

Sygn. akt I ACa 477/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSO del. Wiesława Buczek-Markowska (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa S. P. i R. C.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 17 marca 2015 r., sygn. akt I C 422/11

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza od powoda S. P. na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,***

***III. zasądza od powódki R. C. na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

***SSO del. W. Buczek-Markowska SSA M. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka***

***Sygn. akt I ACa 477/15***

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim I Wydział Cywilny oddalił powództwo (pkt I), zasądził od powoda S. P. na rzecz pozwanej (...) sp. z o.o. w M. kwotę 4.232 zł z tytułu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II), zasądził od powódki R. C. na rzecz pozwanej (...) sp. z o.o. w M. kwotę 4.215 zł z tytułu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego

(pkt III) oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim od powoda S. P. kwotę 1.335,46 zł i od powódki R. C. kwotę 1.335,45 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt IV).

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:**

Powodowie R. C. i S. P. - pozostający od wielu lat w konkubinacie - postanowili zakupić wspólnie nieruchomość w udziałach po 1/2 części każde z nich. W dniu 30 stycznia 2008 r. pomiędzy powodami i pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w M. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której pozwana zobowiązała się wybudować dla powodów budynek mieszkalny na działce, mającej powstać w wyniku jej wyodrębnienia i sprzedać tę działkę wraz z budynkiem powodom za cenę 422.650 zł brutto. Zakres prac oraz ich standard zostały określone w załączniku numer 3 do umowy. Strony ustaliły termin zakończenia inwestycji na dzień 30 listopada 2008 r.

W dniu 29 maja 2009 r. w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem R. R. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości, na mocy której powodowie kupili od pozwanej działkę zabudowaną numer (...) oraz udział w działce numer (...) stanowiącej drogę wewnętrzną za cenę 422.650 zł brutto. W paragrafie 4 aktu stwierdzono, że część ceny w kwocie 337.650 zł została zapłacona, natomiast pozostała kwota 85.000 zł miała zostać zapłacona w terminie siedmiu dni od podpisania protokołu odbioru budynku. Także tę kwotę powodowie zapłacili.

W dniu 3 lutego 2010 r. został sporządzony protokół przekazania budynku mieszkalnego powodom, w którym wskazano na usterki wyszczególnione w załączniku. Wobec braku porozumienia powodów z pozwaną co do zakresu i kosztów usunięcia tych usterek, powodowie w dniu 12 lipca 2011 r. wnieśli niniejszy pozew do sądu domagając się zasądzenia od pozwanej kwoty 77.860,37 zł z odsetkami i kosztami procesu. W trakcie procesu została sporządzona opinia przez biegłego sądowego z dziedziny budownictwa R. K. oraz opinia uzupełniająca, które ustaliły zakres i koszty usunięcia usterek w budynku powodów.

Tymczasem umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 29 maja 2009 r. okazała się nieważna, albowiem nie zapewniono nieruchomości powodów, podobnie jak innym nabywcom działek na osiedlu budowanym przez pozwaną spółkę, bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Pomiedzy powodami a pozwaną spółką rozpoczęły się rozmowy dotyczące rozwiązania tego problemu. Pozwana dwukrotnie przesłała powodom pisma z propozycją podpisania umowy notarialnej pod warunkiem rezygnacji przez nich z roszczeń wobec pozwanej dochodzonych w sprawie I C 422/11. Powód w maju 2014 r. skontaktował się z prezesem pozwanej spółki i namówił go na podpisanie umowy sprzedaży. Wobec dalszego trwania niniejszego procesu i chęci zakończenia sporu, pozwana zaproponowała powodom podpisanie umowy według przesłanego im wcześniej projektu. W paragrafie piątym tego projektu znajdowało się oświadczenie powodów o zrzeczeniu się przez nich roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie i zapewnienie, że po podpisaniu umowy cofną pozew w tej sprawie. Powodowie spodziewali się takiej propozycji i mieli od dłuższego czasu pełną świadomość, że w umowie notarialnej znajdzie się taki zapis. Dzień przed wskazanym przez pozwaną terminem podpisania umowy sprzedaży, powodowie otrzymali projekt tej umowy z zapisem paragrafu piątego o zrzeczeniu się przez nich roszczenia i cofnięciu pozwu w sprawie I C 422/11. Zapoznali się z nim, skonsultowali ze swoim profesjonalnym pełnomocnikiem możliwość pojawienia się takiego zapisu w akcie notarialnym i otrzymali od niego informację, że będą mogli „cofnąć takie zapisy”. Następnego dnia 30 maja 2014 r. powodowie stawili się do Kancelarii Notarialnej w G. i przed notariuszem R. R. zapoznali się z treścią umowy sprzedaży, który odpowiadał projektowi przesłanemu przez pozwaną. Akt ten został im odczytany, a następnie podpisany przez powodów. W paragrafie piątym umowy sprzedaży powodowie w sposób wyraźny oświadczyli, że zrzekają się roszczeń wobec pozwanej spółki, objętych postępowaniem sądowym prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim pod sygnaturą I C 422/11 z tytułu wad i usterek przedmiotu umowy oraz o zapłatę kary umownej za opóźnienie w wydaniu lokalu w kwocie 77.860,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2011 r. i kosztami postępowania i nie będą ich dochodzili w przyszłości. Ponadto oświadczyli, że w terminie dwóch dni od zawarcia niniejszego aktu cofną pozew w niniejszej sprawie ze zrzeczeniem się roszczenia. Składając oświadczenie o zrzeczeniu się roszczeń, powodowie działali racjonalnie i mieli pełną świadomość, że nie cofną pozwu w sprawie I C 422/11, a tuż po podpisaniu umowy sprzedaży,

