

Sygn. akt V ACa 738/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w G. – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Artur Lesiak (spr.)
Sędziowie:	SA Teresa Sobolewska SA Zbigniew Koźma
Protokolant:	stażysta Anna Machajewska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. w G. na rozprawie

sprawy z powództwa E. G. i M. G.

przeciwko D. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 17 czerwca 2011 r. sygn. akt I C 612/09

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę (...) (jedenaście tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn.akt V ACa738/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w B. zasądził od D. G. na rzecz M. G. i E. G. kwotę 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od 27 maja 2010 r., oddalił w pozostałej części powództwo i orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustalił, że strony w dniu 4 września 2009 r. zawarły w formie pisemnej umowę przedwstępną, mocą której pozwany zobowiązał się sprzedać powodom nieruchomość położoną we wsi S., o powierzchni 5,3 ha, za cenę 185.850 zł. Termin zawarcia umowy definitywnej został oznaczony do dnia (...). Strony zastrzegły zadatek w kwocie 40.000 i wskazały, że w przypadku niewykonania umowy przez kupującego przepada on na rzecz sprzedawcy, a w wypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę, sprzedawca

zobowiązuje się zwrócić zadatek w podwójnej wysokości. Sprzedawca zapewnił też kupujących, iż na nieruchomości „nie ma żadnych zobowiązań hipotecznych zabezpieczających lub zastawionych pod zastaw u innych wierzycieli”. Po zawarciu umowy powodowie dowiedzieli się, że pozwany nie jest wyłącznym właścicielem nieruchomości, ale współwłaścicielem w 1/2 części. Ponadto okazało się, nieruchomość jest położona nie we wsi S., ale we wsi S., oraz w księdze wieczystej istniejącej dla tej nieruchomości wpisana jest hipoteka rzecz (...) zabezpieczająca wierzytelność w kwocie 1123 zł. Drugi współwłaściciel nieruchomości, K. P. był poinformowany

o zawarciu umowy przedwstępnej; zniesienie współwłasności miało nastąpić przy zawieraniu z powodami umowy sprzedaży. Pozwany, gdy zbliżał się termin zawarcia umowy przyrzeczonej, unikał kontaktu z powodami. Powodowie z uwagi na niedotrzymanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, wprowadzenie w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i miejsca jej położenia, pismem z dnia 4 listopada 2009 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 80.000 zł stanowiącej równowartość podwójnego zadatku. Pozwany odmówił zapłaty, wyraził wolę spotkania i poczynienia uzgodnień w celu sfinalizowania transakcji. W listopada 2009 r. zlecił też geodecie wznowienie granic nieruchomości; geodeta prace z tym związane zakończył w grudniu 2009 r. W pozwie złożonym w dniu 14 listopada 2009 r., doręczonym pozwanemu w dniu 12 maja 2010 r., powodowie, z powołaniem się na art. 394 § 2 k.c., domagali się zasądzenia od pozwanego podwójnego zadatku.

Dokonując, na tle tak ustalonego stanu faktycznego, oceny zasadności żądania zapłaty, Sąd Okręgowy wskazał, że niedochowanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej obciąża pozwanego. Pozwany nie poinformował powodów, że jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości, wprowadził ich w błąd co do braku obciążenia nieruchomości, nie uzyskał też wszystkich dokumentów geodezyjnych niezbędnych do zawarcia, w uzgodnionym terminie, umowy. Dla rozstrzygnięcia sprawy nie miało znaczenia, że nieruchomość jest położona w innej, niż wskazana w umowie, miejscowości, albowiem strony dokonały jej oględzin i powodom znane było miejsce jej rzeczywistego położenia. Zważywszy przeto, że umowa definitywna nie doszła do skutku z przyczyn leżących po stronie pozwanego, był on zobowiązany do zapłaty podwójnego zadatku. Składając pozew o zapłatę powodowie jasno wyrazili wolę braku związania umową co oznacza, że pozew stanowił oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy, złożone w toku procesu w dniu 3 stycznia 2011 r., było przeto bezskuteczne. Wymagalność zadatku powstała z upływem 14 dni od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. Stąd też, zasądzając dochodzona pozwem kwotę, z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2010 r., Sąd Okręgowy oddalił powództwo o zapłatę odsetek za opóźnienie od 13 listopada 2009 r., to jest od daty wskazanej w pozwie.

