

Sygn. akt I ACa 270/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski (spr.) SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. J. (1)

przeciwko Z. M. i H. M.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego Z. M. i H. M.

przeciwko J. J. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 1045/15

I. oddala apelację powoda głównego;

II. zasądza od powoda J. J. (1) na rzecz pozwanych Z. M. i H. M. solidarnie kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym z pozwu głównego;

III. oddala apelację powodów – wzajemnych.

SSA Tomasz Żelazowski SSA Agnieszka Sołtyka SSA Artur Kowalewski

Sygn. akt I ACa 270/16

UZASADNIENIE

Powód J. J. (1) wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych Z. M. oraz H. M. kwoty 15.000.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 września 2012 roku do dnia zapłaty, na którą składały się: 10.000.000 zł. - tytułem naprawienia szkody, 3.000.000 zł. - tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę - uszczerbek psychicznych, stres występujący u powoda i członków jego rodziny, 2.000.000 zł. - tytułem odszkodowania za utratę dobrego imienia na podstawie art. 23 i 24 k.c. Roszczenia powód wywodził z faktu zawarcia w dniu 3 sierpnia 2012 roku z pozwanymi przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., garażu z pomieszczeniami przynależnymi oraz współudziału w nieruchomości, stanowiącej ogródek przydomowy, której pozwani – poza uiszczeniem pierwszej raty – nie wykonali, a co w konsekwencji przyczyniło się do ogłoszenia upadłości powoda, obejmującej likwidację jego majątku.

W odpowiedzi na pozew pozwani Z. M. i H. M. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. Jednocześnie wnieśli powództwo wzajemne o zasądzenie od pozwanego wzajemnego J. J. (1) na ich rzecz kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 29 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu należności uiszczonej w wykonaniu ww. umowy, w zakresie której powodowie wzajemni w dniu 8 listopada 2012 roku złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli.

W odpowiedzi na pozew wzajemny pozwany wzajemny wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego w całości.

Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo główne, zasądził od powoda J. J. (1) na rzecz pozwanych Z. M. i H. M. solidarnie kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz oddalił powództwo wzajemne.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Z. M. i H. M. zamierzali nabyć na własne potrzeby lokal mieszkalny. W celu uzyskania finansowania na ten cel zwrócili się o pomoc do B. J. (J.) - doradcy kredytowego. Na placu budowy przy ul. (...) w S., na którym była realizowana inwestycja prowadzona przez J. J. (1) w ramach jego działalności gospodarczej funkcjonującej pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane (...), pozwani - powodowie wzajemnie zostali oprowadzeni początkowo przez narzeczonego córki J. J. (1), a potem przez jego syna. Następnie spotkali się w biurze J. J. (1), gdzie ten przedstawił im rysunki dotyczące prowadzonej inwestycji budowlanej. W trakcie rozmowy pozwana poinformowała powoda, iż zakup mieszkania będzie finansowany z kredytu udzielonego przez bank. Po pozytywnej analizie zdolności kredytowej pozwanych - powodów wzajemnych przez bank, spotkali się oni z J. J. (1). Wtedy to nanieśli pewne poprawki na rysunkach projektowych nieruchomości. Następnie strony po ustaleniu warunków, spotkały się u notariusza celem zawarcia stosownej umowy. J. J. (1) działający w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wraz z małżonką U. J. zawarł w dniu 3 sierpnia 2012 roku przed notariuszem H. P. z Z. i H. M. umowę deweloperską, na podstawie której U. i J. J. (1) zobowiązali się do wyodrębnienia w budynku posadowionym na nieruchomości stanowiącej ich własność, a położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczysta KW nr (...) i przeniesienia na rzecz Z. i H. M. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, odrębnej własności położonego na parterze budynku lokalu mieszkalnego nr (...). W umowie strony ustaliły cenę lokalu mieszkalnego na kwotę 494.000 zł brutto, płatną w ratach: pierwsza do dnia 10 sierpnia 2012 roku w kwocie 50.000 zł, druga do dnia 15 września 2012 roku w kwocie 300.000 zł, trzecia w kwocie 144.000 do dnia 30 listopada 2012 roku. W § 1 ust. 3 pkt 2 b J. i U. J. oświadczyli, iż budynek w którym ma być wyodrębniony lokal jest w stanie surowym zamkniętym.

W dacie zawierania umowy deweloperskiej z dnia 3 sierpnia 2012 roku, budynek położony na przedmiotowej nieruchomości znajdował się w stanie surowym otwartym - zwrócił na tę okoliczność uwagę B. J., który wizytował nieruchomość w ramach procedury kredytowej. Wówczas J. J. (1) wskazał, iż w akcie notarialnym wystąpiła w tym

zakresie omyłka. Na tą okoliczność w dniu 4 września 2012 r. J. J. (1) skierował do (...) Bank S.A. dwa różniące się treścią oświadczenia.

Zapłaty pierwszej raty pozwani dokonali w dniu 6 sierpnia 2012 roku. W księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości dokonano wpisu roszczenia o przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pozwanych - powodów wzajemnych.

Bank odmówił Z. i H. M. udzielenia kredytu w związku z tym, iż w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości w dziale III znajdował się wpis ostrzeżenia o toczącej się przeciwko J. J. (1) egzekucji. Wpis ostrzeżenia pojawił się w trakcie finalizowania umowy kredytowej. Po zaistnieniu przedmiotowej kwestii B. J. w imieniu pozwanych - powodów kontaktował się z J. J. (1), aby uzyskać informację dlaczego wpisano w księdze wieczystej ostrzeżenie o toczącej się egzekucji. J. J. (1) wówczas udzielił mu odpowiedzi, iż jest to stara sprawa. B. J. nie otrzymał od powoda-pozwanego wzajemnego dokumentów wskazujących, na jakich warunkach miałyby być dokonane wykreślenie ostrzeżenia o toczącej się egzekucji.

W dniu 8 listopada 2012 roku pozwani - powodowie wzajemni złożyli oświadczenie, iż zawierając umowę deweloperską z dnia 3 sierpnia 2012 roku z U. i J. J. (1) działali pod wpływem błędu, co do treści czynności prawnej, a błąd ten został wywołany przez osoby którym składali oświadczenie tj. U. i J. J. (1) - w związku z czym uchylają się od zawartej z nimi umowy deweloperskiej z dnia 3 sierpnia 2013 roku. Oświadczenie zostało sporządzone w formie aktu notarialnego. W akcie oświadczający wskazali nadto, iż gdyby nie działali pod wpływem błędu co do stanu zaawansowania prac budowlanych w budynku, z którego ma zostać wyodrębniony lokal mieszkalny, nie zawarliby umowy. Przesyłka z ww. oświadczeniem została doręczona J. J. (1) w dniu 21 listopada 2012 roku.

