

Sygn. akt I.Ca 410/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2017r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Alicja Wiśniewska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. S.**

przeciwko T. R. (1) i T. R. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych T. R. (1) i T. R. (2)

od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 20 września 2017r., sygn. akt I C 2285/16

1) oddala apelację;

2) zasądza solidarnie od pozwanych T. R. (1) i T. R. (2) na rzecz powódki H. S. kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II – giej instancji.

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Alicja Wiśniewska

Sygn. akt: I. Ca. 410/17

UZASADNIENIE

Powódka H. S. w pozwie skierowanym przeciwko T. R. (1) i T. R. (2) wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 12.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Dodatkowo domagała się zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 20 września 2017 r. Sąd Rejonowy w Suwałkach zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 12.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 4.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Dnia 4 września 2015 r. T. R. (1) zawarł z (...), Agencja (...) umowę o prowadzenie działań zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Zlecił do sprzedaży nieruchomość gruntową – siedlisko - położoną w miejscowości (...) gm. R., dla której prowadzona jest KW (...)(...)

W celu wykonania swojego zobowiązania pośrednik nieruchomości zamieścił w Internecie na stronie (...) ofertę nr (...) sprzedaży siedliska w gminie R.. W treści ogłoszenia zamieszczono następujące informacje: nieruchomość składa się z działki o powierzchni 1752 m.kw. zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym, budynek mieszkalny konstrukcji murowanej, parterowy o powierzchni użytkowej 82 m.kw., budynek o stanie technicznym dobrym, częściowo do remontu, budynek gospodarczy o powierzchni 140 m.kw. o dobrym stanie technicznym. W danych technicznych podano: powierzchnia – 82 m.kw.; liczba pięter – parterowy; liczba pokoi – 4; liczba łazienek – 2; typ budynku – wolnostojący; przeznaczenie – mieszkalny; stan budynku – dobry; elewacja – tynk; podpiwniczenie – brak; poddasze – brak; ogrzewanie – co węglowe; dach – blacha; okna – plastikowe; garaż – wolnostojący. Proponowana cena sprzedaży została określona na kwotę 165.000,00 zł. W dniu 16.08.2016 r. dokonano aktualizacji ogłoszenia i obniżono proponowaną cenę sprzedaży do 120.000,00 zł. Treść ogłoszenia oraz dane techniczne zostały sformułowane przez pracownika biura R. R. na podstawie oględzin budynku, danych od najemców i z dostępnej dokumentacji. Właściciel nieruchomości nie ingerował w treść umieszczonego ogłoszenia, nie zgłaszał żadnych uwag.

Zakupem przedmiotowej nieruchomości zainteresowała się H. S., która poszukiwała domu do remontu i zamieszkania dla siebie i rodziny syna. Po zapoznaniu się z ogłoszeniem, skontaktowała się z biurem nieruchomości i umówiła na oglądanie nieruchomości. Wraz z pracownikiem biura – R. R. pojechała oglądać przedmiotową nieruchomość. Towarzyszyła jej synowa. Podczas pierwszego spotkania zainteresowana mogła dokonać jedynie oględzin nieruchomości z zewnątrz, zaś przy drugiej wizycie sąsiad dysponujący kluczami udostępnił całą nieruchomość. W trakcie oględzin H. S. zadawała pytania pracownikowi biura o stan prawny nieruchomości. Jego stan techniczny był widoczny, ale dopytała się o konstrukcję budynku, na co R. R. odpowiedział, iż chyba murowany. Wiedzę tę posiadał z oględzin zewnętrznych. Przy oględzinach widoczna była dobudówka – przedsionek, z którą pośrednik potwierdził, iż jest wszystko w porządku, jest zgodna z prawem.

W dniu 2 września 2016 r. T. R. (1) i T. R. (2) zawarli z H. S. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej objętej KW nr (...) składającą się z działek o nr ew.(...) o łącznej powierzchni 0,4650 ha w obrębie L., gmina R.. W § 1 pkt. 2 w/w umowy zawarto informację o służebności dożywocia na rzecz J. R. i I. R.. W § 2 określono cenę sprzedaży na kwotę 121.000 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie do 30 listopada 2016 r. Sprzedający zobowiązał się do wyłączenia działki nr (...) z dotychczasowej KW, tak aby dział III i IV nowo założonej księgi wieczystej był wolny od jakichkolwiek obciążeń. Dodatkowo zobowiązał się że w momencie sprzedaży nikt tam nie będzie zameldowany i wydania nieruchomości w stanie nie pogorszonym niż w dniu podpisania umowy przedwstępnej. W § 5 ustalono, iż na poczet ceny kupujący wręcza sprzedającemu zadatek w kwocie 12.000 zł, a sprzedający kwituje odbiór gotówki. W § 8 umowy przedwstępnej kupujący oświadczył, iż nieruchomość widział i nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego, zna dokumenty będące podstawą zawarcia umowy, które zostały okazane przez sprzedającego. Umowę podpisali sprzedający: T. R. (1) i T. R. (2) oraz kupujący: H. S..