wniosą o uchylenie się od skutków oświadczenia woli o zrzeczeniu się roszczeń wobec pozwanej, powołując się na przymusowe położenie lub inną wadę oświadczenia woli. Ze względów finansowych większą doniosłość przypisywali umowie sprzedaży, w którą zaangażowali duże środki finansowe, aniżeli sprawie sądowej, w której dochodzili od pozwanej znacznie niższego świadczenia.

Pomimo złożenia w umowie sprzedaży oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia wobec pozwanej spółki dochodzonego w niniejszej sprawie, powodowie nie cofnęli pozwu i podtrzymali dotychczasowe żądania w niniejszej sprawie.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji stwierdził, iż roszczenia powodów nie mogły zostać uwzględnione.

W pierwszej kolejności Sąd ten wskazał, że niniejszy proces zainicjowany został przez powodów w lipcu 2011 r. Trwał ponad trzy lata, podczas których przesłuchano wielu świadków, sporządzono opinię oraz opinię uzupełniającą przez biegłego sądowego z dziedziny budownictwa, przesłuchano strony procesu i ponownie uzupełniającą powoda S. P., natomiast powódka nie wносиła o jej uzupełniające przesłuchanie.

Sąd Okręgowy zauważył, iż w dniu 30 maja 2014 r. powodowie w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, w jej paragrafie piątym oświadczyli, że zrzekają się roszczeń wobec pozwanej spółki, objętych postępowaniem sądowym prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim pod sygnaturą I C 422/11 z tytułu wad i usterek przedmiotu umowy oraz o zapłatę kary umownej za opóźnienie w wydaniu lokalu w kwocie 77.860,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2011 r i kosztami postępowania i nie będą ich dochodzili w przyszłości. Ponadto oświadczyli, że w terminie dwóch dni od zawarcia niniejszego aktu notarialnego, cofną pozew w niniejszej sprawie ze zrzeczeniem się roszczenia. Powodowie po podpisaniu umowy notarialnej nie złożyli jednak oświadczenia o cofnięciu pozwu w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji podniósł, iż powodowie przyznali, że w dniu 30 maja 2014 r. zrzekli się w umowie sprzedaży roszczeń wobec pozwanej spółki dochodzonych w tej właśnie sprawie. Tym samym ich roszczenia wygasły i nie mogą być skutecznie dochodzone ani w tym ani w późniejszym procesie wobec pozwanej spółki. Skoro zatem powodowie, pomimo zrzeczenia się roszczeń, nie cofnęli pozwu w niniejszej sprawie i podtrzymali swoje żądania określone w pozwie - powództwo jako pozbawione podstaw prawnych należało oddalić.

Zdaniem Sądu Okręgowego zrzeczenie się przez powodów ich roszczeń wobec pozwanej spółki było działaniem racjonalnym i świadomym, co spowodowało wygaśnięcie tych roszczeń. Dodał, iż powodowie w dniu 30 maja 2014 r. działali w sposób przemyślany i z pełnym rozeznaniem co do znaczenia składanych oświadczeń woli o zrzeczeniu się roszczeń, po wcześniejszym zapoznaniu się z projektem aktu notarialnego, w którym zapisane było wyraźnie to oświadczenie woli w paragrafie piątym. Sąd zaznaczył, iż zarówno w niniejszym procesie, jak i przed podpisaniem aktu notarialnego powodowie korzystali z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, o czym wyraźnie zeznał powód S. P., konsultowali z nim swoje działania i mogli uzyskać pełne informacje o znaczeniu i skutkach oświadczenia woli o zrzeczeniu się swych roszczeń. Sąd I instancji nadmienił, iż zostali poinformowani, że pomimo zrzeczenia się roszczeń, będą mogli w przyszłości cofnąć te oświadczenia woli oraz uchylić się od ich skutków i właśnie z takim zamiarem w dniu 30 maja 2014 r. powodowie złożyli oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń wobec pozwanej dochodzonych od kilku lat w niniejszym procesie.