Pozwany w wywiedzionej apelacji zaskarżył wyrok w całości wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego, wyprowadzeniu wniosków nie wynikających z powołanych przez Sąd dowodów albo sprzecznych z innymi dowodami, ocenie dowodów z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego, a w konsekwencji poczynienie ustaleń faktycznych rażąco sprzecznych z treścią zgromadzonych w sprawie dowodów;

b) naruszenie art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie przy ustaleniu, że pozwany nie udowodnił, iż poinformował powodów o fakcie bycia jedynie współwłaścicielem nieruchomości i obciążeniu jej hipoteką przymusową;

c) naruszenie art. 6 k.c. a contrario poprzez jego niezastosowanie, gdyż brak było podstaw do uznania, iż powodowie udowodnili w niniejszej sprawie fakt zawinionego przez pozwanego nie wykonania umowy przedwstępnej w ustalonym przez strony terminie;

d) naruszenia art. 316 § 1 k.c. wskutek błędnego ustalenia, iż przed wyrokowaniem powodowie skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej z pozwanym w oparciu o art. 394 § 1 k.c. jak też, że nie było skuteczne odstąpienie od tej umowy przez pozwanego pismem z dnia 3 stycznia 2011 r., doręczonym powodom na rozprawie w dniu 5 stycznia 2011 r.;

e) naruszenie art. 394 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w stosunku do powodów, gdy na podstawie okoliczności sprawy i zgromadzonego materiału dowodowego brak było podstaw do uznania, iż pozwany ponosi winę za nie zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie, jak też, że powodowie skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej z pozwanym i w konsekwencji mają prawo żądać od pozwanego zwrotu zadatku w podwójnej wysokości;

f) naruszenie art. 394 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stosunku do pozwanego, choć z okoliczności sprawy i zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwany skutecznie odstąpił od umowy przedwstępnej z powodami z przyczyn dotyczących powodów i ma prawo otrzymany pod powodów zadatek zatrzymać, a tym samym nie jest zobowiązany do jego zwrotu w podwójnej wysokości;

g) naruszenie art. 394 § 3 zd. 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego można było ewentualnie uznać, że za nie zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie nie odpowiada żadna ze stron lub odpowiadają obie strony.

Powodowie na rozprawie apelacyjnej w dniu 6 grudnia 2011 r. wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na skutek apelacji pozwanego, Sąd Apelacyjny w G. wyrokiem (...) zmienił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo w ten sposób, że oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach sądowych i kosztach procesu w obu instancjach. W ocenie Sądu odwoławczego, Sąd pierwszej instancji dokonał oceny dowodów z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny ustalił, że powodowie przystępując do umowy znali stan prawny nieruchomości, wiedzieli, że pozwany jest tylko współwłaścicielem nieruchomości. Pozwany nie miał żadnych powodów, aby wprowadzać kupujących w błąd co do zakresu przysługującego mu prawa. Pozwany miał zgodę drugiego współwłaściciela, K. P. na zawarcie umów, a transakcja końcowa z powodami miała być przeprowadzona w ten sposób, że jednym aktem miało nastąpić zniesienie współwłasności przez zamianę działek między współwłaścicielami; w wyniku zamiany sporna działka miała przypaść pozwanemu na własność. Wznowienie granic pozwany przeprowadził na żądanie powodów nie wymagając od nich przesunięcia terminu zawarcia umowy definitywnej, uważał, że jest to zrozumiałe samo przez się. Tymczasem, powodowie już trzy dni po upływie określonego w umowie terminu zażądali zwrotu podwójnego zadatku. W sytuacji przeto, gdy powodowie przed zawarciem umowy znali stan prawny nieruchomości, a nie mógł on stanowić skutecznej podstawy odstąpienia od umowy, w ocenie Sądu odwoławczego należało przyjąć, iż niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosili powodowie; nic bowiem nie stało na przeszkodzie zawarciu umowy przyrzeczonej.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c, powodowie, w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucili naruszenie art. 65 § 1 i § 2 w związku z art. 394 § 1 i art. 389, art. 390 k.c, art. 394 § 3, art. 199 k.c, art. 535 w związku z art. 389 § 1, art. 394 § 3 i art. 410 §2 k.c, art. 5, art. 6 ust.1 i 2, art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz.1361- dalej jako u.k.w.h.), § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 ze zm.) i art. 2 § 1 i 2 oraz art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. -Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r., Nr 189, poz. 1158 - dalej jako pr.not.).

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania skarżący zarzucali naruszenie art. 227, 228 § 1 i § 2, art. 244 § 1, art. 245 w związku z art. 234, art. 233 § 1, art. 316 § 2 i § 3 , art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1, art. 382 k.p.c. w związku z art. 2 , art. 3 ust. 1, art. 5, art. 6 ust. 1 i 2 , art. 8, art. 25¹ ust.1 i 2, art. 36¹ ust.3, art. 36³ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 49 pr.not.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagali się uchylecia zaskarżonego wyroku, zniesienia postępowania w instancji apelacyjnej w całości i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylecia zaskarżonego wyroku i oddalenia apelacji pozwanego.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2013 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w G. od ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną zważył, że wszystkie zarzuty skargi kasacyjnej, tak naruszenia prawa materialnego jak i procesowego, pozostają w związku z treścią dołączonego do pozwu dokumentu urzędowego w postaci odpisu z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w I. dla nieruchomości, którą powodowie zamierzali kupić. Z dokumentu tego wynika, że w dziale drugim tej księgi jako współwłaściciele wpisani są: K. P., na podstawie umowy dożywocia zawartej (...) i pozwany - na podstawie umowy przeniesienia udziału w zamian za zwolnienie z długu, zawartej z K. P. (...) Jednocześnie, w dziale trzecim wpisane zostało ostrzeżenie o niezgodności wpisu w dziale II co do udziału 1/2 części w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w B. z dnia 6 lutego 2002 r. o rozwiązaniu umowy przekazania udziału w gospodarstwie rolnym zawartej (...) pomiędzy E. P. a K. P.. Wpis ostrzeżenia uchyla rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, co dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej nie ma istotnego znaczenia, natomiast, jak trafnie podnoszą skarżący, istotna dla tego rozstrzygnięcia pozostaje okoliczność, że drugim współwłaścicielem nieruchomości nie jest K. P.. Wpis prawa własności w księdze wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego, natomiast wyrok rozwiązujący umowę dożywocia przenosi własność z powrotem na dożywotnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1973 r. III CRN 118/73, OSNC 1974, z.5, poz. 93 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1997 r. III CZP 31/97, OSNC 1998, z.1, poz. 2).