Po podpisaniu umowy przedwstępnej H. S. spotkała się na przedmiotowej nieruchomości z T. R. (1). W trakcie tego spotkania zasugerował jej ogrodzenie posesji i założenie monitoringu. Podczas rozmów o budynku wskazał, iż plany H. S. o remoncie poddasza nie będą możliwe do wykonania z uwagi na konstrukcję budowli.

W ogłoszeniu został podany metraż budynku – 82 m.kw., który został wpisany przez pracownika biura (...) na podstawie danych uzyskanych od najemców budynku. Po wykonaniu pomiarów okazało się, iż powierzchnia budynku

to 162,11 m.kw. W trakcie oglądania nieruchomości z H. S. R. R. zapewniał, iż dobudówka jest zgodna z przepisami i została wykonana legalnie. Konstrukcja budynku została w ogłoszeniu i opisie technicznym nieruchomości określona jako murowana. Po dokonaniu otworów w budynku okazało się, iż nie jest to nowoczesna technika murowana, nie jest to dom drewniany, a zbudowany z mieszanki tynku i cementu określanej jako „glinianka”. Obecnie dom uległ zniszczeniu, na nieruchomości w dniu 31 grudnia 2016 r. miał miejsce pożar.

H. S. posiadając prawdziwe informacje przed podpisaniem umowy przedwstępnej nie zawarłaby tej umowy. Metraż budynku inny niż ten wskazany w ogłoszeniu oraz konstrukcja budynku były to dla niej informacje tak ważne, iż nie zdecydowałaby się na zakup przedmiotowej nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy zważył, że do niewykonania umowy doszło na skutek wycofania się z jej zawarcia przez powódkę. To powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy na skutek błędu co do cech nieruchomości – jego powierzchni oraz konstrukcji budowlanej. Podniosła, iż podane w ogłoszeniu informacje opisu technicznego nieruchomości, następnie potwierdzone przez pracownika biura nieruchomości były błędne. Podkreślała, iż korzystała z usług profesjonalnego biura nieruchomości jako pośrednika w sprzedaży.

Sąd Rejonowy uznał, iż zwrot zadatku wynika z faktu, iż pierwotna umowa uzasadniająca danie zadatku przestała wywoływać skutki prawne lub nigdy ich wywołać nie mogła. Może to nastąpić albo gdy oświadczenie woli o zawarciu umowy były z jakiś przyczyn wadliwe albo gdy jedna ze stron wykonała swoje uprawnienie do odstąpienia od umowy. Powódka wielokrotnie podkreślała, iż została wprowadzona w błąd co do metrażu budynku oraz jego konstrukcji, bowiem była przekonana że ma do czynienia z budynkiem murowanym.