Sąd Okręgowy przyznał, iż istotnie jest tak, jak twierdzą powodowie, że dopuszczalne jest uchylenie się od skutków oświadczenia woli o zrzeczeniu się roszczenia, ale tylko w sposób wyraźny i oparty na konkretnych podstawach, na przykład wówczas, gdy strona działała pod wpływem błędu, przymusu, czy też groźby bezprawnej. Po to jednak, by uchylenie się od skutków oświadczenia woli było skuteczne, muszą zostać spełnione przesłanki przewidziane w przepisach o wadach oświadczenia woli i przemawiać za tym winny konkretne okoliczności sprawy. Zdaniem Sądu I instancji, taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie, w szczególności nie występują przesłanki określone w art. 82 k.c., na który wskazują powodowie twierdząc, że składając oświadczenie woli znajdowali się w stanie wyłączającym swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Sąd I instancji wskazał, iż gdyby powodowie złożyli oświadczenie woli w stanie wyłączającym swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, wówczas takie oświadczenie byłoby bezwzględnie nieważne. Aby jednak przepis ten znalazł zastosowanie, przymus psychiczny musiałby mieć swoje źródło w czynnikach istniejących u samych powodów, nie zaś w czynnikach zewnętrznych, takich jak powoływany przez nich przymus ekonomiczny, który zmusił ich niejako do zrzeczenia się roszczeń. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności złożenia oświadczenia woli przez powodów wskazują, że było zgoła odmiennie, powodowie mieli pełną swobodę w powzięciu decyzji i wyrażeniu woli, nie działali w żadnym razie w sytuacji przymusu opisanego w powołanym przepisie. Sąd I instancji zaznaczył, iż stan wyłączający swobodę musi wynikać z przyczyny wewnętrznej, umiejscowionej w samym podmiocie składającym oświadczenie woli, a nie w sytuacji zewnętrznej a zatem stan wyłączający swobodę należy rozumieć jako wykluczający możliwość podejmowania jakiejkolwiek samodzielnej decyzji lub inaczej jako sytuację wyłączającą możliwość swobodnego, nieskrępowanego wyboru zachowania. Według Sądu Okręgowego z takimi okolicznościami nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie, gdyż powodowie w dniu podpisywania umowy sprzedaży - 30 maja 2014 r. nie znajdowali się w sytuacji, w której ich proces decyzyjny lub wyrażenie woli były zaburzone przez jakieś destrukcyjne czynniki wynikające z ich psychiki czy też procesu myślowego. Sąd Okręgowy podkreślił, iż powodowie nie powoływali się zresztą na takie okoliczności. Stwierdził, iż zachowania powodów w tym dniu były racjonalne i świadome, zwłaszcza, że - jak zeznał powód S. P. - w dniu podpisania umowy miał świadomość, że składa oświadczenie woli o zrzeczeniu się roszczenia dochodzonego w określonej sprawie sądowej wobec pozwanej, jednak wkrótce „cofnie” je. Uważał bowiem, że ważniejsze jest zawarcie umowy sprzedaży i uregulowanie prawa własności nieruchomości, gdyż było to związane z dużymi wydatkami poniesionymi na zapłacenie ceny nieruchomości i nakładami poczynionymi na niej, aniżeli dochodzone w znacznie niższej kwocie świadczenie w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji dodał, iż powodowie nie mogąc dojść do porozumienia z pozwaną spółką w inny sposób i wiedząc o tym, że podpisanie umowy sprzedaży jest dla nich sprawą o większej doniosłości materialnej, zgodzili się na warunki zaproponowane przez pozwaną i podpisali umowę sprzedaży wraz ze zrzeczeniem się roszczeń dochodzonych w sprawie I C 422/11. Sąd ten nadmienił, iż takie pobudki działania wynikają w sposób jasny zarówno z zeznań powoda złożonych w niniejszej sprawie, jak i z protokołu rozprawy w sprawie I C 30/13 Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim, przed którym powód był słuchany w charakterze świadka. Dodał, iż wynika z jego zeznań, że powodowie przemyśleli sposób działania, przyjęli określoną strategię działania w niniejszej sprawie, mieli także wystarczająco dużo czasu, by rozważyć propozycję pozwanej, zapoznać się z nią, a nawet skonsultować z profesjonalnym pełnomocnikiem, co przyznał powód. W dniu składania oświadczenia woli o zrzeczeniu się roszczeń wobec pozwanej spółki powodowie działali zatem bez jakiegokolwiek przymusu ze strony pozwanej, po przemyśleniu decyzji i bez zamiaru wywiązania się z tego oświadczenia, wobec czego nie można mówić o spełnieniu się przesłanek z art. 82 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma także podstaw do przyjęcia działania powodów pod wpływem groźby bezprawnej ze strony pozwanej spółki, na co także powołali się powodowie w piśmie z dnia 13 sierpnia 2014 r. Sąd zauważył, iż zdaniem powodów znajdowali się oni podczas składania oświadczenia woli o zrzeczeniu się roszczeń w sytuacji przymusu ekonomicznego. Pozwana bowiem nie przejawiała woli zawarcia z nimi umowy sprzedaży na warunkach oczekiwanych przez nich, a zatem powodowie mieli do wyboru albo podpisanie umowy na warunkach określonych przez pozwaną albo wydanie pozwanej nieruchomości, do której nie mieli nadal prawa własności. Powodowie nie mieli także innego mieszkania i jak twierdzili w perspektywie czekał ich długotrwały proces sądowy przeciwko pozwanej o zwrot ceny nieruchomości, wartości nakładów poczynionych na tę nieruchomość i odszkodowanie z tytułu niewykonania umowy przez pozwaną. Pozwana wykorzystwała więc ich zdaniem przymusowe położenie powodów i wbrew ich woli uzyskała od nich oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń.

