

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSA Piotr Rusin
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko

M. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 3 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 1191/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III w ten tylko sposób, że po wyrazach: „kosztów procesu” dodaje: „z tym, że odpowiedzialność pozwanej, co do tej kwoty jest solidarna z odpowiedzialnością J. N. w zakresie zasądzonych kosztów w nakazie zapłaty Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 13 kwietnia 2012 r., sygn. akt. I Nc 31/12”;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

Sygn. akt I A Ca 261/13

## UZASADNIENIE

Powódka M. B. domagała się solidarnie od pozwanych J. N. i M. N. kwoty 132.100 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem zwrotu podwójnego zadatku oraz zaliczki w związku z niedojściem do skutku umowy przedwstępnej z dnia 26.11.2011r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 13 kwietnia 2012 r., sygn. akt I Nc 31/12, Sąd Okręgowy w Kielcach uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana M. N. w sprzeciwie od nakazu zapłaty domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu, zarzucając, że do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powódki.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 stycznia 2013r Sąd Okręgowy w Kielcach zasądził od pozwanej M. N. na rzecz powódki kwotę 72.100 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 marca 2012r, zastrzegając, że zapłata przez J. N. kwoty głównej wynikającej z nakazu zapłaty z dnia 13.04.2012r zwalania pozwaną do wysokości zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.856 zł tytułem kosztów procesu.

Za podstawę faktyczną wyroku, Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

W październiku 2011r. M. N. i J. N. podjęli decyzję o sprzedaży stanowiącej ich współwłasność nieruchomości, położonej w S. przy ulicy (...). W tym czasie relacje osobiste pomiędzy małżonkami N. układały się bardzo źle, pozwana planowała wyprowadzenie się z budynku zajmowanego przez nią i męża i po dokonaniu sprzedaży nieruchomości chciała spłacić długi małżonków, w tym kredyt zaciągnięty na zakup nieruchomości. M. N. zamieściła w prasie i w Internecie ofertę sprzedaży domu o powierzchni 90 m<sup>2</sup> (powierzchni użytkowej 80 m<sup>2</sup>). Równocześnie każde z małżonków informowało o ich zamiarze wśród swoich znajomych. Zainteresowanie zakupem nieruchomości wyraziła M. B., która o ofercie sprzedaży dowiedziała się od swojego kolegi – Z. U. (1), będącego przyjacielem J. N.. Powódka jest lekarką, mieszka w bloku i od kilku lat nosiła się z zamiarem kupna domu, w którym mogłaby zamieszkać i otworzyć gabinet lekarski. W listopadzie 2011 r. doszło w domu przy ulicy (...) w S. do dwóch spotkań M. B. i towarzyszącego jej Z. U. (1) z M. N. i J. N.. Powódka obejrzała wówczas pomieszczenia w budynku mieszkalnym, piwnice i taras. Pozwana oświadczyła, że dom ma powierzchnię około 100 m<sup>2</sup> i taka powierzchnia jest uwidocznioma w dokumentach. M. B. nie zapoznała się wtedy z dokumentami dotyczącymi własności nieruchomości i powierzchni budynku, ponieważ ustaliła z małżonkami N., iż dostarczą oni wszystkie niezbędne dokumenty notariuszowi J. S., który przed zawarciem umowy sprawdzi ich prawidłowość. Strony po negocjacjach określiły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 360.000 zł i zdecydowały, że zostanie zawarta przedwstępna umowa sprzedaży z zastrzeżeniem zadatku i zaliczki, co pozwoli M. N. i J. N. na przeprowadzenie remontu domu rodziców pozwanej, w którym małżonkowie mieli zamieszkać i na spłacenie najpilniejszych długów, a powódka dzięki większemu udziałowi własnemu, przekraczającemu 20% ceny nabycia, uzyska korzystniejsze warunki kredytowe w banku.

W dniu 26 listopada 2011 r. przed notariuszem J. S. doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 996 m<sup>(( 2))</sup>, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr (...), zabudowanej murem domem mieszkalnym jednopiętrowym, podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 102 m<sup>(( 2))</sup>, wybudowanym w 1975 r., która to nieruchomość objęta jest księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Starachowicach. Na mocy tej umowy powódka M. B. miała kupić od M. N. i J. N. opisaną wcześniej nieruchomość w stanie wolnym od innych obciążeń niż hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej, za cenę 360.000 zł. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do dnia 27 grudnia 2011 r. Tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży M. B. zapłaciła sprzedającym w dniu 26 listopada 2011 r. kwotę 60.000 zł, której odbiór małżonkowie N. pokwitowali, a także zobowiązała się zapłacić tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży kwotę 12.100 zł, najpóźniej do dnia 3 grudnia 2011 r. Przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży M. N. i J. N. okazali notariuszowi umowę sprzedaży - akt notarialny Rep. (...) sporządzony przez notariusza J. S. w dniu 21 listopada 2007 r., na mocy której nabyli przedmiotową nieruchomość, a także okazali wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę (...) w dniu 3 listopada 2011 r. nr (...)i potwierdzili, że powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego określona w wypisie z rejestru gruntów na 102 m<sup>(( 2))</sup> odpowiada rzeczywistej powierzchni. M. B. zapoznała się z wypisem z rejestru gruntów przed podpisaniem aktu notarialnego. Żadna ze stron nie zgłaszała wątpliwości co do rozumienia pojęcia „powierzchnia użytkowa”. W trakcie zawierania aktu notarialnego nie było rozmowy o powierzchni piwnic.