Sąd Apelacyjny w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia zawarł, dokonane na podstawie zeznań przesłuchanego w charakterze świadka K. P. ustalenie, że jest on współwłaścicielem nieruchomości i wyraził zgodę na zawarcie umowy przedwstępnej i umowy definitywnej; konsekwencją tych ustaleń był wniosek Sądu Apelacyjnego o braku po stronie pozwanego przeszkód (a zatem i jego gotowość) do wywiązania się z umowy przedwstępnej.

Sąd Najwyższy za uzasadnione uznał zarzuty z podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., które dotyczą błędów postępowania, istotnych, zważywszy, że Sąd Apelacyjny zmieniając ustalenia faktyczne wydał orzeczenie reformatoryjne. Postępowanie apelacyjne jest kontynuacją postępowania przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji, co w myśl art. 382 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek wykorzystania materiału zebranego w postępowaniu pierwszej instancji i w postępowaniu apelacyjnym. Trafnie przeto skarżący zarzucają naruszenie tego przepisu przez pominięcie dokumentu jakim był odpis z księgi wieczystej (...); pominięcie to doprowadziło do wadliwego ustalenia stanu faktycznego sprawy, a w następstwie - wadliwej subsumcji. Trafny jest też zarzut naruszenia art. 244 k.p.c. (w związku z art. 382 k.p.c.). Powołany przepis stanowi, że dokumenty urzędowe korzystają z domniemania zgodności z prawdą co do tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W płaszczyźnie procesowej mamy tu przeto do czynienia z domniemaniem prawnym, którego usunięcie następuje w ramach art. 252 k.p.c. Odpis z księgi wieczystej stanowi dokument urzędowy. W sprawie żadna ze stron nie zaprzeczała prawdziwości tego dokumentu.

Za trafny uznał Sąd Najwyższy także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (w związku z art. 391 § 1 k.p.c.). Zakres stosowania tego przepisu w postępowaniu apelacyjnym jest uzależniony od przebiegu postępowania apelacyjnego, związanego niewątpliwie z rodzajem i zakresem zarzutów apelacyjnych, a w związku z tym zależy też od treści wydanego w tym postępowaniu orzeczenia. W przypadku zmiany orzeczenia dokonanej na podstawie materiału dowodowego zebranego przez sąd pierwszej instancji, sąd odwoławczy zobowiązany jest poczynić własne ustalenia faktyczne i dokonać własnej oceny dowodów wskazując dowody na jakich się oparł, a jakim dowodom i z jakich przyczyn odmówił wiarygodności.

W uzasadnieniu zaskarżonego, reformatoryjnego wyroku, wydanego na podstawie materiału dowodowego zebranego przed Sądem pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny w podstawie faktycznej ustalił stan prawny nieruchomości na podstawie zeznań świadka

K. P., pomijając treść odpisu z księgi wieczystej. Ustaliwszy zatem stan prawny nieruchomości na podstawie zeznań świadka, Sąd miał obowiązek ocenić, w tej sytuacji jako niewiarygodny, z podaniem przyczyny takiej oceny, dowód w postaci odpisu z księgi wieczystej, czego nie uczynił. Niepełna ocena dowodów zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego

wyroku prowadzi tym samym do rozbieżności pomiędzy podstawą prawną rozstrzygnięcia a podstawą faktyczną wyrokowania co czyni zarzuty procesowe skargi, we wskazanym wyżej zakresie, usprawiedliwionymi.

Odnosząc się do podstawy naruszenia przepisów prawa materialnego, Sąd Najwyższy rozważył stanowisko skarżących co do znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy stanu prawnego nieruchomości, której dotyczyła umowa. Nieruchomość, którą powodowie zamierzali nabyć stanowiła przedmiot współwłasności. Zgodnie z art. 199 k.c., do rozporządzenia rzeczą wspólną (wspólnym prawem własności) oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli; powołany przepis nie rozstrzyga jakie są skutki dokonania wymienionych w nim czynności bez zgody współwłaściciela.

Strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości wspólnej jest czynnością prawną przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, natomiast zawarta w wykonaniu takiej umowy umowa przeniesienia własności stanowiłaby rozporządzenie (umowa o podwójnym skutku- art. 155 §1 k.c.). Obie umowy wymagały zatem, zgodnie z art. 199 k.c., zgody współwłaściciela. Biorąc pod uwagę, że nie był nim K. P., rozważyć należało skutki braku zgody współwłaściciela na zawarcie takich umów.

Wymóg zgody współwłaściciela nie oznacza, że czynność musi być dokonana tylko wspólnie przez wszystkich współwłaścicieli. W nauce prawa wyrażane jest zapatrywanie, że norma art. 199 k.c. dotyczy w zasadzie stosunków wewnętrznych między współwłaścicielami. Na zewnątrz każdy współwłaściciel może więc występować samodzielnie tzn. dokonywać czynności zarządu we własnym imieniu, mimo że ustawa wyraźnie o tym nie stanowi. Współwłaściciel, który za wymaganą ustawą zgodą wszystkich współwłaścicieli dokonał czynności prawnej, sam jest stroną wynikającego z niej stosunku prawnego, działa on we własnym imieniu lecz w interesie ogółu współwłaścicieli. Pozostali nie stają się stroną takiego stosunku prawnego, mimo że skutki czynności dotyczą bezpośrednio sfery ich praw; zgoda pozwala rozciągnąć skutki dokonania czynności na współwłaścicieli. Jedynie skutki zgody na dokonanie czynności rozporządzającej ocenia się w literaturze przedmiotu nieco szerzej, jako wykraczające poza stosunki wewnętrzne między współwłaścicielami, w przeciwnym bowiem razie współwłaściciel dokonujący czynności rozporządzającej musiałby posiadać pełnomocnictwa od pozostałych współwłaścicieli do rozporządzenia udziałami.

Jeżeli współwłaściciel dokonał czynności wymienionej w art. 199 k.c. bez wymaganej zgody współwłaścicieli, skutki takiej czynności mogą kształtować się różnie, w zależności od tego czy dokonana czynność jest czynno zobowiązującą czy też ma skutek rozporządzający.

Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą i mimo że, dotycząc nieruchomości wspólnej, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, jej zawarcie bez zgody współwłaścicieli należy uznać za skuteczne. Wniosek taki wyprowadzany jest z powszechnie akceptowanej zasady, że czynność prawna zobowiązująca może dotyczyć rzeczy cudzej i nie wpływa to na jej ważność. Czynność prawna zobowiązująca dokonana bez wymaganej wart. 199 k.c. zgody wiąże tylko tych współwłaścicieli, którzy jej dokonali, jest skuteczna tylko względem nich. Natomiast współwłaściciele, którzy nie wyrazili zgody, mogą sprzeciwić się wykonaniu, mającego w niej źródło, zobowiązania. Współwłaściciel będący stroną takiej czynności odpowiada wówczas za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania.

W odniesieniu natomiast do czynności prawnych o podwójnym skutku i czynności prawnych wyłącznie rozporządzających, dokonanych bez zgody wszystkich współwłaścicieli, Sąd Najwyższy rozpoznając niniejszą skargę kasacyjną wyraził pogląd, że okoliczność, iż dokonujący rozporządzenia rzeczą wspólną współwłaściciel nie ma kompetencji do tego, prowadzi nie do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności. Jednocześnie podkreślił, że niezależnie jak zakwalifikuje się następstwa braku zgody współwłaściciela, w okolicznościach sprawy niniejszej nie można było pominąć, że powodowie odstąpili od umowy przedwstępnej m.in. w związku z faktem, iż pozwany nie był wyłącznym właścicielem nieruchomości, co oznaczało brak ich przyzwolenia na zawarcie umowy definitywnej, która w zakresie przeniesienia własności, mogła okazać się bądź nieważna bądź bezskuteczna. Powyższego Sąd odwoławczy nie miał na uwadze, podobnie jak i okoliczności, że

współwłaściciel będący stroną czynności prawnej zobowiązującej przekraczającej zakres zwykłego zarządu, zawartej z naruszeniem art. 199 k.c., odpowiada za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania.

W związku z zarzutem naruszenia art. 65 § 1 i § 2 w związku z art. 394 § 1 i art. 389 i art. 390 k.c. przez ich błędną wykładnię Sąd Najwyższy zauważył, że istotnie, strony w umowie nie odwołały się do potrzeby odstąpienia od umowy, zastrzegły od razu, że zadatek jest płatny w wypadku niewykonania umowy przez jedną ze stron. Umowę przedwstępną strony zawarły w zwykłej formie pisemnej co oznacza, uprawnionym z tej umowy powodom nie przysługuje, realizowane na drodze sądowej, roszczenie o zobowiązanie pozwanego do wykonania umowy.

Niewykonanie przyjętego w takiej umowie zobowiązania zawarcia u przyrzeczonej uzasadnia tylko żądanie odszkodowania. Ponieważ zadatek ma zastąpić odszkodowanie, przeto z punktu widzenia zadatku wystarcza, jeżeli umowa przedwstępna uzasadnia żądanie odszkodowania za jej niewykonanie, a niewykonanie jej jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1961 r. III CO 23/61 OSNC 1962/3/117; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r. III CSK 73/12- niepubl.).