Pismem z dnia 8 listopada 2012 roku J. J. (1) zwrócili się z prośbą do pozwanych - powodów wzajemnych o wyznaczenie terminu spotkania w celu omówienia realizacji przedmiotowej inwestycji, zaś pismem z dnia 14 listopada 2012 r. wskazał na nierealizowanie przez nabywców zobowiązań finansowych wynikających z umowy.

Pismami z dnia 19 listopada 2012 roku i 12 grudnia 2012 roku pozwani - powodowie wzajemnie wezwali powoda do zapłaty kwoty 50.000 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Przeciwko powodowi - pozwanemu wzajemnemu toczyła się od 2011 roku egzekucja z wniosku (...) S.A. w W., prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W.. W jej toku nastąpiło zajęcie wierzytelności z umowy deweloperskiej przysługującej J. J. (1) w stosunku do Z. M..

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie Wydział XII Gospodarczy, postanowieniem z dnia 8 listopada 2014 roku wydanym w sprawie XII GU 133/13, ogłosił upadłość dłużnika J. J. (1) obejmującą likwidację majątku. Postępowanie prawomocnie zakończono. Postępowanie toczyło się z wniosku wierzycieli: A. G. i W. G.. Tożsame orzeczenia wydano w postępowaniu upadłościowym U. J., prowadzonym przez ten Sąd pod sygnaturą XII GU 53/14. Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 31 lipca 2014 roku J. i U. J. przekazali dokumenty, ruchomości oraz nieruchomości syndykowi M. B..

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowił wpisać do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Dłużników Niewypłacalnych J. J. (1). Natomiast ten sam Sąd postanowieniem z dnia 20 lutego 2015 roku wpisał do ww. rejestru U. J..

H. M. jest przedsiębiorcą, z wykształcenia monterem maszyn budowlanych. Z. M. jest pielęgniarką.

W takich uwarunkowaniach faktycznych, oba powództwa Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione.

Oceniając w pierwszej kolejności zasadność powództwa głównego wskazał, że w zakresie żądania zasądzenia kwoty 10.000.000 zł., jego podstawę stanowił art. 471 k.c., w przypadku zadośćuczynienia za krzywdę, uszczerbek psychiczny, stres dla powoda - pozwanego wzajemnego i członków jego rodziny w kwocie 3.000.000 zł - przepisy art.

415 w zw. z 444 i 445 k.c., zaś roszczenie za utratę dobrego imienia znajdowało swoją podstawę w art. 23 i 24 k.c. w zw. z art. 448 k.c. Podkreślił, iż to na stronie powodowej spoczywała ciężar udowodnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych - powodów wzajemnych (art. 6 k.c., 232 k.p.c.).

Co się tyczy roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania umowy deweloperskiej z dnia 3 sierpnia 2012 roku, Sąd I instancji wyjaśnił, że przesłankami odpowiedzialności, o których mowa w art. 471 k.c. są: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, szkoda, oraz związek przyczynowy między szkodą a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania. Przesłanek tych powod nie wykazał. Nie przedstawił on żadnych dowodów na poczet wykazania wysokości postulowanej szkody, bowiem za takowy nie może być uznany wydruk niekompletnego pisma sporządzonego i podpisanego przez powoda, w którym stwierdza on, iż jego majątek wynosi 15.187.849 zł. Nie udowodnił on również istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwym wykonaniem umowy, a powstałą szkodą, wywodzoną z faktu ogłoszenia swojej upadłości. Wniosek o ogłoszenie upadłości złożyli inni jego wierzyciele tj. A. i W. G.. W konsekwencji rzeczą powoda było wykazanie, iż jego wierzyciele, w szczególności (...) S.A., które wszczęło egzekucję przeciwko powodowi, nie złożyliby takiego wniosku, gdyby pozwani - powodowie wzajemni należycie wykonali zawartą w dniu 3 sierpnia 2012 roku umowę deweloperską. Powód jakiegokolwiek dowodu na tą okoliczność nie zaferował, poprzestając jedynie na przedstawieniu swoich twierdzeń.

W zakresie roszczenia wiążanego z krzywdą, uszczerbkiem psychicznym, stresem dla powoda członków jego rodziny w kwocie 3.000.000 zł, Sąd Okręgowy podkreślił – po uprzednim przedstawieniu przesłanek odpowiedzialności deliktowej z art. 415 k.c. – że tak zdefiniowane roszczenie wymaga wykazania dodatkowych okoliczności: uszkodzenia ciała lub wywołania rozstroju zdrowia (art. 444 § 1 k.c. w zw. 445 § 1 k.c.) bądź naruszenia dóbr osobistych (art. 24 k.c. w zw. z art. 448 k.c.). Odnosząc te uwarunkowania prawne do materiału procesowego skonstatował, że powód żadnej z przesłanek kreujących odpowiedzialność pozwanych na tych podstawach prawnych nie udowodnił, poprzestając wyłącznie na prezentowaniu własnych twierdzeń w tym przedmiocie. Marginalnie zauważył, że powód domagał się odszkodowania również za stres i krzywdę wyrządzoną jego rodzinie, co na gruncie obowiązującego stanu prawnego było nieodpuszczalne, bowiem nie przewiduje on możliwości dochodzenia roszczenia na rzecz osoby trzeciej.

