

Sygn. akt VI ACa 1928/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Łochowski (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka

SO (del.) Tomasz Pałdyna

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko M. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 12 czerwca 2015 r.

sygn. akt III C 270/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1928/15

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w W. wniosła o zasądzenie od M. D. kwoty 2.000.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty.

Powód powołał się na to, że w dniu 15 marca 2007 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, w której oznaczyły termin i warunki zawarcia umowy przyrzecznej. Termin ten został przesunięty do dnia 30 czerwca 2010 r., co wynika z umowy z dnia 20 czerwca 2008 r. Według powoda, warunek zastrzeżony w umowie przedwstępnej w postaci uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania nieruchomości nie był możliwy do spełnienia już w chwili zawierania umowy (art. 94 k.c.). W konsekwencji, umowa przedwstępna jest nieważna, co uzasadnia żądanie zwrotu zadatku w kwocie 2.000.000 zł na zasadzie art. 410 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w dniu 16 czerwca 2011 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości wraz z kosztami procesu.

Pozwany wniósł sprzeciw, zaskarżając ten nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Według pozwanego, umowa zawarta z powodem jest ważna i nie ma w niej warunku niemożliwego do spełnienia. Powód planując inwestycję powinien dochować należytej staranności i sprawdzić sytuację faktyczną i prawną nabywanego gruntu.

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.000.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty oraz obciążył pozwanego kosztami procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 15 marca 2007 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Strony w § 4 ust. 1 umowy ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień określony jako nie później niż 14 od dnia wezwania, a wezwanie to miało nastąpić nie później niż do dnia 15 marca 2008 r., po wyjednaniu przez spółkę (...) ostatecznej (lub prawomocnej) decyzji o warunkach zabudowy, polegającej na zabudowie gruntu budynkami wielorodzinnymi oraz decyzji o pozwoleniu na budowę. W § 5 ust. 1 umowy spółka (...) zobowiązała się uiścić zadatek w kwocie 2.000.000 zł do dnia 15 marca 2007 r. W dniu 20 marca 2007 r. powodowa spółka zapłaciła pozwanemu kwotę 2.000.000 zł tytułem zadatku.

Umową z dnia 20 czerwca 2007 r. zwartą w formie aktu notarialnego, umowa przedwstępna została zmieniona w części określającej datę zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły, że umowa taka zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2010 r. (§ 2 pkt 1 umowy z dnia 20 czerwca 2007 r.).

Umowa przyrzeczona nie została zawarta. Żadna ze stron nie odstąpiła od umowy przedwstępnej. M. D. wniósł przeciwko spółce (...) pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zawarcie umowy przyrzeczonej. Pozew ten został jednak prawomocnie zwrócony.

W dniu 6 maja 2009 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w W. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji dotyczącej budowy wylotu z W. drogi ekspresowej (...) w kierunku G. oraz możliwości kolizji tych rozwiązań z nieruchomością objętą umową przedwstępną. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 24 października 2011 r. decyzja ta została uchylona.

Pismem z dnia 3 stycznia 2011 r. spółka (...) wezwała pozwanego do zwrotu zadatku w kwocie 2.000.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Pozwany pismem datowanym na dzień 19 stycznia 2011 r. odmówił zwrotu zadatku.

Sąd I instancji uznał, że powództwo jest zasadne. Zgodnie z art. 394 § 3 k.c. w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Według Sądu I instancji, niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Żadna ze stron nie była w stanie ustalić w chwili zawierania umowy przedwstępnej, tj. w dniu 15 marca 2007 r., że w dniu 6 maja 2009 r. zapadnie decyzja środowiskowa w sprawie budowy drogi ekspresowej (...). Treść pisma (...) jednoznacznie wskazuje, że w dacie, gdy umowa przyrzeczona miała być zawarta (30 czerwca 2010 r.) istniała decyzja środowiskowa wydana w dniu 6 maja 2009 r. przewidująca środowiskowe uwarunkowania dla inwestycji dotyczącej budowy wylotu z W. drogi ekspresowej (...) oraz możliwości kolizji tych rozwiązań z nieruchomością objętą umową przedwstępną.

Zgodnie z art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziału społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U z 2016, poz. 353 – dalej, jako: „u.u.i.ś”) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 tej ustawy. Wydanie więc decyzji środowiskowej w dniu 6 maja 2009 r. było wiążące dla organów

wydających pozwolenie na budowę oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec tego argumenty podnoszone przez każdą ze stron wskazujące na przyczynę nie zawarcia umowy przyrzeczonej mają drugorzędne znaczenie. Powód nie domaga się bowiem dwukrotnej wysokości zadatku.