Z przedstawionych względów, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

Po zwrocie akt przez Sąd Najwyższy, pismem z dnia 7 listopada 2013 r. pozwany zgłosił wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka K. P. oraz pozwanego w charakterze strony. Nadto na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 listopada 2013 r. złożył wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka E. P. na okoliczność tego, czy miał wiedzę na temat ustaleń między stronami i jakie był jego stanowisko co do ustalonego przez strony sposobu rozliczenia należności.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania. Uzupełniająco jedynie należy dodać, że z treści odpisu z księgi wieczystej KW (...) wynika, że drugim współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości jest E. P.. Powyższe wynika z treści wpisu w dziale trzecim ostrzeżenia o niezgodności wpisu w dziale II co do udziału % części w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w B. z dnia 6 lutego 2002 r. o rozwiązanie umowy przekazania udziału w gospodarstwie rolnym pomiędzy E. P. oraz K. P..

Zgłoszone w toku postępowania apelacyjnego pismem z dnia 7 listopada 2013 r. oraz na rozprawie w dniu 14 listopada 2013 r. wnioski dowodowe pozwanego podlegały oddaleniu na podstawie art. 381 k.p.c. Strona pozwana skutecznie nie wykazała bowiem, że nie mogła powołać tych dowodów w postępowaniu przed Sądem Okręgowym. Okoliczność, że Sąd Najwyższy rozpatrując skargę kasacyjną poddał analizie treść dokumentu w postaci odpisu z księgi wieczystej KW (...) nie miała znaczenia dla określenia podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia. Powyższy odpis z księgi wieczystej był dołączony do pozwu, a więc pozwany miał możliwość zapoznania się z jego treścią. Nieświadomość skutków prawnych wynikających z tego dokumentu nie usprawiedliwia braku inicjatywy dowodowej. Powodowie zasadność powództwa wywodzili między innymi z faktu, że pozwany wprowadził ich w błąd oświadczając, że jest właścicielem nieruchomości objętej umową przedwstępną, podczas gdy w rzeczywistości przysługuje mu udział wynoszący $\frac{1}{4}$ część w prawie własności. To właśnie pozwany złożył wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka K. P. twierdząc w piśmie procesowym z dnia 3 stycznia 2011 r., że jest on drugim współwłaścicielem nieruchomości. Zbyt późne uświadomienie sobie przez stronę pozwaną konsekwencji prawnych wynikających z odpisu z księgi wieczystej, zwłaszcza gdy strona była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie jest okolicznością obiektywnie uniemożliwiającą złożenie wniosku dowodowego, zaś negatywne skutki procesowe obciążają stronę, która zaniedbała wcześniejszej aktywności w tym zakresie. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni (zob. wyrok SN z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 980/00). Należy też podkreślić że art. 381 k.p.c. nie służy wykrywaniu i zbieraniu nowych okoliczności faktycznych i środków dowodowych,

a jedynie otwiera możliwość dowodzenia okoliczności wyłącznie faktycznych, wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2009 r., I CSK 158/09).

Przed przystąpieniem do oceny zgłoszonych zarzutów apelacyjnych wypada przypomnieć, że zgodnie z art. 398²⁰ k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana po rozpoznaniu skargi kasacyjnej, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Związanie wykładnią Sądu Najwyższego oznacza, że sąd drugiej instancji, któremu sprawa została przekazana, nie może przepisów prawa (materialnego i procesowego) interpretować odmiennie, niż to wynika z uzasadnienia orzeczenia zapadłego przed Sądem Najwyższym.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego należy stwierdzić, że są one bezzasadne.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonych w tej sprawie dowodów i na ich podstawie dokonał należytych ustaleń faktycznych. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutów naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 k.p.c. wymaga zatem wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego i tym samym naruszył reguły swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające samo przekonanie skarżącego o innej, niż przyjął to sąd pierwszej instancji, ocenie przeprowadzonych dowodów, ich doniosłości i wiarygodności (zob. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; oraz z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, tylko w wypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowoskutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Okoliczność, że z przeprowadzonych dowodów można wyciągnąć także wnioski odmiennie, nie uzasadnia zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Wobec powyższego stwierdzić należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmiennie.

Zawarte w apelacji zarzuty w znacznej mierze skupiają się na polemice z oceną dowodów dokonaną przez sąd pierwszej instancji. W szczególności pozwany zaprezentował odmienną ocenę dowodu z zeznań świadka D. M.. Podnoszone przez skarżącego argumenty nie wskazują jednak żadnej potencjalnej wadliwości we wnioskowaniu dokonanym przez Sąd pierwszej instancji. Skoro D. M. jest znajomym pozwanego, a jednocześnie pracownikiem powoda, to niewątpliwie pozwany mógł spodziewać się, że D. M. dzwoni do niego w sprawie zakupu ziemi przez powodów, tym bardziej, że to właśnie D. M. skontaktował strony w sprawie zakupu ziemi (k. 213). Nadto skarżący pomija ten fragment zeznań, w którym świadek mówił, iż powodowie w jego obecności dzwonili do pozwanego, który nie odbierał telefonu. Nie podważa wiarygodności zeznań świadka to, że nie pamiętał niektórych szczegółów, w szczególności co do dat. Wprost przeciwnie, wskazuje to na spontaniczność tych zeznań i brak wpływu powoda na ich treść.