Pismem z dnia 2 grudnia 2011 r. J. N. poinformował M. B. o pozostawaniu w konflikcie z żoną i zwrócił się do powódki o nieprzelewanie przez nią kwoty zaliczki na podane w akcie notarialnym konto, lecz wpłacenie tej kwoty w obecności obojga małżonków w wyznaczonym miejscu.

Pismem z dnia 7 grudnia 2011 r. M. N. wezwała M. B. do wpłaty zaliczki w kwocie 12.100 zł w terminie 7 dni na podany w piśmie rachunek bankowy w (...) Banku (...), a jednocześnie wezwała powódkę do stawienia się w kancelarii notarialnej J. S. w dniu 27 grudnia 2011 r. o godz. 9.00 celem podpisania umowy przyrzeczonej.

W dniu 8 grudnia 2011 r. M. B. dokonała przelewu połowy zaliczki - kwoty 6050 zł na rachunek bankowy pozwanej, a drugą połowę zaliczki przekazała osobiście J. N., na co wyraziła zgodę M. N..

W dniu 6 grudnia 2011 r. M. B. złożyła w (...) Banku (...) wniosek o kredyt hipoteczny na kwotę 287.900 zł. Zabezpieczeniem kredytu miała być nabywana przez powódkę nieruchomość, zabudowana domem mieszkalnym o powierzchni 102 m<sup>2</sup>, położona w S. przy ul. (...). Rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie banku dokonał pomiaru powierzchni użytkowej budynku, którą określił na 70,67 m<sup>2</sup>, a wartość rynkową nieruchomości oszacował na 247.345 zł. Bank odmówił udzielenia kredytu powódce uznając, że wartość rynkowa nieruchomości była niewystarczająca na zabezpieczenie wnioskowanego kredytu. M. B. w dniu 21 grudnia 2011 r. poinformowała pozwaną telefonicznie o problemie z uzyskaniem kredytu i powierzchnią budynku mieszkalnego. M. N. sugerowała zawarcie umowy kredytowej w innym banku. Powódka chciała wyjaśnić kwestię powierzchni budynku i ceny sprzedaży. W dniu 27 grudnia 2011 r. przed godziną 9-tą poinformowała telefonicznie notariusza J. S. oraz pozwaną, że z tych przyczyn nie stawi się w wyznaczonym wcześniej terminie w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. W umówionym terminie do kancelarii notarialnej przyszła tylko M. N., jej mąż J. N. nie stawił się.

Wieczorem w dniu 27 grudnia 2011 r. M. B. spotkała się z M. N. i J. N. w restauracji (...) w celu omówienia spornych kwestii związanych z zawarciem umowy przyrzeczonej. Pozwana obiecała jeszcze raz sprawdzić dokumenty dotyczące powierzchni budynku mieszkalnego, jednak nie godziła się na obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości.

W dniu 28 grudnia 2011 r. M. N. skierowała do M. B. pismo, w którym wezwała powódkę do zawarcia umowy przenoszącej własność zgodnie z umową przedwstępną w terminie do 31 grudnia 2011 r. informując, że jeśli w tym terminie powódka nie wywiąże się ze zobowiązania z umowy przedwstępnej, tzn. nie zapłaci umówionej ceny, to pozwana odstąpi od umowy, co będzie skutkowało dla powódki przepadkiem zapłaconego zadatku i podpisaniem umowy z inną osobą zainteresowaną zakupem nieruchomości.