Zdaniem Sądu I instancji ustalone w sprawie okoliczności nie pozwalają na przyjęcie, że spełnione zostały przesłanki przepisu art. 87 k.c. W chwili składania oświadczenia woli o zrzeczeniu się roszczenia powodowie nie mogli odczuwać i nie odczuwali żadnej obawy dotyczącej spełnienia groźby przez pozwaną. Powodowie mieli bowiem pełne prawo wyboru - albo podpisać umowę zaproponowaną przez pozwaną, albo nie uczynić tego i na drodze sądowej dochodzić swych uzasadnionych roszczeń związanych ze zwrotem ceny, wartości nakładów poczynionych na nieruchomość i

odszkodowaniem od pozwanej za niewykonanie umowy. Nie groziło zatem powodom niebezpieczeństwo majątkowe, mogli na drodze sądowej dochodzić swych roszczeń od pozwanej, które byłyby jak najbardziej uzasadnione, gdyż powodowie zapłacili pozwanej całą cenę, poczynili nakłady na nieruchomości, wykończyli ją i w sytuacji nie przeniesienia przez pozwaną prawa własności tej nieruchomości na powodów, przysługiwało im roszczenie o zwrot poniesionych kosztów, nakładów na tę nieruchomość i odszkodowanie. Sąd zwrócił uwagę, iż to sytuacja pozwanej mogła być trudna, gdyż czekałby ją proces i konieczność zwrotu na rzecz powodów znacznych sum pieniężnych wraz z odsetkami. Dodatkowo także powodowie przewidywali domaganie się od pozwanej odszkodowania za niewykonanie umowy, co także mogło przynieść im określone świadczenia pieniężne. W tej sytuacji skoro powodowie mogli odzyskać na drodze sądowej całość zapłaconych na rzecz pozwanej kwot, a ponadto żądać zwrotu wartości nakładów i odszkodowania, nie można mówić, że ze strony pozwanej groziło im jakieś majątkowe niebezpieczeństwo na skutek niepodpisania umowy sprzedaży w dniu 30 maja 2014 r. Pozwana musiałaby rozliczyć się z powodami wobec niewykonania umowy i ponieść poważne konsekwencje finansowe, czego powodowie mieli pełną świadomość. Powodowie nie działali także w sytuacji przymusowego położenia, ich decyzja o złożeniu oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń w umowie sprzedaży była podjęta po przemyśleniu, zapoznaniu się z projektem umowy i zasięgnięciu opinii profesjonalnego pełnomocnika. Powodowie działali też z określoną strategią - nie mieli zamiaru cofnięcia pozwu w sprawie I C 422/11, przeciwnie - zamierzali jak najszybciej skorzystać z możliwości uchylenia się od swych oświadczeń woli o zrzeczeniu się roszczeń wobec pozwanej. W takim zachowaniu powodów nie można dopatrzeć się jakichkolwiek cech ich zastraszenia lub działania pod presją pozwanej w obawie poniesienia strat majątkowych, pod wpływem bezprawnej groźby z jej strony. Tym samym nie zachodzą podstawy do skutecznego powołania się przez nich na przepis art. 87 k.c.