Do wniosków oczekiwanych przez skarżącego nie może prowadzić także analiza połączeń komórkowych z telefonu powodów. Przede wszystkim 14 i 15 października 2009 r. powodowie kontaktowali się łącznie cztery razy, przy czym połączenia te trwały odpowiednio: 58 sekund, 34 sekundy, 48 sekund i 2 minuty 48 sekund. Nie sposób więc przyjąć, aby w tak krótkim czasie strony mogły ze sobą prowadzić szczegółowe rozmowy dotyczące zawarcia umowy przyrzeczonej. Nadto nie można pomijać, że było jeszcze wówczas około dwóch tygodni do zawarcia tej umowy, a więc nie podważa to wiarygodności zeznań powodów. Z ich zeznań wynikało, iż istotnie kontaktowali się z pozwanym, gdyż potrzebny był im numer księgi wieczystej, co jest zrozumiałe, jeśli się zważy, że nie był on wskazany w treści umowy przedwstępnej. Dopiero po ustaleniu danych księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości powodowie zorientowali się, że stan prawny tej nieruchomości jest inny od tego, który przedstawił im pozwany.

Z uwagi na rozbieżność w zeznaniach stron, niezbędne było ich skonfrontowanie z pozostałym materiałem dowodowym. Zeznania strony powodowej znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka D. M. oraz w treści dokumentów. Zwrócić należy uwagę, że w przedwstępnej umowie kupna - sprzedaży(...) wskazano jedynie ogólną powierzchnię działki, nie podano natomiast ani numeru księgi wieczystej, ani nie powołano się na okazanie powodom oznaczonych dokumentów. Odpis z księgi wieczystej dołączony przez powodów do pozwu datowany jest (...), co uwiarygadnia stanowisko powodów, że o tym, iż pozwany jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości dowiedzieli się dopiero po podpisaniu umowy przedwstępnej. Z kolei nielogicznie brzmią zeznania pozwanego, że powodowie wiedzieli o tym, że jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości („pytali mnie, czy współwłaściciel nie będzie robił problemu przy sprzedaży, powiedziałem, że nie.” (k. 213). Nawet dla osoby bez wykształcenia prawniczego winno być wiadomym, że przy sprzedaży niezbędna jest wyraźna zgoda wszystkich współwłaścicieli. Nie wystarczy zatem samo „nie robienie problemu” w sprzedaży, niezbędna jest wola wszystkich współwłaścicieli na dokonanie zbycia nieruchomości. Nielogicznym jest, aby powodowie znając treść księgi wieczystej nie żądali wykazania przez sprzedawcę wyraźnej zgody wyrażonej

przez pozostałego współwłaściciela. Nadto gdyby istotnie pozwany, jak twierdzi, okazał powodom akt notarialny (...), to wówczas w treści umowy przedwstępnej wpisany zostałby numer księgi wieczystej. Podkreślenia wymaga też, że gdyby istotnie akt notarialny został okazany powodom, to wówczas nie doszłoby do wpisania błędnej nazwy miejscowości, w której położona jest przedmiotowa nieruchomość. W akcie notarialnym wyraźnie bowiem wskazano, że położona jest ona w miejscowości S., a nie jak to wpisano w umowie przedwstępnej S.. Wiarygodne są więc zeznania powoda, że przy podpisywaniu umowy: „Nie otrzymałem od pozwanego odpisu aktu notarialnego dotyczącego działki. Zawierzyłem mu na słowo k. 171”. Wiarygodnie brzmią też zeznania strony powodowej, że kwestia wznowienia granic była inicjatywą pozwanego. Kwestia ta nie stanowiła bowiem przeszkody do zawarcia aktu notarialnego. Gdyby więc to powodowie domagali się od pozwanego wznowienia granic, to wówczas pozwany w swoim własnym interesie zażądałby zmiany umowy przedwstępnej w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zwrócić należy uwagę na treść pisma z dnia 9 listopada 2009 r. skierowanego przez pełnomocnika pozwanego do pełnomocnika powodów (k. 15). Otóż w piśmie tym nie ma mowy o konieczności dokonania wznowienia granic. Gdyby taka inicjatywa pojawiła się ze strony powodów, z pewnością pozwany wskazałby ten fakt, jako przyczynę niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Tymczasem w treści tego pisma zawarte jest enigmatyczne stwierdzenie: „Sytuacja prawna wymaga jednakże poczynienia wspólnych ustaleń, które pozwolą na sfinalizowanie transakcji, dlatego też wyrażamy wolę takiego spotkania”. Zwrócić należy w tym miejscu uwagę na kwestię terminu podjęcia prac geodezyjnych. Świadek Ł. P. wskazywał na datę (...) tylko nie pamiętał, czy była to data zgłoszenia do Starostwa czy otrzymania dokumentów, (k. 179). Z pisemnych wyjaśnień świadka nadesłanych pod sprawdzeniu tej kwestii wynika, że zgłoszenie pracy geodezyjnej nastąpiło w dniu...(k. 182), a jak wcześniej zeznał, „czas, kiedy przystępuję do działania po otrzymaniu zlecenia to 1 -2 dni”. Z dokumentu w postaci zgłoszenia prac geodezyjnych (k. 203) wynika, że nastąpiło ono w dniu (...)Z dodatkowych zeznań świadka Ł. P. wynika z kolei, że w zgłoszeniu wpisał działkę nr (...), a gdy okazało się to pomyłką „do tego zgłoszenia doszykowali mi dodatkowe dokumenty na działkę nr (...)” (k. 211 v.). Oznacza to, że było tylko jedno zgłoszenie, a więc w dniu (...)Niewiarygodne są więc zeznania pozwanego, że „Pani G. zadzwoniła do mnie w połowie października. Ja zjeżdżam do domu co weekend i wtedy mogłem podjąć pod koniec października czynności związane ze wznowieniem granic” (k. 174). Po pierwsze gdyby rzeczywiście inicjatywa wznowienia granic została zgłoszona przez Panią G. w połowie października(...) to pozwany miałby jeszcze co najmniej dwa tygodnie w październiku na podjęcie czynności związanych z podjęciem prac geodezyjnych. Tymczasem jak wynika z przedstawionych wyżej rozważań, zgłoszenie to nastąpiło w dniu (...)Powyższe okoliczności przemawiają za przyjęciem, że pozwany miał świadomość tego, że stan prawny, tj. istnienie współwłasności, uniemożliwia zawarcie umowy przyrzeczonej. Podjęcie więc przez pozwanego działań związanych ze wznowieniem granic miało na celu wywołanie przekonania, że jest to przeszkoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, a przy tym wywołana przez stronę powodową.