Powódka uzasadniając skuteczność uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie przedwstępnej z dnia 2 września 2016 r. wskazała, iż zawarła ją pod wpływem błędu, który dotyczył istotnych cech nieruchomości będącej przedmiotem umowy, tj. inny metraż budynku oraz budulca i techniki wykonania. Powódka zawierając umowę przedwstępną była przekonana, iż budynek jest murowany. Wynikało to z treści ogłoszenia, jak i informacji od pośrednika nieruchomości. Nadto jak sama wskazała „na pierwszy rzut oka” budynek wyglądał jak murowany. Zresztą taką informację, również po oględzinach nieruchomości, umieścił w ofercie sprzedaży pracownik biura nieruchomości. W jego ocenie budynek również był murowany. Dopiero rozmowa z właścicielem, która odbyła się już po podpisaniu umowy przedwstępnej na przedmiotowej nieruchomości, uświadomiła powódce, iż budynek nie jest murowany, jest zbudowany w innej technice prawdopodobnie glinianej. Podobnie powódka postrzegала powierzchnię nieruchomości. Wiedzę swoją w tym zakresie opierała na danych z opisu technicznego nieruchomości. Pracownik biura w trakcie oględzin wskazał, iż jest dodatkowo dobudówka zgodna z przepisami, jest to na jej korzyść gdyż de facto ma większą powierzchnię. Powódka dopiero po podpisaniu umowy przedwstępnej dowiedziała się, iż powierzchnia nie jest zgodna z dokumentacją i może być to samowola budowlana. Dodatkowo po opinii z dnia 4 listopada 2016 r. dowiedziała się, iż budynek mieszkalny ma powierzchnię ok. 162,11 m² i nie jest w całości wykonany współczesną metodą murowaną. Z zeznań świadka K. W., wykonującego oględziny nieruchomości, będącego czeladnikiem w zawodzie murarza wynika, iż jest to dom ani murowany ani drewniany, coś w rodzaju „gliniaka”. Jak go zobaczył to nie wiedział, że jest nie murowany, stwierdził to dopiero po dokonaniu otworu w ścianie. Dokonywał pomiarów powierzchni domu i wyszło, że ma on ponad 150 m², a nie wskazywane 80 m². W jego ocenie budynek nie nadawał się do rozbudowy, zrobienia poddasza. Powódka wprost stwierdziła, iż gdyby miała informacje o prawdziwym stanie budynku, tzn. że nie jest on murowany, niewykonany techniką nowoczesną, o jego powierzchni, to nie zdecydowałaby się na podpisanie umowy przedwstępnej. Podkreślała w toku zeznań, iż planowała rozbudowę domu, zrobienie poddasza. Potwierdziły to również zeznania świadków R. S. i P. S. (1) - osób bliskich szukających z nią nieruchomości do wspólnego zamieszkania.

Dalej, Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że powódka nie ma wykształcenia budowlanego, zaś budynek nawet w oczach fachowców wyglądał jak murowany (tak wskazał świadek K. W. oraz świadek R. R.). Stąd też argumenty, iż widziała ona przed umową przedwstępną budynki i mogła dokonać ich oceny należy uznać za chybione. Powódka bowiem

opierała się na treści opisu nieruchomości zawartej w ogłoszeniu profesjonalnego pośrednika. Jako osoba chcąc kupić nieruchomość zaufała profesjonalistom i wypytywała jego o cechy w jej mniemaniu ważne i istotne, m.in. o stan dobudówki, metraż i konstrukcję. Treść ogłoszenia została sformułowana przez R. R., jednak pozwani nie dokonali w nim żadnych zmian, nie zgłaszali uwag, a doskonale znali jego treść i opis budynku. Powódka wprawdzie oglądała przed podpisaniem nieruchomości, jednak opierając się na danych od profesjonalisty nie myślała, że dom nie jest murowany, a powierzchnia miała być zgodna z dokumentacją. Informacje niezgodne ze stanem prawnym pochodziły zatem od profesjonalisty – biura nieruchomości działającego na zlecenie pozwanych, którzy nie zrobili nic aby sprostować mylne informacje zawarte w ogłoszeniu sprzedaży ich nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego, inny metraż budynku i to prawie dwukrotnie, przy tym niezgodny z dokumentacją, wskazujący na możliwą samowolę budowlaną oraz rodzaj budulca budynku stanowią o istotnych cechach przedmiotu umowy przedwstępnej. Tym samym powódka pozostawała przy jej zawieraniu w błędzie co do tych cech budynku. Przy czym błąd wywołany przez pozwanych i pośrednika działającego na ich zlecenie miał charakter błędu istotnego. Dotyczył treści czynności prawnej, obejmował cechy istotne przedmiotu sprzedaży jaką stanowi materiał budulca budynku, jego konstrukcja, a w konsekwencji rzutował na dalsze postępowanie z tym budynkiem, możliwości jego rozbudowy. Gdyby zaś powódka знаła taki stan rzeczy – w tym aspekcie oceniając sprawę rozsądnie – nie zawarłaby umowy przedwstępnej. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości dotyczyła nieruchomości o innych właściwościach niż nieruchomość, którą powódka miała nabyć.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że powódka miała prawo, na mocy art. 84 k.c., uchylić się od skutków prawnych złożonego w umowie przedwstępnej oświadczenia woli. Skuteczne uchylenie się od skutków prawnych następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w ciągu roku od wykrycia błędu. Wymogi powyższe zostały spełnione bowiem pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało okazane pozwanym w dniu 28 listopada 2016 r., którzy odmówili jego przyjęcia. Posiadali wiedzę o woli powódki, co potwierdził w swoich zeznaniach pozwany T. R. (1). Skuteczne odstąpienie od umowy przedwstępnej powoduje, że przedmiotowa umowa była nieważna, w związku z czym powódka mogła zasadnie domagać się zwrotu uiszczonych zadatku w kwocie 12.000 zł jako świadczenia nienależnego. W związku ze skutecznym uchyleniem się przez powódkę od skutków prawnych oświadczenia złożonego w umowie z dnia 2 września 2016 r. powyższa czynność prawna jest nieważna z mocą wsteczną (ex tunc) tj. od chwili złożenia wadliwego oświadczenia woli. Odpadła zatem podstawa prawna świadczenia zatem zadatek wpłacony na poczet ceny nieruchomości, powinien zostać zwrócony, jako świadczenie nienależne.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani T. R. (1) i T. R. (2), zaskarżając go w całości, zarzucając:

- 1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne ustalenie, że wskazane cechy nieruchomości nie są zgodne z stanem faktycznym, tj. metoda konstrukcyjna budynku oraz jego powierzchnia, a w szczególności, że powódka została wprowadzona w błąd co do stanu technicznego budynku, co skutkowało złożeniem wadliwego oświadczenia woli i metraż budynku jest niezgodny z dokumentacją, nie wskazując w oparciu o jaką dokumentację wywiedziono powyższe,
- 2) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia przyczyn pominięcia w ocenie stanu faktycznego ogłoszenia dotyczącego sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a zwłaszcza wskazanej powierzchni użytkowej budynku,
- 3) naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 299 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka wykazała zasadność swego roszczenia, podczas gdy przecy temu zgromadzony materiał dowodowy, a Sąd oparł rozstrzygnięcie wyłącznie na twierdzeniach strony powodowej,
- 4) błędną wykładnię art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 84 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. poprzez uznanie, iż w przedmiotowej sprawie żadna z sytuacji objętych treścią art. 394 k.c. nie ma miejsca i w konsekwencji przyjęcie, że odpadła

podstawa prawna świadczenia, zatem zadatek wpłacony na poczet ceny nieruchomości powinien zostać zwrócony jako świadczenie nienależne,

5) naruszenie art. 84 k.c. poprzez uznanie, że powódka skutecznie odstąpiła od umowy, a w konsekwencji uchyliła się od skutków prawnych złożonego w umowie przedwstępnej oświadczenia woli.

Wskazując na powyższe, skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zwrot kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację, powódka H. S. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne i prawne Sądu Rejonowego, uznając, iż nie ma potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania, albowiem znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił, w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., wbrew twierdzeniom apelujących. Wnioski tego Sądu, co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, które Sąd poddał wnikliwej i starannej ocenie. Przede wszystkim jednak należy zauważyć, że skarżący nie postawił skutecznie zarzutu naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c., bowiem nie wykazał, iż Sąd Rejonowy, dopuścił się błędu logicznego w dokonanej ocenie okoliczności wziętych za podstawę wydanego orzeczenia i istotnych dla jej rozstrzygnięcia, uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena Sądu (tak SN w orzeczeniu z 6.11.1998 r., II CKN 4/98).

Również zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. okazał się chybiony, gdyż konstrukcja uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pomija żadnego z elementów wymaganych tym przepisem. Obejmuje ono wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione; dowodów, na których się oparł oraz przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Odzwierciedla też i ujawnia w dostatecznym stopniu tok procesu myślowego i decyzyjnego Sądu, którego wynikiem jest treść zaskarżonego wyroku i pozwala na kontrolę tego procesu przez Sąd Okręgowy.

W ocenie Sądu Okręgowego, skarżący nie wykazali, które i w jakim zakresie zeznania świadków oraz stron zostały ocenione wybiórczo. Tego rodzaju zarzut stanowi wyłącznie polemikę pozbawioną jakiejkolwiek argumentacji. Zdaniem Sądu Okręgowego, ocena zeznań świadków i wnioski powzięte na ich podstawie przez Sąd Rejonowy nie budzą zastrzeżeń od strony poprawności oraz logiki rozumowania, nie sposób zatem uznać, aby były one dowolne i skutkiem tego wadliwe. W szczególności nie można podzielić zarzutu skarżących, iż zeznania świadka P. S. (2) stanowią ważne źródło informacji co do przyczyn rezygnacji przez powódkę od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Niezależnie bowiem od tego, czy sąsiedztwo nieruchomości odpowiadało powódce, czy też nie, nie można pominąć, że to dane techniczne dotyczące nieruchomości i budynku na niej usytuowanym zawarte w ogłoszeniu internetowym, a mianowicie powierzchnia budynku i technologia jego wykonania nie odpowiadały stanowi faktycznemu. Różnica w faktycznym metrażu budynku i technologii jego wykonania w porównaniu do opisu podanego w ogłoszeniu była też na tyle istotna, że wprowadzała powódkę w błąd co tych cech. Powódka miała bowiem z góry określone kryteria według których poszukiwała nieruchomości zabudowanej na rynku wtórnym. Kryteriom

tym odpowiadało ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej, jednak rzeczywisty stan faktyczny budynku już nie spełniał tych warunków.