Powód w pozwie jako jedną z okoliczności faktycznych wskazywał, że uzyskanie decyzji warunków zabudowy i zagospodarowania było niemożliwe ze względu na to, że przez nieruchomości ma przebiegać droga ekspresowa (...) w wariantcie (...). Tę okoliczność faktyczną powód podtrzymywał także w toku procesu. Sąd Okręgowy wskazał, że musiał poddać ocenie tę okoliczność w niniejszym postępowaniu. Pozwany już w sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz w piśmie z dnia 22 sierpnia 2012 r. powoływał argumenty ustosunkowując się do tej właśnie okoliczności faktycznej i zgłosił wnioski dowodowe. Pozwany więc od początku procesu znał okoliczności faktyczne wskazywane przez powoda, które nie uległy zmianie.

Powód niezwłocznie po zawarciu umowy z 15 marca 2007 r. podjął działania zmierzające do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Jednak w dniu 6 maja 2009 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w W. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji dotyczącej budowy wylotu z W. drogi ekspresowej (...). Decyzja ta była wiążąca dla organów wydających decyzje w sprawie warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Sąd I instancji musiał ocenić, czy na datę 30 czerwca 2010 r. (datę zawarcia umowy przyrzeczonej) możliwe było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki.

Mając na uwadze art. 394 § 3 k.c. zadatek wręczony przez powoda powinien zostać zwrócony. Okolicznością bezsporną jest fakt, iż powód w dniu 20 marca 2007 r. uiszczył tytułem zadatku kwotę 2.000.000 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 czerwca 2010 r. Powód złożył pozew w dniu 10 czerwca 2011 r. (k.2). Roszczenie powoda o zwrot zadatku jest tym rodzajem roszczenia, o którym mowa w art. 390 § 3 k.c. Według tego przepisu, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Zatem podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia jest chybiony.

Niezasadne są, według Sądu Okręgowego, twierdzenia powoda o nieważności umowy z 15 marca 2007 r. czy też niemożliwym warunkiem, o którym mowa w art. 94 k.c. Samo uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości opisanej w akcie notarialnym umowy przedwstępnej sprzedaży było obiektywnie, w świetle przepisów prawa możliwe w chwili zawierania tej umowy (15 marca 2007 r.), jednakże ze względu na wydanie decyzji środowiskowej w dniu 6 maja 2009 r. uzyskanie takich warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości w dniu 30 czerwca 2010 r. lub 14 dni po tej dacie (a więc w dniu, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona) było niemożliwe. Warunek niemożliwy do spełnienia, zgodnie z art. 94 k.c. musi istnieć już w dacie zawarcia umowy aby wywoływał skutki opisane w tym przepisie i musi być rzeczywiście, obiektywnie niemożliwy do spełnienia w takim okresie. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie wystąpiła.

Kwestią sporną w sprawie był fakt, czy pozwany zapłacił powodowi kwotę 650.000 zł. Według powoda, wpłata tej kwoty potwierdzała zasadność domagania się zwrotu zadatku, zaś według pozwanego, wpłata tej kwoty dotyczyła innej nieruchomości, a pozwany wpisując tytuł przelewu pomylił się. W dniu 22 grudnia 2009 r. strony zawarły umowę sprzedaży i warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B., z której wynika, że pozwany zapłacił przed dniem 22 grudnia 2009 r. kwotę 650.000 zł, zaś powód w umowie tej pokwitował otrzymanie tej kwoty. Powód wywodził, że ze względu na fakt, iż strony zawierały kilka umów i łączyły je pozytywne relacje miało miejsce ustne ustalenie, że pozwany zwracając powodowi część z kwoty 2.000.000 zł uiszczony tytułem zadatku w związku z umową z 15 marca 2007 r. wpłaci tytułem należności w kwocie 650.000 zł w związku z umową z dnia 22 grudnia 2009 r. Powód powołał się na dokument w postaci wyciągu z rachunku bankowego, z którego wynika, że pozwany w dniu 18 sierpnia 2009 r. dokonał na rzecz powoda zwrotu kwoty 650.000 zł wskazując jako tytuł „częściowy zwrot zaliczki”. Zdaniem Sądu I instancji, twierdzenia powoda nie mają odzwierciedlenia w okolicznościach faktycznych sprawy. Jeśli rzeczywiście tak było, to powód winien domagać się kwoty niższej niż kwota 2.000.000 zł.