Powód ponadto podnosił, że na skutek działania pozwanych - powodów wzajemnych doszło do naruszenia jego dóbr osobistych w postaci dobrego imienia. W związku czym domagał się zapłaty zadośćuczynienia (art. 24 k.c. w zw. z art. 448 k.c.). Po przedstawieniu obowiązującego w tym zakresie stanu prawnego, w tym zasad rozkładu ciężaru dowodu, nakładających na powoda obowiązek wykazania, że pozwani naruszyli sferę jego dóbr osobistych, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w okolicznościach sprawy brak było podstaw do przyjęcia, aby do utraty dobrego imienia powoda doszło – jak wskazywał – w ten sposób, że w związku z zaprzestaniem wykonywania przez pozwanych umowy, nie mógł on wywiązywać się ze zobowiązań w stosunku do swoich kontrahentów, w związku z czym zaczęli się o nim bardzo negatywnie wypowiadać, między innymi, iż nie płaci za prace podwykonawcom. Strona powodowa nie wykazała, iż rzeczywiście doszło do naruszenia jego dobrego imienia w wyniku zachowania pozwanych. Zasady doświadczenia życiowego nakazują co prawda przyjąć, iż powód, który pozostawił niezaspokojonych wierzycieli, mógł być negatywnie postrzegany przez nich, lecz rzeczą powoda było wykazanie związku przyczynowego pomiędzy taką ewentualną okolicznością a zachowaniem pozwanych. Nie istnieje przy tym dowód, że to pozwani rozgłaszali negatywne, nieprawdziwe i krzywdzące opinie o powodzie, co mogłoby stanowić naruszenie jego dobra osobistego powoda. Jak wskazał sam powód, negatywna opinia o nim nie miała pochodzić od pozwanych lecz od innych kontrahentów, co wiązało się z brakiem środków finansowych po stronie powoda, a co uniemożliwiło mu wywiązanie się ze swoich zobowiązań. Zatem bezpośrednią przyczyną rzekomej negatywnej opinii o powodzie należy szukać, w jego działaniu tj. nie regulowaniu swoich zobowiązań.

W konsekwencji powództwo J. J. (1) przeciwko H. i Z. M. podlegało w całości oddaleniu.

Odnosząc się natomiast do powództwa wzajemnego Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że jego podstawę stanowił przepis art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., traktujący o świadczeniu nienależnym, przy czym jego zasadność - mając na uwadze wskazaną przez powodów wzajemnych podstawę faktyczną – uzależniona była w pierwszej kolejności od oceny skuteczności oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia

woli złożonego pod wpływem błędu, co ewentualnie powodowałoby nieważność zawartej przez strony umowy deweloperskiej z dnia 3 sierpnia 2013 r. ze skutkiem ex tunc, a tym samym rodziłoby to po ich stronie roszczenie o zwrot nienależnie spełnionego świadczenia tj. zapłaty kwoty 50.000 zł tytułem raty ceny. Syntetyzując przesłanki skutecznego powołania się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu, wynikające z art. 84 k.c., Sąd I instancji wyjaśnił, że są nimi, kumulatywnie: błąd co do treści czynności prawnej, wywołanie błędu przez drugą stronę czynności prawnej, istotność błędu (tzw. doniosłość), złożenie oświadczenia w terminie roku od wykrycia błędu. W sprawie bezsporne było, że powodowie wzajemni złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków czynności prawnej w przypisanej formie i terminie. Jednakże, w ocenie Sądu Okręgowego, oświadczenie to nie mogło skutkować skutecznym uchyleniem się pozwanych od skutków złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy deweloperskiej z dnia 3 sierpnia 2012 roku. Ustalił bowiem, po analizie materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadka B. J., że rzeczywistym powodem złożenia oświadczenia przez pozwanych - powodów wzajemnych, nie była okoliczność dotycząca treści czynności prawnej tj. rozbieżności pomiędzy stanem budynku, z którego miał zostać wyodrębniony dla pozwanych lokal, wskazanym w przedmiotowej umowie deweloperskiej, a rzeczywistym stanie budowy, lecz wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej nieruchomości o toczącej się egzekucji przeciwko J. J. (1), co miało miejsce już po zawarciu umowy. W tej materii powodowie wzajemni w powództwie wskazywali, iż przedmiotowa rozbieżność była przyczyną odmówienia im finansowania zakupu przez bank. Jednakże z zeznań ww. świadka wynika, iż rzeczywistą przyczyną odmówienia przez bank udzielenia kredytu był jak zaznaczono wcześniej, wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości o toczącej się egzekucji. Świadek B. J., jako doradca kredytowy powodów wzajemnych, był bardzo dobrze poinformowany w sprawie, gdyż to on działając w imieniu pozwanych zmierzał do uzyskania dla nich kredytu. Ponadto, nie jest on osobą bezpośrednio zainteresowaną sprawą, zatem w ocenie Sądu stanowił on istotne i wiarygodne źródło informacji o przebiegu zdarzeń. Jednocześnie powodowie wzajemni nie przedstawili poza swoim zeznaniami, które w ocenie Sądu I instancji były w tym zakresie niewiarygodne, żadnych innych dowodów, iż kwestia określenia stanu budowy była istotna dla decyzji banku, w szczególności choćby regulaminów udzielania kredytów hipotecznych, czy też ogólnych warunków umów, bądź też korespondencji z bankiem dotyczącej tej materii.

Sąd Okręgowy zauważył, że powodowie wzajemni przed podpisaniem umowy spotkali się z synem J. J. (1) na placu budowy, gdzie przedmiotową nieruchomość przed podpisaniem oglądali i zapoznali się ze stanem zaawansowania prac. Zatem podpisując umowę, zdawali oni sobie sprawę, iż przedmiotowy budynek na dzień zawarcia umowy był w stanie surowym otwartym, a nie zamkniętym. Stan surowy zamknięty, co do zasady odróżnia się od otwartego, a różnica ta jest z łatwością dostrzegalna wizualnie, zwłaszcza dla H. M., który jest z wykształcenia monterem maszyn budowlanych. W konsekwencji w ogóle nie można mówić, iż strona była w błędzie, co do stanu zaawansowania prac.

Skoro zatem rzeczywistą przyczyną złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków poprzednio złożonego oświadczenia woli, było wpisanie ostrzeżenia do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym w stosunku do J. J. (1), to uznać należy je za bezskuteczne, albowiem kwestia ta nie dotyczy czynności prawnej, a jedynie sposobu jej finansowania. Dlatego roszczenie objęte pozwem wzajemnym nie mogło podlegać uwzględnieniu.

Marginalnie Sąd Okręgowy zauważył, że H. i Z. M., nie musieli korzystać z oferty kredytowej w (...) Banku S.A., przy założeniu, iż kwestia rzeczywistego stanu budowy, a ujętego w umowie była dla ww. banku przesłanką negatywną do zawarcia umowy. Strony także po zauważeniu błędu mogły sprostować przedmiotowa nieścisłość w umowie. Zaznaczył, iż w obrocie prawnym, często podobne umowy deweloperskie strony zawierają pod warunkiem uzyskania przez kupujących kredytu, co ma na celu zabezpieczenie interesu obu stron, a w szczególności kupujących.