W dniu 30 grudnia 2011 r. M. B. skierowała do M. N. i J. N. pisemne oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży z powodu błędu co do stanu faktycznego przedmiotu sprzedaży, wywołanego przez stronę sprzedającą. W piśmie tym powódka domagała się zwrotu kwoty zadatku zapłaconego przy zawarciu umowy przedwstępnej w podwójnej wysokości, czyli kwoty 120.000 zł, zwrotu zaliczki w kwocie 12.000 zł i zwrotu poniesionych kosztów niezbędnych dla nabycia nieruchomości, tj. kwoty 730 zł - w terminie 7 dni od daty doręczenia oświadczenia, wraz z odsetkami ustawowymi w razie zwłoki. W wymienionym piśmie M. B. podniosła, że była przekonana, iż zawierając umowę przedwstępną nabywa dom mieszkalny o powierzchni użytkowej 102 m<sup>2</sup>, gdyż takie oświadczenie złożyli sprzedający. Rzeczoznawca majątkowy (...) Banku (...) w trakcie pomiarów ustalił, że powierzchnia użytkowa domu wynosi faktycznie 70,67 m<sup>2</sup>, czyli o ponad 30 % mniej niż twierdzili sprzedający. Powódka oświadczyła, iż została tym samym wprowadzona świadomie w błąd przez sprzedających co do jednej z najważniejszych cech przedmiotu sprzedaży i gdyby została poinformowana o prawidłowej powierzchni użytkowej domu, to nie zdecydowałaby się na jego zakup, gdyż potrzebuje budynku o powierzchni użytkowej minimum 100 m<sup>2</sup> do mieszkania i prowadzenia gabinetu lekarskiego. W powyższym piśmie M. B. stwierdziła, iż odstępuje od umowy z winy sprzedających, w związku z czym ma prawo żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, zwrotu zaliczki i zwrotu poniesionych kosztów.

W dniu 10 lutego 2012 r. M. B. skierowała do M. i J. N. propozycję ugody pozasądowej - zakupu nieruchomości za cenę 280.000 zł oraz dokonania korekty powierzchni użytkowej domu w dokumentacji. Powódka obawiała się, że z uwagi na duże zadłużenie M. N. i jej męża będzie miała problem z odzyskaniem wpłaconej zaliczki i zadatku. J. N. wyraził zgodę na taką propozycję ugody.

W zawartym przed notariuszem J. S. w dniu 21 listopada 2007 r. akcie notarialnym Rep. (...), na mocy którego M. i J. N. nabyli od małżonków K. i M. K. nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) o powierzchni 996 m<sup>(( 2))</sup>, oznaczoną w rejestrze gruntów jako działka nr (...) za cenę 200.000 zł, powierzchnia całkowita domu mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości została określona na 110 m<sup>(( 2))</sup>, powierzchnia użytkowa na 80 m<sup>(( 2))</sup>, natomiast jako rok wybudowania domu wskazano 1963 r.

Postanowieniem z dnia 5 marca 2012 r., wydanym w sprawie III RNsm 355/11 Sąd Rejonowy w Starachowicach zezwolił M. N. na złożenie w imieniu J. N. oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 26 listopada 2011 r. w S. przed notariuszem J. S. pomiędzy M. i J. N. a M. B. oraz oddalił wnioski M. N. o zezwolenie na sprzedaż nieruchomości położonej w S., oznaczonej jako działka nr (...) Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2012 r., sygn. akt II Ca 586/12, Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił apelację M. N. od powyższego postanowienia.

W dniu 1 października 2012 r. M. N. skierowała do M. B. pisemne oświadczenie o odstąpieniu w imieniu własnym i w imieniu J. N. od przedwstępnej umowy sprzedaży z powodu niewykonania przez M. B. tej umowy, ze skutkiem zachowania przez pozwaną zadatku w kwocie 60.000 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka została wprowadzona w błąd przez M. N. i J. N. co do przedmiotu sprzedaży. Powierzchnia budynku mieszkalnego była dla M. B. istotnym czynnikiem decydującym o użyteczności nabywanej nieruchomości, wpływającym niewątpliwie na wartość przedmiotu umowy. Wskazanie tej powierzchni w umowie przedwstępnej określało pewną cechę przedmiotu sprzedaży i oznaczało zapewnienie kupującej przez sprzedawców o istnieniu tej właściwości. Różnica w powierzchni użytkowej budynku określonej w umowie i w powierzchni rzeczywistej była znacząca. W zawartym przed notariuszem J. S. w dniu 21 listopada 2007 r. akcie notarialnym Rep.(...), na mocy którego M. i J. N. nabyli od małżonków K. i M. K. przedmiotową nieruchomość, powierzchnia całkowita domu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości została określona na 110 m<sup>(( 2))</sup>, a powierzchnia użytkowa na 80 m<sup>(( 2))</sup>. Sama M. N. zeznała, że w zamieszczanych przez nią w październiku 2011 r. w prasie i Internecie ogłoszeniach o sprzedaży domu wskazała powierzchnię użytkową budynku na 80 m<sup>(( 2))</sup> (k. 189 v), co wynika również z przedstawionego przez pozwaną ogłoszenia (k. 185). Złożona przez M. N. prywatna opinia specjalisty budowlanego określa powierzchnię użytkową budynku na 72,91 m<sup>(( 2))</sup> (k. 69), rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie (...) Banku (...) dokonał pomiaru powierzchni użytkowej budynku i ustalił ją na 70,67 m<sup>(( 2))</sup> (k. 62). Nie jest więc obecnie sporne między stronami, że powierzchnia użytkowa sprzedawanego budynku mieściła się w przedziale 70 – 80 m<sup>(( 2))</sup>, różniła się zatem od wskazanej przez małżonków N. w dniu 26 listopada 2011 r. w akcie notarialnym Rep.(...)powierzchni 102 m<sup>(( 2))</sup> o 20 – 30%. M. i J. N. potwierdzili przed notariuszem J. S., iż powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego określona w okazanym przez nich wypisie z rejestru gruntów na 102 m<sup>(( 2))</sup> odpowiada rzeczywistej powierzchni (k. 7 – 7v.). Trudno w tej sytuacji przyjąć, aby małżonkowie N., mający świadomość, że w 2007 r. nabyli nieruchomość z budynkiem o powierzchni użytkowej 80 m<sup>(( 2))</sup>, przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży tej samej nieruchomości i budynku w listopadzie 2011r. byli przekonani, że powierzchnia użytkowa budynku zwiększyła się do aż 102 m<sup>(( 2))</sup>, gdy jeszcze w październiku 2011 r. podawali tę powierzchnię w ogłoszeniu internetowym na 80m<sup>(( 2))</sup> (k. 185). Nie zmienia tego faktu określenie powierzchni użytkowej budynku i jednocześnie powierzchni lokali w pochodzącym z późniejszego okresu wypisie z rejestru gruntów na 102 m<sup>(( 2))</sup> (k. 38), czy też inne wyliczenie tej powierzchni w decyzjach w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości na 2011 i 2012 rok (k. 39 – 40). Przedwstępna umowa sprzedaży dotyczyła nieruchomości i budynku mieszkalnego o określonej powierzchni użytkowej. Zbywcy znali treść aktu notarialnego z 21 listopada 2007 r., Rep. (...)i dlatego wiedzieli, że powierzchnia użytkowa budynku nie wynosi 102 m<sup>(( 2))</sup>, mimo to zapewnili powódkę przed notariuszem co do zgodności takiej powierzchni z rzeczywistym stanem.