Całkowicie gołosłowne są twierdzenia pozwanego, że do aktu notarialnego stanąłby razem z nim drugi ze współwłaścicieli. Początkowo przy tym powód twierdził, że do aktu notarialnego stanąłby K. P., a gdy po wydaniu wyroku przez Sąd Najwyższy uświadomił sobie, że współwłaścicielem tym jest E. P. zmodyfikował swoje twierdzenie

utrzymując, że miał także zgodę na sprzedaż wyrażoną przez E. P.. Takie stanowisko pozwanego jest jednak całkowicie niewiarygodne i wskazuje, na poszukiwanie ex post usprawiedliwienia tego, że nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Reasumując należy więc stwierdzić, że ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji spełnia wymogi art. 233 § 1 k.p.c. skoro Sąd dokonał oceny wszystkich dowodów w sprawie. Wyciągnięte przez Sąd I instancji wnioski, co do wiarygodności

i mocy dowodowej poszczególnych dowodów są nie tylko logiczne, ale także zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Ustalony w ten sposób przez Sąd I instancji stan faktyczny tworzy spójny i logiczny obraz całości wydarzeń związanych z zawarciem umowy przedwstępnej i nie dojściem do skutku umowy przyrzeczonej. Zasadności tej oceny nie podważają zarzuty zawarte w apelacji, gdzie ocenie dowodów zawartej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przedstawiono własną, subiektywną i wybiórczą ocenę dowodów dokonaną przez pozwanego w oderwaniu od całokształtu materiału dowodowego i pomijając treść dowodów przeciwnych. Podniesione w apelacji zarzuty pozwanego były w swej istocie jedynie nieuzasadnioną, nietrafną polemiką z ustaleniami poczynionymi przez Sąd

Okręgowy. Taka różna od dokonanej przez Sąd I instancji - ocena dowodów, choć możliwa, to jednak w żadnym razie nie mogła stanowić o zasadności podniesionych zarzutów. Nie wykazano bowiem w sposób skuteczny, że Sąd Okręgowy swoją ocenę dokonał w sposób nielogiczny lub niezgodny z zasadami doświadczenia życiowego, a tylko takie argumenty mogłyby ewentualnie uzasadniać skuteczność tych zarzutów.

Powyższe rozważania implikują przyjęcie bezzasadności zarzutu naruszenia art. 6 k.c. Powodowie wykazali, że byli gotowi do zawarcia aktu notarialnego, próbowali w tej sprawie skontaktować się z pozwanym, jednak okazało się to bezskuteczne, z uwagi na unikanie kontaktu przez pozwanego. Z kolei pozwany nie wykazał, aby kwestia wznowienia granic stanowiła przeszkodę wywołaną przez powodów do zawarcia umowy. Pozwany nawet nie twierdził, aby proponował powodom termin wizyty w kancelarii notarialnej celem sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie wykazali zatem, że do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy pozwanego.

