiązki stron z niego wynikające. Powodowie mieli więc prawo nabycia przedmiotowej nieruchomości bez żadnych obciążeń, zaś pozwani – odpowiadający temu prawu obowiązek zbycia nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, i z tego obowiązku wywiązali się przedstawiając ją do sprzedaży w takim właśnie stanie. Ostatecznie, przyrzeczona umowa sprzedaży nie została zawarta dlatego, że powodowie nie stawili się u notariusza mimo, że wszelkie czynności przygotowawcze (w tym geodezyjne wydzielenie działki zgodnie ze wskazaniami powodów) pozwani przeprowadzili.

W tych warunkach uzasadnione jest stanowisko, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło na skutek okoliczności, za które odpowiadają powodowie. Powyższą konkluzję wzmacnia fakt, że powodowie na początku 2013 r. nabyli od innych podmiotów inne nieruchomości, co wskazuje na to, że nieruchomość, którą zamierzali zakupić od powodów stała się dla nich zbędna.

Sąd I-instancji uznał, że jedyną okolicznością stanowiącą przyczynę niewykonania umowy przedwstępnej obciążającą pozwanych jest użycie w umowie przedwstępnej sformułowania, że nieruchomość nie jest obciążona. Istotnie, złożenie takiego zapewnienia, w sytuacji gdy pozwani mieli świadomość istnienia obciążających nieruchomości hipotek na rzecz (...) można potraktować co najmniej jako niestaranne działanie. Rację mają jednak skarżący, że obciążenie nieruchomości przedmiotowymi hipotekami (zwykłą i kaucyjną) miałyby znaczenie jako przyczyna niezawarcia umowy przyrzeczonej, gdyby te hipoteki nie zostały wykreślone z księgi wieczystej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Dla nabywcy istotne jest bowiem to, aby nabyć nieruchomość bez obciążeń. Stan obciążeń nieruchomości sprzed zawarcia umowy przyrzeczonej nie ma znaczenia dla nabywcy, któremu w tym czasie nie przysługują żadne prawa do nieruchomości ograniczające właściciela w wykonywaniu uprawnień wynikających z prawa własności, w tym uprawnienia do obciążenia nieruchomości. Powodowie nigdy nie wzywali pozwanych do zawarcia umowy

przyrzeczonej, natomiast pozwani wyznaczyli terminy zawarcia tej umowy (lipiec i październik 2013 r.) już po wykreśleniu wszystkich hipotek, a więc przedstawili do sprzedaży nieruchomości wolną od jakichkolwiek obciążeń.

Podsumowując ten wątek rozważań stwierdzić więc trzeba, że pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie umowy przedwstępnej, a w konsekwencji nie zachodzą podstawy do uwzględnienia roszczenia powodów o zwrot zadatku, na podstawie art. 394 § 3 kc.

Mając powyższe względy na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że powództwo oddalił.

Merytoryczna zmiana rozstrzygnięcia spowodowała też konieczność zmiany orzeczenia o kosztach procesu. W ostatecznym wyniku powodowie przegrali sprawę, a zatem – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 kpc – winni zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty. Na koszty te składa się kwota 7.217 zł, wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w postępowaniu przed Sądem I-instancji (§ 6 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) plus opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz kwota 5.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym przy poprzednim rozpoznaniu sprawy (§ 12 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 6 pkt. 7 w/w rozporządzenia), co daje łącznie kwotę 12.617 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc. Na koszty te składa się kwota 17.500 zł opłaty od apelacji oraz kwota 5.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego (§ 12 ust. 1 pkt. 2) w zw. z § 6 pkt. 7 w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości), a więc łącznie kwota 22.900 zł.