Za nielogiczne Sąd uznał twierdzenie M. N., iż obie strony umowy przedwstępnej miały świadomość, że powierzchnia mieszkalna budynku wynosi 80 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa 102 m<sup>2</sup> i tak rozumiały te pojęcia. Oznaczałoby to, że

M. N., gdy nabywała nieruchomość w 2007 r., powierzchnię użytkową budynku pojmowała tak samo jak w 2011 r. powódka („powierzchnia pomieszczeń, w których da się mieszkać” – k. 187), natomiast przy zbywaniu nieruchomości pozwana rozumie to pojęcie zupełnie inaczej.

Sąd dał wiarę świadkowi J. S., który drobiazgowo przedstawił procedurę wyjaśnienia przez niego w trakcie sporządzania umowy przedwstępnej kwestii powierzchni użytkowej budynku (zapoznanie się przez M. B. z danymi z wypisu z rejestru gruntów, potwierdzenie przez małżonków N., że rzeczywista powierzchnia użytkowa budynku jest zgodna z tym dokumentem, brak wątpliwości stron co do rozumienia pojęcia powierzchni użytkowej budynku, a także znaną świadkowi wieloletnią praktykę, że przy sprzedaży nieruchomości strony umów jako powierzchnię użytkową przyjmują tę powierzchnię, jaka będzie mogła być wykorzystana zgodnie z celem zakupu budynku; w przypadku budynku mieszkalnego jest to powierzchnia pomieszczeń, które będą mogły być wykorzystane do zamieszkania (k. 163v).

Zdaniem Sądu błąd M. B. dotyczył treści czynności prawnej, gdyż obejmował istotną cechę przedmiotu umowy sprzedaży, jaką stanowi powierzchnia budynku. Gdyby powódka знаła rzeczywistą powierzchnię użytkową budynku, to - oceniając sprawę rozsądnie - nie zawarłaby umowy przedwstępnej o takiej treści. M. B. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości o innych właściwościach niż nieruchomość, którą powódka miała w swoim przekonaniu nabyć zgodnie z umową. Błąd ten został wywołany przez M. N. i J. N.. Zakłócili oni bowiem proces decyzyjny M. B. i doprowadzili ją na podstawie zasugerowanych fałszywych przesłanek rozumowania do złożenia określonego oświadczenia woli.

M. B. w piśmie złożonym małżonkom N. w dniu 30 grudnia 2011 r. prawidłowo uchyliła się od skutków swojego oświadczenia woli zawartego w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 26 listopada 2011 r. W ten sposób unieważnione zostały z mocą wsteczną wszystkie prawne skutki tej umowy, w tym zastrzeżenie zadatku.

Odnosząc się do skierowanego przez M. N. do M. B. w dniu 1 października 2012 r. pisemnego oświadczenia o odstąpieniu w imieniu własnym i w imieniu J. N. od przedwstępnej umowy sprzedaży z powodu niewykonania przez M. B. tej umowy, Sąd nie uznał je za skuteczne.