Ustalenia w zakresie stanu faktycznego, który w znacznej mierze był bezsporny Sąd poczynił w oparciu o dokumenty, których żadna ze stron nie kwestionowała, przy czym nie dał wiary dokumentowi w postaci niekompletnego dokumentu prywatnego (zapewne pisma J. J. (1) do syndyka), w zakresie wysokości majątku powoda, który miał opiewać na kwotę ponad 15.000.000 zł i miał on wykazywać zdaniem powoda - pozwanego wzajemnego wysokość szkody przez niego poniesionej. Dokument ten ma charakter dokumentu prywatnego, a zawarte w nim tezy mają w zasadzie taką samą moc jak zeznania strony - J. J. (1), które to nie znalazły pokrycia w żadnym innym materiale

dowodowym ujawnionym w toku postępowania. W zakresie okoliczności odmowy udzielenia przez (...) Bank S.A. kredytu pozwanym na realizację zawartej umowy deweloperskiej z dnia 3 sierpnia 2012 r., Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadka B. J. z wyżej omówionych względów, odmawiając tego przymiotu – w tej materii - zeznaniom powodów wzajemnych, z uwagi na ich bezpośrednie zainteresowanie wynikiem procesu i brakiem ich potwierdzenia w innym materiale dowodowym, w szczególności bezstronnego świadka, który - co istotne - wykonywał czynności na rzecz powodów wzajemnych, w zakresie uzyskania kredytu od ww. banku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyły apelacjami obie strony.

Powód J. J. (1), zakwestionował orzeczenie w części oddalającej powództwo główne i zasądzającej na rzecz pozwanych wzajemnych koszty procesu. Wskazał na rażące naruszenie przez Sąd I instancji treści warunków umowy notarialnej oraz złamanie zasad prawa. W jego ocenie, pozwani wzajemni zawarli umowę, która nakładała na nich określone obowiązki. Brak ich realizacji skutkowało powstaniem po jego stronie dolegliwości, których pieniężnego zrekompensowania – w zakresie roszczeń określonych w pozwie – się domaga. Dodatkowo zakwestionował zasadność rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. Z uzasadnienia apelacji wynika, że skarżący domaga się wydania wyroku reformatoryjnego, uwzględniającego powództwo.

Pozwani Z. i H. małżonkowie M., zaskarżając powyższe orzeczenie w części dotyczącej oddalenia powództwa wzajemnego, zarzucili:

1. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wyrażającą się w tym, że:

- w ocenie Sądu I instancji, kwestia istnienia - w chwili zawierania umowy deweloperskiej (w dniu 3 sierpnia 2012r.) oraz później, po jej zawarciu - „stanu surowego otwartego” budynku położonego w S. przy ul. (...), nie miała rzeczywistego wpływu na treść decyzji pozwanych/powodów wzajemnych, składających powodowi/ pozwanemu wzajemnemu oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o treści wskazanej w umowie deweloperskiej (akt notarialny Rep. A (...) z dnia 3 sierpnia 2012r., sporządzony przez notariusz H. P.), albowiem rzeczywistym powodem tej decyzji był wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej nieruchomości o toczącej się egzekucji przeciwko powodowi/pozwanemu wzajemnie (na co z kolei ma wskazywać motyw decyzji banku odmawiającego udzielenia pozwanym/powodom wzajemnym kredytu przeznaczonego na sfinansowanie zakupu)

- pominięcie przy ocenie materiału dowodowego znaczenia pism powoda/pozwanego wzajemnego datowanych na dzień 4 września 2012r., skierowanych do (...) BANK SA, wskazujących na istnienie znaczenia stanu zaawansowania budowy budynku oraz istotności tej informacji w kontaktach pozwanych/powodów wzajemnych (czynionych za pośrednictwem świadka - B. J. - przy aktywnym udziale powoda/pozwanego wzajemnego) z Bankiem w związku z toczącą się w tamtym czasie procedurą przyznania kredytu;

- pominięcie, przy ocenie materiału dowodowego treści zeznań świadka - B. J. - w części dotyczącej ustalenia przez tego świadka rzeczywistego stanu zaawansowania budowy budynku nabywanego przez pozwanych/powodów wzajemnych i znaczenia tych ustaleń dla decyzji kredytowej oraz decyzji pozwanych/powodów wzajemnych o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie nabycia lokalu będącego przedmiotem umowy deweloperskiej

- zupełnie niezasadną odmowę wiarygodności zeznań pozwanych/powodów wzajemnych w części dotyczącej ich znajomości procesu budowlanego oraz doniosłości twierdzenia (oświadczenia) powoda/pozwanego wzajemnego o stanie zaawansowania robót budowlanych.

2. naruszenia art. 84 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie wyrażające się w uznaniu, iż w niniejszej sprawie pozwani/powodowie wzajemni nie złożyli skutecznego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, albowiem pozwani/powodowie wzajemni nie byli w błędzie co do

stanu zaawansowania prac budowlanych, a sam błąd nie dotyczył czynności prawnej, a jedynie sposobu finansowania zakupionej nieruchomości, co w efekcie doprowadziło do naruszenia art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. poprzez nieuzasadnioną odmowę zasadności zgłoszonego przez pozwanych./powodów wzajemnych roszczenia.

Wskazując na te zarzuty powodowie wzajemni wnieśli o: zmianę zaskarżonego orzeczenia w części dotyczącej rozstrzygnięcia o zasadności powództwa wzajemnego poprzez zasądzenie od powoda/pozwanego wzajemnie na rzecz pozwanych/ powodów wzajemnych kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 29 listopada 2012r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za postępowanie przed Sądem I instancji.

Każda za stron wniosła o oddalenie apelacji przeciwnika procesowego. Pozwani z pozwu głównego wnieśli nadto o zasądzenie na ich rzecz od J. J. (1) kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Podkreślenia na wstępie wymaga, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny stanowisk zaprezentowanego w apelacjach każdej ze stron. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, we wszystkich jej aspektach, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, LEX nr 173639). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji, i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753; z 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977; z 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60).

Celem zapewnienia czytelności dalszego wywodu, ocena każdej z apelacji zostanie przedstawiona odrębnie.

Co do apelacji J. J. (1).