W niniejszej sprawie powód domaga się odsetek od dnia 19 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty. Powód pismem z dnia 3 stycznia 2011 r. wezwał pozwanego do zwrotu zadatku w kwocie 2.000.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania

wezwania. Pismo to zostało przesłane listem poleconym w dniu 4 stycznia 2011 r. Wprawdzie nie ma dowodu doręczenia tego pisma, jednakże pozwany ani w sprzeciwie od nakazu zapłaty, ani w innych pismach procesowych składanych w toku procesu nie kwestionował faktu doręczenia wezwania do zapłaty. Sąd Okręgowy uznał więc, że fakt doręczenia pozwanemu tego pisma jest okolicznością niekwestionowaną i na zasadzie art. 455 k.c. w związku z art. 481 § 1 k.c. zasądził odsetki od dnia 19 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Powód zaskarżył wyrok apelacją w całości, zarzucając temu orzeczeniu naruszenie:

- art. 321 k.p.c. oraz art. 193 k.p.c. przez orzeczenie ponad żądanie powoda, bez zastosowania procedury dotyczącej przedmiotowej zmiany powództwa, na podstawie okoliczności faktycznych, które nie mieszczą się w granicach postępowania wyznaczonych przez powoda w pozwie i dalszych pismach procesowych, co skutkowało uwzględnieniem powództwa na podstawie art. 394 § 3 k.c., a tymczasem powód wskazując podstawy prawne i okoliczności faktyczne w pozwie zawężyły rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie tylko do okoliczności uzasadniających roszczenia związane z nieważnością umowy przedwstępnej i zwrotem nienależnego świadczenia;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, przez uznanie, że powód nie ponosi odpowiedzialności za brak uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości, bezzasadne pominięcie uzasadnienia decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego wydanej dnia 21 kwietnia 2015 r., brak przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie ustalenia odpowiedzialności powoda za nieuzyskanie decyzji o warunkach zabudowy;

- art. 316 § 1 k.p.c. przez brak uwzględnienia, iż w chwili wydania zaskarżonego wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 października 2011 r. potwierdził wadliwość decyzji z 9 maja 2009 roku (...) Dyrektora Ochrony Środowiska, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 21 kwietnia 2015 r. wprost nakazało wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości;

- art. 6 k.c. przez błędne przerzucenie ciężaru dowodu na pozwanego w zakresie wykazania odpowiedzialności powoda za niewykonanie umowy przedwstępnej w sytuacji, w której zgodnie z treścią art. 471 k.c. to powoda obciąża dowód, iż nie ponosi odpowiedzialności za niewykonania zobowiązania;

- art. 213 § 3 k.p.c. przez pominięcie faktów powszechnie znanych w postaci nagłego spadku cen nieruchomości w 2009 r., która to okoliczność jest znana Sądowi I instancji z urzędu, co skutkowało pominięciem tej okoliczności i odmową przyznania przymiotu wiarygodności twierdzeniom pozwanego, iż główną przyczyną dla której powodowi przestało zależeć na zawarciu umowy przyrzeczonej był spadek cen nieruchomości;

- art. 207 § 3 k.p.c. oraz art. 217 k.p.c. przez bezzasadne pominięcie wniosków dowodowych pozwanego zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sytuacji, w której oba wnioski dowodowe były spowodowane wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, która obejmowała przedmiotowe działki;

- art. 394 § 3 k.c. przez błędne zastosowanie w sytuacji, w której została wykazana opieszałość w działaniu powoda przy uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, a w konsekwencji nie sposób przyjąć, że powód nie ponosi odpowiedzialności za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku;

- art. 394 § 3 k.c. przez błędne zastosowanie w sytuacji, w której powód jednoznacznie określił ramy postępowania wskazując okoliczności faktyczne oraz podstawę prawną w pozwie, podając jako podstawę przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu;

- art. 120 k.c. w zw. z art. 118 k.c. w zw. z art. 401, 405 k.c. przez bezzasadne pominięcie i nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia.