Ostatecznie Sąd I Instancji uznał, że skoro przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości okazała się nieważna, powódka może zasadnie domagać się zwrotu uiszczonego zadatku w kwocie 60.000 zł i zaliczki w kwocie 12.100 zł - jako świadczeń nienależnych (art. 410 § 2 k.c.).

O odsetkach ustawowych od zasądzonego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 455 k.c., przyjmując iż powódka skutecznie wezwała pozwaną do zapłaty zadatku i zaliczki w dniu 30 grudnia 2011 r., określając siedmiodniowy termin na uiszczenie tej należności. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana M. N. w części dotyczącej zasądzenia kwoty 60.000 zł, odsetek od kwoty 12.100 zł od dnia 26 marca 2012r do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła naruszenie:

1/ przepisów postępowania, które miało treść wpływ na treść orzeczenia, a w szczególności art. 233 § 1 i 2 kpc poprzez dowolną i wybiórczą ocenę materiału dowodowego i błędne, sprzeczne z treścią aktu notarialnego oraz wypisem z rejestru gruntów ustalenie, że powódka i pozwana umawiały się co do rozumienia pojęcia powierzchni użytkowej w użytym akcie notarialnym i że ustalone przez nich rozumienie tego pojęcia miało się pokrywać z pojęciem powierzchni mieszkalnej parteru budynku bez podpiwniczenia, w sytuacji gdy zarówno powódka jak i pozwana nie twierdziły, aby czyniły takie ustalenia między sobą, za to obie zgodnie wyjaśniały, że była zgoda co do tego by powierzchnia użytkowa w akcie notarialnym podana była z wypisu z rejestru gruntu i zarówno dla powódki jak i pozwanej było oczywiste że zapisy powierzchni użytkowej były zaczerpnięte z wypisu rejestru gruntu wymienionego w akcie notarialnym;

2/ prawa materialnego w paragrafie 63 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego w związku z art. 26 ust. 2 oraz art. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne poprzez jego niezastosowanie do ustalenia znaczenia prawnego powierzchni użytkowej zawartej w przedmiotowym akcie notarialnym poprzez użyty w tym celu i wpisany do aktu notarialnego wypis z rejestru gruntu;

3/ prawa materialnego w art. 65 kodeksu cywilnego poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i błędne ustalenie „zwyczajowego rozumienia w kraju pojęcia powierzchni użytkowej” na podstawie zeznań świadka notariusza J. S. który nie znał definicji prawnej powierzchni użytkowej zawartej w wypisie z rejestru gruntów, w sytuacji gdy kwestia rozumienia powierzchni użytkowej określonej w akcie notarialnym z wypisu rejestru gruntów jest określona w sposób oczywisty w obowiązujących przepisach i nie ma potrzeby stosowania wykładni tego pojęcia w drodze ustalania zwyczajowego rozumienia powierzchni użytkowej na podstawie zeznań osoby której się tylko wydaje że zna tą tematykę;

4/ prawa procesowego w art. 247 kpc mające istotny wpływ na wynik sprawy poprzez dopuszczenie dowodu z wyjaśnień powódki oraz z zeznań świadków i ustalanie stanu faktycznego w części, w której podawali jakie były ich zdaniem ustalenia co do „powierzchni mieszkalnej” w związku z podpisaniem notarialnej umowy przedwstępnej, mimo że notarialna umowa przedwstępna nie zawierała pojęcia i regulacji „powierzchni mieszkalnej” i nie zachodziła tym samym potrzeba ustalania znaczenia i rozumienia tego pojęcia przez strony, a przeprowadzanie dowodów z zeznań stron na okoliczności niezawarte w akcie notarialnym przedwstępnej umowy sprzedaży, stanowi dopuszczenie dowodu ponad i przeciwko osnowie dokumentu aktu notarialnego, i prowadzi do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności;

5/ sprzeczność istotnych ustaleń z zebranych w sprawie materiale dowodowym poprzez

błędne przyjęcie że pozwana miała mówić powódce że „powierzchnia mieszkalna” wynosi 100 metrów, gdyż przeczą temu zeznania A. N., zaś sama powódka zeznawała że pozwana mówiąc o 100 metrach odnosiła tę powierzchnię do dokumentu, osamotnione zeznania Z. U. nie są obiektywne i wiarygodne z uwagi na to że błędnie podawał że powódka nie oglądała wszystkich pomieszczeń domu, co nie może być uznane za prawdę nawet w świetle wyjaśnień samej powódki, trudno również uznać aby znał lepiej przebieg rozmowy dotyczącej powierzchni niż sama powódka, skoro w niej nie uczestniczył, a jak sam przyznał bardziej zajęty był kwestią spożywania alkoholu;