Nie zasługuje też na uwzględnienie ocena, iż to powódka odpowiada za niewykonanie umowy przedwstępnej. Sąd Rejonowy słusznie w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w sprawie uznał, że powódka skutecznie złożyła oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy. Powódka wykazała, że ogłoszenie internetowe zawierające dane techniczne nieruchomości, w tym budynku, w zakresie metrażu budynku i technologii jego wykonania nie odpowiadały rzeczywistości. Pozwani nie dokonali też korekty tego ogłoszenia, pomimo iż znali jego treść. Zauważyć przy tym należy, że oględziny budynku dokonane przez powódkę również nie pozwoliłyby wychwycić jej błędnej powierzchni i techniki wykonania, albowiem nie posiada ona w tym zakresie wiedzy fachowej. Poza tym nie miała podstaw do kwestionowania danych zawartych w ogłoszeniu, skoro zostało ono sporządzone przez profesjonalistę zajmującym się sprzedażą nieruchomości. Również wysokość ceny nieruchomości nie mogła sugerować, iż budynek nie jest wykonany w nowszej technologii. Na wysokość ceny wpływa bowiem wiele czynników, nie tylko stan techniczny. Ponadto cena nieruchomości nie była przedmiotem negocjacji między stronami z uwagi na stan techniczny budynku. Dopiero po podpisaniu umowy przedwstępnej w rozmowie z pozwany powódka powzięła wątpliwość, iż stan techniczny budynku nie odpowiada w pełni opisowi technicznemu podanemu w ogłoszeniu. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy słusznie uznał, że prawie dwukrotnie zawyżony metraż budynku, przy tym niezgodny z dokumentacją, sugeruje możliwą samowolę budowlaną, zaś rodzaj budulca budynku stanowi istotną cechę przedmiotu umowy przedwstępnej. Sytuacja ta prowadzi do wniosku, że powódka pozostawała przy jej zawieraniu w błędzie co do tych cech budynku w rozumieniu art. 84 k.c.

Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że ujawnionym zamiarem zgodnie z wolą powódki było kupno nieruchomości zabudowanej budynkiem o konstrukcji murowanej i powierzchni 82 m². Oczywiście jest, że pozwani w rzeczywistości dobrze wiedzieli, że podana w ogłoszeniu powierzchnia budynku i technika jego wybudowania nie były prawdziwe, jednak nie poinformowali o tym powódki przed zawarciem umowy przedwstępnej. Na tym właśnie polegało wprowadzenie w błąd powódki przez pozwanych, co ostatecznie zadecydowało o skuteczności odstąpienia od umowy. W konsekwencji trzeba przyjąć, że odpadła podstawa świadczenia, a kwota uzyskana przez pozwanych od powódki jest świadczeniem nienależnym.

Świadczenia nienależne zostały wymienione w art. 410 § 2 k.c., a jedno z nich związane jest z sytuacją, gdy w chwili spełnienia świadczenia jego podstawa prawna istniała, a odpadła już po jego spełnieniu. Sytuacja ta zachodzi w przypadku wadliwości samego zobowiązania lub jego causae, np. na skutek uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli przez strony czy rozwiązania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2011 roku, V CSK 332/10, LEX nr 1129174). Nie budzi wątpliwości, że odpadnięcie podstawy prawnej stanowić może skutek zachowania stron czynności prawnej. Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Świadczenie spełnione przez powódkę na rzecz pozwanych w postaci zapłaty kwoty 12.000 zł, istotnie było bowiem świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. Odpadła bowiem podstawa prawna świadczenia, a zatem zadatek wpłacony na poczet ceny nieruchomości, powinien zostać zwrócony, jako świadczenie nienależne.

Tym samym Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zastosował zarówno przepisy prawa materialnego, jak i nie dopuścił się naruszenia przepisów postępowania wskazanych w apelacji.

Z tych wszystkich względów, apelację pozwanych, zgodnie z art. 385 k.p.c., jako bezzasadną, należało oddalić.

O kosztach postępowania odwoławczego, mając na uwadze wynik procesu, Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 z późn. zm.).

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Alicja Wiśniewska