W konsekwencji pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa, obciążenie powoda kosztami procesu oraz przeprowadzenie dowodów wskazanych w apelacji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest zasadna, a podniesione w niej zarzuty muszą skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, uwzględnienie przez Sąd Okręgowy roszczenia o zwrot uiszczzonego zadatku wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za która żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a więc w oparciu o art. 394 § 3 k.c., stanowiło nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. Sąd I instancji orzekł bowiem o innym roszczeniu niż objęte żądaniem pozwu.

Nie budzi wątpliwości, że w procesie to powód decyduje o tym, jakie roszczenie jest przedmiotem postępowania. Granice przedmiotowe postępowania wyznacza zgłoszone przez powoda w pozwie żądanie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), uzasadnione określonym zespołem faktów (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Rolą sądu jest natomiast ocena zasadności tak ujętego powództwa w granicach, określonych nie tylko samą treścią żądania (zapłaty kwoty 2.000.000 zł), ale także wskazanymi w pozwie i zweryfikowanymi w toku postępowania okolicznościami faktycznymi uzasadniającymi żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). „Żądanie powództwa określa (bowiem) nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1949 r., Wa.C. 165/49).

Roszczenie, którego ochrony poszukiwał powód zostało uzasadnione nieważnością łączącej strony umowy przedwstępnej. Z uwagi na nieważność tej umowy, w ocenie powoda, służy mu roszczenie o zwrot zadatku – świadczenia uiszczonego na podstawie nieważnej umowy (nienależnego świadczenia), znajdujące oparcie w przepisach art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c. (pозew – k.7-8). Powód nie domagał się zatem zwrotu zadatku z uwagi na niezawarcie umowy przyrzeczonej w wykonaniu ważnej umowy przedwstępnej (art. 394 § 3 k.c.).

Nie sposób nie zauważyć, że dla obu tych roszczeń zupełnie inne okoliczności są prawnie relewantne. W pierwszej sytuacji istotne jest to, czy umowa przedwstępna stron jest nieważna, a to z kolei – mając na względzie twierdzenia powoda – jest uzależnione od oceny, czy w umowie tej zastrzeżono warunek niemożliwy (art. 94 k.c.). Natomiast dla drugiego roszczenia, decydujące znaczenie ma to, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, aby było możliwe ustalenie, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy (art. 349 § 3 k.c.).

Co więcej, w obu tych przypadkach pozwany może bronić się w odmienny sposób. Dla odparcia pierwszego roszczenia pozwany może wskazywać, że umowa jest ważna lub np., że nie jest już wzbogacony (art. 409 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c.). Z kolei obrona przed drugim z roszczeń powinna skupiać się na przyczynach niezawarcia umowy przyrzeczonej, a w szczególności na tym, że odpowiedzialność za niedojście do skutku tej umowy spoczywa wyłącznie na powodzie.

Oczywiste jest więc, że oba z tych roszczeń są roszczeniami odmiennymi, wymagającymi ustalenia w przeważającej mierze rozłącznych grup faktów.

Według Sądu Apelacyjnego, różnica między tymi roszczeniami nie sprowadza się tylko do odmiennej kwalifikacji prawnej tego samego stanu faktycznego. Powód, wskazując w pozwie podstawę prawną swojego żądania, zakreślił w ten sposób również granice przedmiotowe powództwa, przesądzając o tym, które okoliczności faktyczne są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nie oznacza to, że Sąd Okręgowy był związany wskazaną w pozwie kwalifikacją prawną dochodzonego roszczenia. Sąd Apelacyjny podziela jednak pogląd, iż „Wskazanie przez powoda reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika przepisów prawa materialnego mających stanowić podstawę prawną orzeczenia niewątpliwie ukierunkowuje sprawę i nie pozostaje bez wpływu na jej przebieg, o ile w danych okolicznościach można uznać, że w sposób pośredni określa ona także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie.” (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., II CSK 524/07). Zatem wskazanie przez zawodowego pełnomocnika podstawy

prawnej dochodzonego roszczenia, określa również pośrednio okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie. W niniejszej sprawie oznacza to, że, zdaniem powoda, konieczne było przede wszystkim dokonanie ustaleń faktycznych pozwalających na przyjęcie, że umowa przedwstępna była nieważna, co ma kluczowe znaczenie dla oceny zasadności roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia.