6/ sprzeczność istotnych ustaleń z zebranych w sprawie materiale dowodowym poprzez

błędne przyjęcie że kwestia jak się określa w dokumentach powierzchnię przedmiotowego domu, miała istotne znaczenie dla powódki która oglądała zarówno powierzchnię parterową jak i podpiwniczenie, mimo że jak sama powódka wyjaśniała- nie zwracała uwagi na treść dokumentów określających powierzchnię nieruchomości, nie czytała nawet przy sporządzaniu aktu notarialnego wypisu z rejestru gruntów jak i również nie czytała danych dotyczących wypisu z rejestru gruntów na dzień w którym nie stawiała się do zawarcia umowy przyrzeczonej mimo że ten dokument posiadała, również nie interesowała się tym jak się określa i definiuje powierzchnie w znanych jej dokumentach i nie pytała o to jaka jest powierzchnia parteru a jaka podpiwniczenia i nie żądała wyjaśnień dotyczących powierzchni podpiwniczenia, części parterowej mieszkalnej czy też różnych zapisów powierzchni w aktach, nie przeglądała także księgi wieczystej;

7/ sprzeczność istotnych ustaleń z zebranych w sprawie materiale dowodowym poprzez błędne przyjęcie że powódka uważała napisane przez siebie pismo z dnia 30 .12. 2011 r. zatytułowane „ oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej” jako doniosłe prawnie i skutkujące nieważnością umowy przedwstępnej z dnia 26.11. 2011 r. z powodu błędu, w sytuacji gdy powódka powołując się na ten sam akt notarialny z dnia 26.11.2011 r. i uważając go cały czas za wiążący prawnie, dokonała wpisu w dniu 28 luty 2012 r. „praw i roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej” do księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej.

8/ naruszenie prawa procesowego w art. 365 § 1 kpc poprzez ustalenie że przedmiotowa notarialna umowa przedwstępna z dnia 26. 11. 2011 r. stała się nieważna na skutek pisma powódki z dnia 30 .12.2011 r. o „odstąpieniu

od umowy przedwstępnej" w sytuacji gdy Sąd wieczystoksięgowy na wniosek powódki z dnia 13.01.2012 r. dokonał w dacie 28 lutego 2012r. prawomocnego wpisu praw i roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 26.11.2011 r., co wiązało Sąd pierwszej instancji w niniejszej sprawie ustaleniem, że wpis taki został dokonany, oraz, że na datę dokonania takiego wpisu umowa notarialna była ważna prawnie i spełniała tym samym wymóg formy aktu notarialnego, niezbędny do dokonywania wpisów.

9/ naruszenie prawa materialnego w art. 84 § 1 i 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 88 § 1 i 2 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i stwierdzeniu nieważności umowy na podstawie błędu, w sytuacji gdy pozwana nie wprowadzała w błąd powódki co do rozumienia pojęcia „powierzchni użytkowej”, a wręcz przeciwnie, jeszcze w trakcie negocjacji przed podpisaniem umowy przedwstępnej- co przyznaje w wyjaśnieniach powódka- pozwana podkreślała że ma dokument dotyczący określenia powierzchni domu który został potem użyty do określenia powierzchni użytkowej w akcie notarialnym, jak również przy błędnym ustaleniu przez Sąd, że kwestia zapisów powierzchni domu była dla powódki istotna, w sytuacji gdy powódka wiedząc że istnieje dokument określający powierzchnię domu, nie była zainteresowana jego dokładnym oglądaniem, ani też wyjaśnianiem jego znaczenia, i to nawet przy podpisywaniu umowy przedwstępnej;

10/ naruszenie prawa materialnego w art. 353(1) kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w związku z naruszeniem art. 77 § 1 kc poprzez błędne przyjęcie że można w ramach swobody umów zmieniać umowę zawartą w formie notarialnej pod rygorem nieważności, w tym przypadku w postaci przedłużania zawartych w umowie terminów zapłaty zaliczki oraz podpisania umowy przyrzeczonej, bez zachowania formy aktu notarialnego i w postaci jednostronnych pism pozwanej wzywającej powódkę do spełnienia świadczeń po upływie terminów przewidzianych dla tych czynności w umowie notarialnej;

11/ sprzeczność istotnych ustaleń z zebranych w sprawie materiale dowodowym poprzez błędne przyjęcie że pismo pozwanej z dnia 1 października 2012 r., doręczone powódce w dniu 26 listopada 2012 r. nie spowodowało skutku prawnego w postaci odstąpienia przez pozwanych od umowy przedwstępnej ze skutkiem zachowania zadatku 60 000 zł wypłaconego przez powódkę, mimo że powódka nie zawarła umowy przyrzeczonej z pozwanymi, jak również wpłaciła zaliczkę w wysokości 12 100 zł po terminie 3 grudnia 2011 r. przewidzianym w umowie przedwstępnej co w konsekwencji spowodowało:

12/ naruszenie prawa materialnego w art. 394 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie, braku przyjęcia zachowania przez pozwanych zadatku w wysokości 60 000 zł. skutkujące niewłaściwym zasądzeniem zwrotu powódce zadatku, oraz brakiem zasądzenia odsetek od zaliczki na rzecz powódki od daty 26 listopada 2012 r. tj. od daty doręczenia powódce pisma o odstąpieniu od umowy przedwstępnej,

13/ naruszenie prawa procesowego w art. 100 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie.