Analiza złożonego przez powoda z pozwu głównego środka odwoławczego jednoznacznie wskazuje na to, że stanowi ona wyraz wyłącznie jego niezadowolenia z kierunku rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd I instancji. Świadczy o tym już sam sposób sporządzenia apelacji, a w szczególności brak wskazania, jakich konkretnie uchybień dopuścił się Sąd Okręgowy – odnoszących się do stanowiska tego Sądu – które powodują, zdaniem apelującego, że zaskarżone orzeczenie jest nieprawidłowe. Sprawia to w istocie, że przedmiotowy środek odwoławczy uchyla się od możliwości dokonania jego merytorycznej kontroli instancyjnej.

Dostrzeżenia w tym miejscu wymaga, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera szczegółowe i komplementarne wyjaśnienie powodowi, dlaczego powództwo główne w żadnej części nie mogło zostać uwzględnione. Tymczasem skarżący argumentację tą całkowicie ignoruje, mylnie uważając, że podstawą sądowego dochodzenia roszczeń może

być odwołanie się do własnych subiektywnych oczekiwań tego, co uważa on za sprawiedliwe, z pominięciem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, które Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący przytoczył i omówił. Jakiegokolwiek refleksji skarżącego nie wywołało kluczowe dla kierunku rozstrzygnięcia tej sprawy stanowisko Sądu Okręgowego, w którym – odrębnie w zakresie roszczeń odszkodowawczych i o zapłatę zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych – wyjaśnił, że powód nie przedstawił jakichkolwiek dowodów na okoliczność wystąpienia wszystkich przesłanek, od których łącznego zaistnienia uzależniona jest możliwość ich skutecznego dochodzenia. Syntetycznego zaakcentowania w tym zakresie ponownie zatem wymaga, że ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej z nich, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a zatem powinno być ono udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Tymczasem w niniejszej sprawie Sąd dysponował wyłącznie twierdzeniami powoda i to dodatkowo nie odnoszącymi się do wszystkich przesłanek powództwa. Dotyczyło to w szczególności kwestii szkody, jej wysokości i związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem umowy przez pozwanych a szkodą (w zakresie roszczenia odszkodowawczego), oraz krzywdy, jej rozmiaru, zaistnienia u powoda rozstroju zdrowia, czy też naruszenia przez pozwanych jego dóbr osobistych (w zakresie żądania zapłaty zadośćuczynienia). Ze stanowiska procesowego powoda w ogóle nie wynika bowiem, dlaczego żąda ona dochodzonych kwot, w oparciu o jakie okoliczności faktyczne i w jaki sposób zostały one wyliczone. Nie sposób zatem dociec, w jakich obiektywnie istniejących dowodach upatruje on podstaw do uwzględnienia swojego powództwa w jakiegokolwiek części.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, że w apelacji powód powołuje się na obowiązek wykonania przez pozwanych umowy z dnia 3 sierpnia 2012 r., co mogłoby oznaczać, że roszczenie swoje konstruuje także na tej podstawie faktycznej. Nie dostrzega on jednak, że z roszczeniem tego rodzaju wprost nie wystąpił przed Sądem I instancji, żądając w odniesieniu do tej umowy wyłącznie roszczenia odszkodowawczego w związku z jej niewykonaniem. Roszczenie o wykonanie umowy oraz roszczenie o odszkodowanie z uwagi na jej niewykonanie są – na płaszczyźnie faktycznej i prawnej - całkowicie różne. O ile zatem uznać, że żądanie tego rodzaju powód zgłosił w apelacji, to czynność tą uznać należy za niedopuszczalną. Zgodnie bowiem z art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami, za wyjątkiem sytuacji opisanych w dalszej części tego przepisu, z których żadna w niniejszej sprawie nie wystąpiła. Nawet zaś gdyby hipotetycznie założyć, że powód zgłosił już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym żądanie zapłaty przez pozwanych dalszych rat, w wysokości określonej w umowie, to i tak nie mogło być ono uwzględnione w jakiegokolwiek części. O ile bowiem uznać nawet, że strony umowa ta nadal wiąże, to – jak wynika z oświadczenia powoda złożonego na rozprawie apelacyjnej – jej przedmiot nie został skończony i nie są na budowie kontynuowane jakiegokolwiek prace. Nie jest również sporne (vide: wpis powoda do rejestru dłużników niewypłacalnych), że nie posiada on środków, aby prace te wznowić. Stosownie zaś do dyspozycji art. 490 § 1 k.p.c., jeżeli jedna ze stron obowiązana jest spełnić świadczenie wzajemne wcześniej, a spełnienie świadczenia przez drugą stronę jest wątpliwe ze względu na jej stan majątkowy, strona zobowiązana do wcześniejszego świadczenia może powstrzymać się z jego spełnieniem, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego lub nie da zabezpieczenia. Pozwani - w oparciu o tą regulację – są zatem uprawnieni do powstrzymania się z jakimikolwiek płatnościami do czasu, aż powód nie zaoferuje im świadczenia, do którego spełnienia zobowiązał się w umowie. Świadczeniem tym, nie jest przy tym – jak zdaje się sugerować apelacja – przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości w takim stanie, w jakim się ona obecnie znajduje. Całkowicie wadliwie wskazuje również powód, jakoby w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości widniał wpis prawa własności pozwanych. W rzeczywistości bowiem wpisane jest do niej wyłącznie roszczenie pozwanych o zawarcie umowy przyrzeczonej w umowie deweloperskiej.