Analizując niniejszą sprawę w kontekście przesłanek z art. 394 § 1 i 3 k.c. należy stwierdzić, że stroną odpowiedzialność za niewykonanie umowy ponosi pozwany. W świetle bowiem łączących strony postanowień umowy przedwstępnej zobowiązał się on do sprzedaży oznaczonej nieruchomości w terminie (...) W umówionym terminie nie mógł wszakże stanąć do aktu notarialnego z tego względu, że przysługiwał mu jedynie udział we współwłasności nieruchomości, o czym kupujący zawierając umowę przedwstępną nie wiedzieli. Z kolei nie sposób przypisać jakiegokolwiek winy powodom. Nie mieli oni obowiązku przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprawdzenia, czy sprzedawca jest jedynym współwłaścicielem. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie było przy tym koniecznym wznowienie granic. Przy czym należy zaznaczyć, że nawet gdyby tak było, to jest to okoliczność obciążająca sprzedawcę. Natomiast niewątpliwie do zawarcie umowy sprzedaży całej nieruchomości, a nie tylko udziału w prawie własności, niezbędne było uregulowanie stanu prawnego tej nieruchomości. W księdze wieczystej jako współwłaściciel wpisany był bowiem K. P., a tym czasem współwłaścicielem jest E. P.. Zważywszy, że w umówionym terminie zawarcia umowy przyrzeczonej stan prawny nie został uregulowany, pozwany nie miał możliwości wykonania umowy przyrzeczonej. Trzeba mieć na uwadze, że skoro sprzedawca zobowiązał się sprzedać nieruchomość w oznaczonym terminie, to jego rzeczą było doprowadzenie jej do takiego stanu prawnego, aby możliwe było zawarcie umowy przyrzeczonej. Do pozwanego należało także doprowadzenie do wykreślenia z księgi wieczystej wpisu dotyczącego hipoteki przymusowej do umówionego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro w treści umowy przedwstępnej zapewnił, że na nieruchomości nie ma żadnych zobowiązań hipotecznych.

Chybione są zarzuty odnoszące się do przyjęcia przez Sąd I instancji, że powodowie odstąpili od umowy. Uprawnienie odstąpienia od umowy ma charakter uprawnienia kształtującego, które polega na przyznaniu wierzycielowi kompetencji do zakończenia stosunku prawnego mocą jego oświadczenia woli, bez udziału drugiej strony. Z mocy ustawy uprawnienie to powstaje z upływem terminu spełnienia świadczenia, niedochowanego przez dłużnika z powodu okoliczności, za które ponosi wyłączną odpowiedzialność. Wierzyciel powinien złożyć oświadczenie woli o

odstąpieniu od umowy, w formie określonej przepisem art. 77 § 2 i 3 k.c. W przypadku skorzystania przez wierzyciela z tego uprawnienia dłużnik musi uznać powstałą sytuację prawną, zgodnie z którą wierzyciel, który dał zadatek może żądać pieniędzy w podwójnej wysokości.

Odstąpienie od umowy prowadzi do zniweczenia skutków zawartej umowy przedwstępnej. Wierzyciel nie musi korzystać z przysługującego mu prawa do odstąpienia od umowy, lecz może domagać się jej wykonania.

Powodowie już w treści pisma z dnia (...) wyraźnie oświadczyli, że wobec niewykonania w terminie umowy domagają się od pozwanego zapłaty kwoty 80.000 zł, czyli podwójnej wysokości wpłaconego przez nich zadatku. Nie ulega więc wątpliwości, że dali tym jasny przekaz, iż nie są zainteresowani zawarciem umowy przyrzeczonej po upływie umówionego terminu. Nie można przeoczyć, że w treści umowy przedwstępnej strony wyraźnie określiły jakie są skutki w przypadku niewykonania umowy przez każdą ze stron. Treść pozwu wniesionego w dniu (...) w sposób nie budzący wątpliwości dawała wyraz stanowisku powodów co do ich woli zniweczenia skutków umowy przedwstępnej. Dlatego też nieskuteczne jest późniejsze oświadczenie pozwanego z dnia (...) w przedmiocie odstąpienia od umowy. O ile powodowie swoje oświadczenie w przedmiocie odstąpienia od umowy złożyli bezpośrednio po upływie terminu do jej zawarcia, to oświadczenie pozwanego zostało ono bowiem złożone na potrzeby niniejszego procesu, osiem miesięcy po doręczeniu mu odpisu pozwu.

W tym stanie rzeczy nie podzielając wskazanych wyżej zarzutów apelacji ani argumentacji zgłoszonej na jej poparcie, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. art. 99 k.p.c. zw. § 6 pkt 6 zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 i § 12 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na koszty postępowania kasacyjnego złożyła się opłata sądowa w kwocie 4.000 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł, zaś na koszty postępowania apelacyjnego wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową w kwocie 3.617 zł. Sąd miał na względzie, że w postępowaniu kasacyjnym nie reprezentował strony powodowej ten sam radca prawny, który prowadził sprawę w drugiej instancji, a nadto w postępowaniu apelacyjnym prowadzonym na skutek uchylecia wyroku Sądu Apelacyjnego w G. z dnia 20 kwietnia 2012 r. nie prowadził sprawy ten sam radca prawny, który prowadził sprawę w pierwszej instancji.