Nadto, tak sprecyzowane powództwo determinuje również zakres i sposób obrony pozwanego. Ma więc kapitalne znaczenie z punktu widzenia prawa do obrony, jednego z fundamentów rzetelnego procesu – warunku realizacji prawa do sądu (art 45 ust. 1 Konstytucji). „Wybierając podstawę prawną, powód określa nie tylko granice okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, ale nadto określa granice obrony pozwanego. Pozwany podejmuje bowiem tę obronę w takim zakresie jaki wynika nie tylko z faktów, ale i ze wskazanego przepisu. Pozwany nie ma obowiązku konstruowania w taki sposób swojej obrony, aby odeprzeć wszelkie możliwe zarzuty mogące wynikać z wszystkich możliwych podstaw rozstrzygnięcia.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 136/11).

Kierując się zatem podstawą prawną wskazaną przez powoda oraz zespołem faktów przytoczonych dla uzasadnienia żądania, pozwany może mieć uprawnione oczekiwanie, że proces będzie dotyczył weryfikacji zasadności tak określonego przez stronę powodową roszczenia, a nie jakiegokolwiek innego.

Z tych przyczyn należy zgodzić się z tezą, że „Wyrok uwzględniający powództwo na zasadzie faktycznej, na której powód ani w pozwie, ani w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie opierał powództwa, stanowi zasądzenie ponad żądanie ... (zatem) sąd nie może uwzględnić roszczenia na innej podstawie faktycznej niż wskazana w pozwie”. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04), czy też – nieco inaczej rzecz ujmując – „Zasądzenie sumy pieniężnej, która wprawdzie mieści się w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1949 r., Wa.C. 165/49). Zasadny jest więc w niniejszej sprawie zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c.

Nawet jeśliby uznać, że rozstrzygnięcie na podstawie prawnej przyjętej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku było możliwe bez naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. (co w ocenie Sądu Apelacyjnego jest wykluczone), to Sąd Okręgowy, kierując się zasadą lojalności procesowej powinien uprzedzić strony o możliwości rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o podstawę prawną nieprzytaczaną przez strony w toku postępowania. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, że „Jeżeli poszukujący ochrony powód dokonał wyboru reżimu odpowiedzialności pozwanego, należy przyjąć, że sąd może rozstrzygnąć na innej podstawie prawnej, a więc dokonać wyboru w gruncie rzeczy innego reżimu odpowiedzialności, ze wszystkimi tego konsekwencjami (m.in. w zakresie terminów przedawnienia, możliwości dokonania potrącenia), o ile poinformuje o tym strony, umożliwiając im tym samym wypowiedzenie się.” (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 136/11, zob. też uchwałę Sąd Najwyższego z dnia 17 lutego 2016 r., III CZP 108/15).

W przeciwnym razie sąd zaskakuje strony, uniemożliwiając im adekwatną ochronę swych praw. Oczywiście jest przecież, że gdyby pozwany został uprzedzony o tym, że rozstrzygnięcie sprawy może nastąpić w oparciu o art. 394 § 3 k.c., a nie jak to przyjmował na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c., mógłby całkowicie odmiennie skonstruować swoją linię obrony, zgłaszając stosowne zarzuty i wnioski dowodowe. Sposób procedowania Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie wykluczył jednak taką możliwość.

Nie przekonuje przy tym stanowisko Sądu I instancji, że pozwany był świadomy możliwości potraktowania dochodzonego roszczenia, jako roszczenia o zwrot zadatku. Po pierwsze, pozwany wskazywał na okoliczności dotyczące możliwości uzyskania określonej w umowie przedwstępnej decyzji nie w kontekście odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej, ale na płaszczyźnie zarzutu powoda, że w umowie został zastrzeżony warunek niemożliwy. Po drugie, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia odnosił się do wymagalności roszczenia o zwrot świadczenia nienależnego, a nie przedawnienia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej (art. 390 § 3 k.c.). Te dwie okoliczności jasno wskazują, że pozwany konstruował swoją obronę przy założeniu, iż przedmiotem postępowania jest roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego.

Mając na względzie, że w okolicznościach niniejszej sprawy istnieje podstawa do uchylenia zaskarżonego wyroku (art. 386 § 4 k.p.c.), odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji byłoby na tym etapie przedwczesne.

Sąd Apelacyjny uznał przy tym, że uzupełnienie postępowania, w tym także dowodowego, w postępowaniu apelacyjnym przeniosłoby cały ciężar postępowania w niniejszej sprawie do sądu II instancji, co stałoby w sprzeczności z konstytucyjną zasadą dwuinstancyjności postępowania (art. 176 ust. 1 Konstytucji RP).

Dlatego też, uznając, że doszło do nierozpoznania istoty sprawy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.