Sąd Apelacyjny nie znalazł także podstaw do modyfikacji zaskarżonego wyroku w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., wyrażającym podstawową zasadę ponoszenia przez strony kosztów procesu, strona przegrywająca sprawę, obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Reguła ta jest uzupełniona zasadami kompensacji, słuszności i zawinięcia (art. 100 do 104 i art. 110 k.p.c.). Oparcie rozstrzygnięcia o kosztach procesu na jednej z uzupełniających zasad orzekania o kosztach, powinno być poprzedzone stwierdzeniem, że sytuacja zaistniała w sprawie wskazuje na celowość wyłączenia normy ogólnej. Możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo

nieobciążenia jej w ogóle tymi kosztami, uzależniona jest, stosownie do art. 102 k.p.c., od wyłonienia się w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, wskazujących że ponoszenie kosztów pozostawało w sprzeczności z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Należą do nich okoliczności związane z przebiegiem sprawy - charakter zgłoszonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, subiektywne – ale mające jakiegokolwiek merytoryczne, obiektywne uzasadnienie - przekonanie o zasadności roszczenia, przedawnienie roszczenia oraz leżące poza procesem - sytuacja majątkowa i życiowa strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r. V CZ 124/12). Wskazać również należy, że zgodnie z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. W konsekwencji zwolnienie od kosztów sądowych nie może pociągać za sobą automatycznie konsekwencji w postaci przyjęcia, że zachodzi "wypadek szczególnie uzasadniony" w rozumieniu art. 102 k.p.c., gdyż celem instytucji zwolnienia od kosztów sądowych jest jedynie zagwarantowanie prawa strony dostępu do sądu, które to prawo nie powinno być ograniczane ze względu na sytuację materialną strony. Uwzględnienie tego celu odpada w sytuacji, gdy sąd rozstrzyga o kosztach procesu między stronami (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CZ 51/11).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wnoszenie oczywiście bezzasadnego powództwa, zarówno w zakresie okoliczności faktycznych jak i wysokości dochodzonej kwoty, przeciwstawia się zastosowaniu art. 102 k.p.c. wobec powoda w stosunku do kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Sama trudna sytuacja materialna powoda, bez wystąpienia jednej z pozostałych wskazanych powyżej przesłanek zastosowania art. 102 k.p.c. nie uzasadnia zwolnienia jego od zwrotu kosztów zastępstwa drugiej stronie, które winien ponieść stosownie do podstawowej – w zakresie orzekania o kosztach procesu – zasady odpowiedzialności za wynik sprawy.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

Z analogicznych jak wskazane wyżej przyczyn, brak było podstaw do zastosowania – przy orzekaniu o kosztach – art. 102 k.p.c. także na etapie postępowania apelacyjnego, przy uwzględnieniu, że wnosząc apelację powód dysponował już pisemnymi motywami zaskarżonego wyroku, co winno bezwzględnie skłonić go do merytorycznej oceny szans jej powodzenia. Konsekwencją wniesienia środka odwoławczego, w którym poza wyrażeniem ogólnego niezadowolenia z wyroku nie podjął z jego uzasadnieniem rzeczywistej merytorycznej polemiki, generującego koszty po stronie przeciwnika procesowego, a który okazał się bezzasadny w stopniu oczywistym, musi być obciążenie całością tych kosztów strony, która postępowanie apelacyjne zainicjowała.

Dlatego o kosztach postępowania apelacyjnego, tożsamych z kosztami zastępstwa procesowego pozwanych, orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. 98 i 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Wysokość wynagrodzenia ich pełnomocnika ustalono w stawce minimalnej, w oparciu o § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz.U.2015.1800.

Co do apelacji Z. i H. małżonków M..

Zgodnie art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Podkreśla się w judykaturze i nauce prawa, że przepis ten daje wyraz tradycyjnej zasadzie wyrokowania statuującej zakaz orzekania ponad żądanie, a także zasadzie dyspozycyjności, która przejawia się w tym, że sąd jest związany granicami żądania powództwa (ne eat iudex ultra petita partium) i nie może w tym wypadku dysponować przedmiotem procesu przez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony przez powoda. Samo pojęcie żądania określa art. 187 § 1 k.p.c., stanowiąc, że pozew powinien m.in. zawierać dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Żądanie powództwa określa więc nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Godzi się przy tym podkreślić, że niezależnie od tej podstawy, sąd wyłącznie w oparciu o nią nie jest władny orzec w sposób odbiegający od samego żądania.

W judykaturze i nauce prawa jednolicie przyjmuje się, że sądowa weryfikacja skuteczności oświadczenia woli w przedmiocie uchylenia się od skutków uprzedniego oświadczenia jako złożonego pod wpływem błędu, dokonywana jest w granicach tego oświadczenia. Innymi słowy, strona może powołać się w procesie wyłącznie na takie okoliczności, które wskazane zostały w tym oświadczeniu, jako podstawa jego złożenia. Powoływanie jakichkolwiek nowych okoliczności faktycznych po upływie terminu z art. 88 § 2 k.c., jest bowiem niedopuszczalne.

Przedstawione wyżej zagadnienia posiadają fundamentalne znaczenie dla określenia prawidłowych granic oceny roszczenia powodów wzajemnych. Po pierwsze wynika z nich, że kognicją sądów obu instancji objęte było wyłącznie roszczenie o zwrot kwoty 50.000 zł. jako świadczenia nienależnego, w związku z nieważnością umowy deweloperskiej zawartej przez strony, w wyniku uchylenia się od skutków prawnych złożonego w niej przez powodów wzajemnych – pod wpływem błędu - oświadczenia woli. Oznacza to w konsekwencji, że poza sferą zainteresowania pozostawać musiały inne, ewentualne, podstawy faktyczne i prawne umożliwiające domaganie się przez małżonków M. zapłaty tej należności. Po drugie, skuteczność złożonego przez powodów wzajemnych w piśmie z dnia 8 listopada 2012 r. oświadczenia woli podlegała weryfikacji wyłącznie z punktu widzenia wskazanej w nim jego podstawy faktycznej, tj. wprowadzenia przez pozwanego wzajemnego w błąd co do stanu zaawansowania budowy w dacie zawarcia umowy.

Przechodząc do oceny zarzutów dotyczących poczynienia przez Sąd I instancji wadliwych ustaleń faktycznych podkreślenia na wstępie wymaga, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, 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 przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia: 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906 i 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, LEX nr 172176). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Odnosząc przedstawione wyżej poglądy prawne do realiów niniejszej sprawy, zarzut poczynienia przez Sąd Okręgowy wadliwych ustaleń faktycznych uznać należało za sformułowany w sposób oczywiście nie odpowiadający przedstawionym wyżej wymogom. Powodowie wzajemni w istocie rzeczy poprzestali bowiem na głośnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie poddając krytycznej analizie stanowiska Sądu I instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego. Pominięcie tych okoliczności i dowodów, które przemawiają na ich niekorzyść, odbiera temu stanowisku walor komplementarności, a tym samym czyni je bezzasadnym.