Mając powyższe na uwadze wniosła o zmianę wyroku w punkcie I i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 12. 100 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2012 r. do dnia zapłaty oraz zmianę punktu III i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje i bez uwzględniania poniesionych przez powódkę kosztów opłaty, gdyż te zostały już jej zasądzone w prawomocnym nakazie zapłaty i nie stanowią kosztów postępowania w niniejszej sprawie.

### **Sąd Apelacyjny w Krakowie po rozpoznaniu apelacji, zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny uznaje za swoje oraz trafnie zastosował przepisy procesowego i materialnego.

Apelująca zarzuca naruszenie zarówno przepisów prawa procesowego jak i materialnego. Ponieważ naruszenie prawa materialnego powinno dotyczyć niewątpliwego stanu faktycznego, w pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów procesowych.

Sąd I Instancji przeprowadził wyczerpujące postępowanie dowodowe: zbadał konieczne dokumenty oraz przesłuchał świadków i strony. Niezasadnie pozwana zarzuca dowolną i wybiórczą ocenę materiału dowodowego oraz pominięcie przy wydawaniu orzeczenia części ujawnionego materiału dowodowego. Co w konsekwencji zdaniem powoda stanowi błąd w istotnych ustaleniach faktycznych, leżących u podstaw wydanego orzeczenia. Jak to stwierdził Sąd najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 czerwca 1999 roku (II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655) normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Sąd obowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, tj. dokonać wyboru tych, na których się oparł i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Ocena wiarygodności dowodu zależy od środka dowodowego. Sąd, oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy zasługuje na wiarę, czy też nie.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 kpc wymaga wskazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawne uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 roku, II CKN 4/98, niepubl.). Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 kpc. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski innej niż przyjęte przez sąd nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Przede wszystkim Sąd trafnie przyjął, że ujawnioną zgodnie wolą stron była sprzedaż budynku o pow. 102 m<sup>2</sup> przez co strony rozumiały powierzchnię mieszkalną, czyli taką, która nadaje się do zamieszkania i prowadzenia gabinetu lekarskiego. Oczywistym jest, że pozwana w rzeczywistości dobrze wiedziała, że w skład deklarowanej powierzchni wchodzi również piwnice, które nie nadają się do wymienionego użytku, ale nie poinformowała o tym powódkę. Na tym właśnie polegało wprowadzenie w błąd powódki przez pozwanych, które ostatecznie zadecydowało o skuteczności odstąpienia od umowy. Brak w materiale dowodowym podstaw do przyjęcia, że pozwana informowała powódkę, iż w skład powierzchni użytkowej budynku wynikającej z zaświadczenia wchodzi również piwnice, których w dodatku wysokość nie sięga 220 cm.

Zasadnie Sąd Okręgowy wziął pod uwagę zgodny (ujawniony) zamiar stron i cel umowy. Powódka jest wszak lekarką, mieszka w bloku i od kilku lat nosiła się z zamiarem kupna domu, w którym mogłaby zamieszkać i otworzyć gabinet lekarski. Po tym jak powódka obejrzała pomieszczenia w budynku mieszkalnym, piwnice i taras. Pozwana oświadczyła, że dom ma powierzchnię około 100 m<sup>2</sup> i taka powierzchnia jest uwidoczniła w dokumentach. potwierdzili, że powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego określona w wypisie z rejestru gruntów na 102 m<sup>2</sup> odpowiada rzeczywistej powierzchni. M. B. zapoznała się z wypisem z rejestru gruntów przed podpisaniem aktu notarialnego. Żadna ze stron nie zgłaszała wątpliwości co do rozumienia pojęcia „powierzchnia użytkowa”. W trakcie zawierania aktu notarialnego nie było rozmowy o powierzchni piwnic.

Notariusz nie wyjaśniał stronom znaczenia powierzchni użytkowej, więc jego zeznania w tym zakresie nie mają znaczenia. Dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie ma jak same strony rozumiały to pojęcie.

Trafnie Sąd uznał za nielogiczne zeznanie M. N., iż obie strony umowy przedwstępnej miały świadomość, że powierzchnia mieszkalna budynku wynosi 80 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa 102 m<sup>2</sup> i tak rozumiały te pojęcia. Oznaczałoby to, że M. N., gdy nabywała nieruchomości w 2007 r., powierzchnię użytkową budynku pojmowała tak samo jak w 2011 r. powódka („powierzchnia pomieszczeń, w których da się mieszkać” – k. 187), natomiast przy zbywaniu nieruchomości pozwana rozumie to pojęcie zupełnie inaczej. Nie ma zatem racji apelująca, że strony nie czyniły uzgodnień co do powierzchni użytkowej przez którą rozumiały powierzchnię nadającą się do zamieszkania



i prowadzenia gabinetu lekarskiego, lecz w całości zdały się na zaświadczenie, które miało być przedstawione u notariusza w dniu zawarcia umowy.