Skupiając zasadniczą część uzasadnienia apelacji na polemice ze stanowiskiem Sądu I instancji w zakresie przyjęcia, że stan zaawansowania budowy był powodom wzajemnym znany w chwili zawarcia umowy nie dostrzegają oni, że kwestia ta stanowiła wyłącznie wsparcie dla podstawowego dla kierunku rozstrzygnięcia sprawy ustalenia, że rzeczywista podstawa złożenia przez nich oświadczenia z dnia 8 listopada 2012 r. była inna, niż w nim zwerbalizowana i stanowiła ją okoliczność wpisu do księgi wieczystej nieruchomości ostrzeżenia o toczącym się przeciwko J. J. (1) postępowaniu egzekucyjnym, nie objęta treścią czynności prawnej, której oświadczenie to dotyczyło. Pierwzoplanowo zatem apelacja winna dostarczyć tego rodzaju argumentów, które to właśnie stanowisko Sądu Okręgowego skutecznie by zakwestionowały. Doszukać się ich wszakże nie sposób. W szczególności wadliwie zarzucają

skarżący pominięciem przez ten Sąd pism powoda z 4 września 2012r., skierowanych do (...) BANK SA, wskazujących na istnienie znaczenia stanu zaawansowania budowy budynku oraz istotności tej informacji w ich kontaktach z Bankiem w związku z toczącą się w tamtym czasie procedurą przyznania kredytu. Abstrahując od tego, że zarzut ten został niewłaściwie sformułowany, poprzez odwołanie się do dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., dotyczącej przesłanek oceny dowodów, stosowanej na etapie dokonywania ustaleń faktycznych, skoro ustalenie w tym zakresie znalazło się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dostrzec należy, że z waloru istotności tej kwestii w kontaktach z Bankiem w żaden sposób nie wynika, że to właśnie ona stanowiła rzeczywistą podstawę uchylenia się przez nich od skutków oświadczeń woli złożonych w umowie z dnia 3 sierpnia 2012 r. Okoliczność, że B. J. wskazywał na znaczenie kwestii stanu zaawansowania robót, nie jest najistotniejsza, bo to, że była ona dla Banku nieobojętna i mogła stanowić problem w procedurze kredytowej, wynika wprost z faktu złożenia przez J. J. (1) pism do Banku datowanych na 4 września 2012 r. W żaden sposób nie podważa ona wszakże tego, że po złożeniu przez pozwanego wzajemnego tych wyjaśnień ww. pismami, przestała ona mieć dla decyzji o przyznaniu powodom wzajemnym kredytu jakiegokolwiek znaczenie. Gdyby było inaczej, to niewątpliwie Bank podejmowałby w tym przedmiocie dalsze czynności, o których wiedzę mieliby nie tylko powodowie wzajemni, ale również świadek J.. Twierdzenie apelujących, że choć kredytu odmówiono z przyczyny ujawnienia faktu prowadzenia w stosunku do pozwanego wzajemnego postępowania egzekucyjnego, to jednak nie oznacza to, że przyczyną tą nie mógł być także stan zaawansowania robót, nie dość że pozostaje w opozycji do zasad logicznego rozumowania, to dodatkowo nie jest poparte – poza ich zeznaniami jakimkolwiek dowodem. Prawdziwość swojej wersji powodowie wzajemni mogli z łatwością wykazać, wniosując o przeprowadzenie dowodu z dokumentów dotyczących postępowania w przedmiocie ich wniosku o udzielenie kredytu. W oparciu o nie możliwe byłoby zakwestionowanie wniosków, które wynikają z tych dowodów, którymi sądy obu instancji dysponowały. Oczekiwanie skarżących, że wbrew oczywistej wymowie tych dowodów, ustalenie faktyczne stanowić będą odzwierciedlenie ich odmiennych zeznań w tym przedmiocie, pozostawało w oczywistej opozycji do zasad oceny dowodów przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c.

Tymczasem z zeznań świadka B. J. wprost wynika, że okoliczność, na jakim etapie zaawansowania znajdowała się budowa w dniu 3 sierpnia 2012 r., miała dla decyzji Banku o odmowie udzielenia kredytu znaczenie obojętne (k. 176v-177). Właśnie w tym stwierdzeniu, przy jednoczesnym wskazaniu przez świadka faktu ujawnienia wpisu do księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym wobec J. J. (1), jako wyłącznej przyczyny odmownej decyzji Banku, przejawia się doniosłość jego zeznań dla kierunku rozstrzygnięcia sprawy, co skarżący skrzętnie pomijają. Apelujący zdawali się mieć świadomość wymowy tych zeznań, skoro odmiennie niż w samym pozwie wzajemnym, w którym dla uzasadnienia zaistnienia błęd co do stanu zaawansowania robót jako wyłącznej przyczyny odmowy finansowania przez Bank, odwoływali się do zeznań tego świadka, w złożonym środku odwoławczym usiłowali – w sposób oczywiście nieskuteczny - wyinterpretować taką podstawę tego oświadczenia z innych – niż te zeznania – dowodów.

Co więcej, wniosek Sądu I instancji co do tego, że rozbieżność pomiędzy stanem budynku, z którego miał zostać wyodrębniony lokal dla powodów wzajemnych, wskazanym w przedmiotowej umowie deweloperskiej, a rzeczywistym stanem budowy, nie mogła stanowić prawdziwej podstawy złożenia przez powodów wzajemnych oświadczenia z dnia 8 listopada 2012 r., znajduje pełne uzasadnienie w sekwencji czasowej poszczególnych zdarzeń. Kwestia zaistnienia tej rozbieżności wystąpiła co najmniej na początku września 2014 r. i już wówczas została ona zamknięta poprzez złożenie przez pozwanego wzajemnego pism z dnia 4 września 2012 r. Jeśli zatem było tak, że zagadnienie to posiadało dla nich istotne znaczenie, to racjonalnym było złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu, niezwłocznie po ujawnieniu tego faktu. Całkowicie nieracjonalnym jest zachowanie polegające na zwlekaniu z takim oświadczeniem przez okres 2 miesięcy, zwłaszcza jeśli zważyć, że – jak wyżej wskazano – w materiale procesowym nie sposób dopatrzeć się jakiegokolwiek argumentów wskazujących na to, aby zagadnienie to stanowiło przedmiot jakiegokolwiek dalszego zainteresowania – aż do czasu złożenia oświadczenia - zarówno samych powodów wzajemnych jak i Banku. W ocenie Sądu Apelacyjnego, powodowie wzajemni złożyli oświadczenie dopiero w dniu 8 listopada 2012 r. dlatego, że wówczas dysponowali już odmowną decyzją banku w sprawie ich wniosku o udzielenie kredytu, motywowaną przyczynami opisanymi przez świadka J., a zaistniałymi – na co trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji – już po zawarciu umowy z dnia 3 sierpnia 2012 r. Nie dotyczyły one zatem treści tej

czynności prawnej i jako takie nie wpisywały się w zakres znaczeniowy dyspozycji art. 84 § 1 k.c. Nie uszło przy tym uwadze Sądu odwoławczego, że z pisma Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. z dnia 8 października 2012 r. powodowie wzajemni dowiedzieli się o tym, że w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym w stosunku dłużnika J. J. (1) dokonano zajęcia wszelkich wierzytelności tego dłużnika wobec Z. W., dotyczących z zakupu nieruchomości położonej przy ul. (...) (k. 133). Zbieżność czasowa uzyskania przez nich wiedzy o tym zajęciu, z datą złożenia oświadczenia powołującego się na błąd, przemawia za wnioskiem, że to także ta okoliczność, niewątpliwie mogąca wywoływać ich uzasadnione wątpliwości co do tego, czy pozwany wzajemny będzie w stanie z umowy się wywiązać, mogła wpłynąć na sferę motywacyjną decyzji powodów wzajemnych o złożeniu oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczeń woli zawartych w umowie z dnia 3 sierpnia 2012 r., jako złożonych pod wpływem błędu.

Oczywiście nie jest tak, jak sugerują w apelacji skarżący, jakoby kwestie udzielenia kredytu miały dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie indyferentne. Zagadnienia finansowania przez nich umowy nie dotyczą w istocie samego błędu, na który się powodowie wzajemni powołali, ale ich doniosłość – co skarżący zupełnie pomijają - dotyczy tego, czy to właśnie one, a nie błąd zwerbalizowany w oświadczeniu z 8 listopada 2012 r., stanowiły rzeczywistą podstawę jego złożenia.

Jako niezrozumiały ocenić należało zarzut wskazany w uzasadnieniu apelacji, jakoby pozwany wzajemny celowo wywołał błąd co do stanu zaawansowania robót w budynku, w którym miał zostać wyodrębniony lokal dla powodów wzajemnych. Po pierwsze, dla zaktualizowania się możliwości powołania się na błąd jako wadę oświadczenia woli kwestia ta pozostaje bez znaczenia (vide: art. 84 § 1 k.c., przy uwzględnieniu, że złagodzenie wymogów skutecznego powołania się na błąd, przewidziane w art. 86 § 1 k.c., wymaga błędu wywołanego podstępnie). Po drugie, nie sposób w materiale procesowym dostrzec argumentów, z których tego rodzaju wnioski można by wyprowadzić. Skoro bowiem nie wynika z niego, aby w dacie zawierania umowy deweloperskiej Bank wprost uzależniał udzielenie kredytu od zrealizowania inwestycji do stanu surowego zamkniętego, to tym samym niepodobna przyjąć racjonalnych przyczyn, dla których pozwany wzajemny miałby to robić, zwłaszcza że skarżący mogli w każdej chwili, prawdziwość tego rodzaju oświadczenia z łatwością zweryfikować na placu budowy.

Wszystko to czyni uprawnionym wniosek, że składając oświadczenie z dnia 8 listopada 2012 r., powodowie odwołali się do uzasadnienia faktycznego, które nie stanowiło rzeczywistej podstawy jego złożenia. Podstawa ta, jako obejmująca okoliczności nie dotyczące treści czynności prawnej, czyniła ww. oświadczenie bezskutecznym i nie wywołującym jakichkolwiek skutków prawnych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, kwestia zaawansowania robót, o ile nawet przyjąć, że stanowiła ona błąd co do treści czynności prawnej, w ogóle nie mogła stanowić podstawy złożenia przez nich inkryminowanego oświadczenia, a to z tego względu, że błąd ten nie posiadał cechy istotności. W myśl art. 84 § 2 k.c. można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Tymczasem jak to wprost wynika z zeznań H. M., w ogóle nie zwrócił on uwagi na zapis umowy co do stanu zaawansowania realizacji inwestycji (k. 178v). Skoro zatem zagadnienie to pozostawało dla powoda obojętne z punktu widzenia podjęcia przez niego decyzji o zawarciu umowy, to oczywistym jest, że błąd taki (o ile w rzeczywistości zaistniał), nie wpisywał się w zakres znaczeniowy art. 84 § 2 k.c. Także zatem i z tej przyczyny powództwo wzajemne podlegać musiało oddaleniu, a o naruszeniu wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego nie mogło być mowy.

Jedynie marginalnie, bowiem kwestia ta - z uwagi na wskazane wyżej argumenty - posiada dla treści wyroku znaczenie całkowicie drugorzędne, zasygnalizować należy, iż twierdzenie apelacji jakoby pomiędzy pobytem skarżących na budowie a zawarciem umowy deweloperskiej upłynął jakiś czas, stąd to, co widzieli, mogło różnić się od stanu zaawansowania prac, o którym w tej umowie zapewnił pozwany wzajemny, ocenić należało jako wyartykułowane wyłącznie na użytek apelacji. Jego prawdziwości nie potwierdza bowiem jakikolwiek dowód. Z kolei wywód skarżących, jakoby ich stan wiedzy z dziedziny budownictwa uniemożliwiał im precyzyjną ocenę, co należy rozumieć pod pojęciem stanu surowego zamkniętego (abstrahując od całkowicie nieprzekonującego wyводу, co do braku

wystarczających kwalifikacji H. M. w tym zakresie), zdaje się pozostawać w logicznej sprzeczności z argumentacją przedstawioną wyżej. Nie jest bowiem racjonalne równoczesne twierdzenie, że powodowie wzajemni stan rzeczy istniejący na budowie (tyle że w innej dacie) potrafili na swój użytek ocenić oraz, że wystarczających umiejętności w tym przedmiocie w ogóle nie posiadali. Już tylko z tych przyczyn ustalenie Sądu Okręgowego co do tego, że wątpliwym jest istnienie błędu, na który się powodowie w oświadczeniu z dnia 8 listopada 2012 r. powołali, nie mogło podlegać z płaszczyźnie dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. skutecznemu zakwestionowaniu.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w punkcie III sentencji, w oparciu o normę art. 385 k.p.c.

SSA A. Kowalewski SSA A. Sołtyka SSA T. Żelazowski