Apelacja dużą wagę przykładła do zaświadczenia z rejestru gruntów i budynków, z którego treści wynika, że pow. użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 102m<sup>2</sup>, zarzucając naruszenie § 63 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego w związku z art. 26 ust. 2 (Dz.U. Nr 38, poz. 454) poprzez jego niezastosowanie do ustalenia znaczenia prawnego powierzchni użytkowej zawartej w przedmiotowym akcie notarialnym poprzez użyty w tym celu i wpisany do aktu notarialnego wypis z rejestru gruntu. Faktycznie z przepisu tego wynika, że danymi ewidencyjnymi budynku stanowiącego część składową gruntu jest m.in. łączne, wyrażone w m<sup>2</sup>, pole powierzchni użytkowej:

a/ wszystkich lokali w budynku,

b/ pomieszczeń przynależnych do lokali.

Okoliczność ta zmienia oceny rozstrzygnięcia. Przede wszystkim w sprawie nie wykazano, że strony rozumiały powierzchnię użytkową zgodnie z tym rozporządzeniem, na które pozwana powołuje się w apelacji. Wszak sama pozwana twierdziła, iż wyraźnie informowała oddzielnie o pow. mieszkalnej i użytkowej (całkowitej). Jeżeli jednak rozumiała przed notariuszem, faktyczny sens pow. użytkowej zgodnie z tym rozporządzeniem to powinna o tym poinformować powódkę. Na marginesie Sąd Apelacyjny zauważa, że skoro rozporządzenie wyraźnie oddziela powierzchnię lokali od powierzchni pomieszczeń przynależnych, to zaświadczenie również powinno je wyodrębnić.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 247 kpc poprzez dopuszczenie dowodu z zeznań powódki oraz z zeznań świadków i ustalanie stanu faktycznego w części, w której podawali jakie były ich zdaniem ustalenia co do „powierzchni mieszkalnej” w związku z podpisaniem notarialnej, gdyż jak wynika z okoliczności sprawy zachodziła potrzeba ustalenia znaczenia i rozumienia tego pojęcia przez strony i nie stanowiło to dopuszczenia dowodu ponad i przeciwko osnowie dokumentu aktu notarialnego, ani nie prowadziło do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Nie ma wątpliwości, że powierzchnia przedmiotowego domu, miała istotne znaczenie dla powódki, która nabywała nieruchomość w określonym celu, a to, że nie przykładła uwagi do treści zaświadczenia, czy nie zadawała dodatkowych pytań świadczy tylko o zaufaniu jakim darzyła pozwanych.

Dokonanie wpisu w dniu 28 lutego 2012 r. „praw i roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej” do księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej nie ma mocy wiążącej dla sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Wpis przedmiotowej wzmianki pełni jedynie funkcję informacyjną i ostrzegawczą dla potencjalnych nabywców nieruchomości. Nadto pozwana nie wykazała, aby Sąd wieczystoksięgowy oceniał skuteczność umowy w kontekście odstąpienia od niej na podstawie błędu, więc choćby z tej przyczyny kwestia ta musi być przesądzona.

Wobec niewątpliwego ustalenia faktu wprowadzenia w błąd powódki co do powierzchni budynku o naruszeniu w art. 84 § 1 i 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 88 § 1 i 2 kc nie może być mowy.

Nie może też odnieść skutku zarzut naruszenia art. 353 (1) kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w związku z naruszeniem art. 77 § 1 kc gdyż przedłużenia zawartych w umowie terminów zapłaty zaliczki oraz podpisania umowy przyrzeczonej nastąpiło na żądanie pozwanych i przybrało postać pism pozwanej wzywającej powódkę do spełnienia świadczeń po upływie terminów przewidzianych dla tych czynności w umowie notarialnej. Nie chodzi przy tym o zmianę umowy notarialnej, tylko o sposób jej realizacji i ocenę wykonania obowiązków stron, a w tej mierze nie można zarzucić powódce nienależytego działania.

Skoro ustalono, że to powódka skutecznie odstąpiła od umowy, to pismo pozwanej z dnia 1 października 2012 r., doręczone powódce w dniu 26 listopada 2012 r. nie spowodowało skutku prawnego w postaci odstąpienia przez pozwanych. W tej sytuacji Sąd zasadnie przyjął brak podstaw do zachowania przez pozwanych zadatku w wysokości 60 000 zł.

Jedynym uzasadnionym zarzutem okazało się naruszenie prawa procesowego w orzeczeniu o kosztach procesu w postaci braku wzmianki o solidarnej odpowiedzialności J. N. w zakresie zasądzonych kosztów w nakazie zapłaty z dnia 13 kwietnia 2012r, sygn. akt I Nc 31/12.

W pozostałym zakresie apelację oddalono na podstawie art. 385 kpc.