Sąd Okręgowy podniósł, iż nie ma też podstaw do przyjęcia, że pozwana zastosowała wobec powodów przymus psychiczny, na co powoływali się powodowie. Zachowania pozwanej nie można bowiem zakwalifikować jako wymuszania. Pozwana zaproponowała podpisanie umowy sprzedaży i powodowie zapoznali się z projektem takiej umowy, mając możliwość nieprzyjęcia tej propozycji. Powód wcześniej rozmawiał z prezesem pozwanej spółki i wiedział, że pozwana postawi w umowie warunek, polegający na rezygnacji powodów z ich roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie sądowej. Nie było zatem zaskoczeniem dla powodów, że taki zapis o zrzeczeniu się przez nich roszczeń znalazł się zarówno w projekcie umowy jak i w samej umowie sprzedaży z dnia 30 maja 2014 roku. Powodowie korzystali również z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, z którym konsultowali zamiar podpisania umowy sprzedaży z pozwaną zgodnie z jej propozycją. W przypadku braku akceptacji propozycji pozwanej, powodowie mieli także prawo zażądania zwrotu całej wpłaconej kwoty na poczet ceny nieruchomości wraz z odsetkami i kosztami związanymi z poniesionymi nakładami, mieli także wiedzę o możliwości zażądania od pozwanej odszkodowania za niewykonanie umowy. Nie groziło im zatem żadne poważne niebezpieczeństwo majątkowe, a działanie pozwanej było dozwolone i nie może być uznane za stosowanie przymusu psychicznego.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest także podstaw do twierdzenia, że pozwana chciała wykorzystać działania zgodne z prawem do osiągnięcia celu, dla którego prawo to nie przysuguje. Powodowie mieli możliwość podpisania umowy sprzedaży bądź odmowy dokonania takiej czynności, skoro nie zgadzali się z jej paragrafem piątym. W takim przypadku strony nadal byłyby w sporze prowadzonym w niniejszej sprawie, a powodom dodatkowo służyłyby kolejne roszczenia wobec pozwanej, z których mogli skorzystać. Powodowie obawiali się jednak dalszych, długotrwałych procesów sądowych i również z tego powodu zgodzili się na podpisanie umowy. W swojej decyzji wzięli więc pod uwagę wiele okoliczności, przede wszystkim fakt, że umowa sprzedaży ureguluje ich prawo własności do nieruchomości, na czym im najbardziej zależało, gdyż związane to było z największymi nakładami finansowymi powodów, przy których wartość roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie była niewielka.

W tych okolicznościach Sąd I instancji uznał, że nie zaistniały przesłanki wskazane w art. 87 k.c., a zatem nie ma podstaw do zastosowania przepisu art. 88 k.c., umożliwiającego uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem groźby.

Sąd Okręgowy doszedł także do przekonania, iż nie mają także racji powodowie, powołując się na naruszenie przez pozwaną przepisów art. 385<sup>1</sup> k.c. i art. 385<sup>2</sup> k.c. i kierując swoje żądanie wyłącznie w zakresie paragrafu piątego umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2014 r. Zdaniem tego Sądu nie można przyjąć, by paragraf ten był sprzeczny z powołanymi przepisami, w szczególności aby naruszał uzasadnione interesy powodów, zasady współzycia społecznego czy dobre obyczaje. Przede wszystkim Sąd I instancji zwrócił uwagę, że paragraf piąty umowy sprzedaży nie zawiera oświadczeń obu stron umowy, nie jest to w szczególności umowa o zwolnieniu z długu pozwanej (art. 508 k.c.), która wymagałaby jej zgody, lecz jednostronne oświadczenie woli powodów o zrzeczeniu się określonych roszczeń wobec pozwanej. W ocenie Sądu Okręgowego powodowie mieli do tego pełne prawo, a zrekając się roszczeń zwolnili pozwaną z zobowiązania. Sąd I instancji dodał, iż skoro zatem paragraf piąty nie zawiera postanowień umownych, to nie mogą mieć do niego zastosowania powołane przez powodów przepisy, które odnoszą się do postanowień umownych, nie zaś jednostronnych oświadczeń woli stron zawartych w treści umów.

Sąd I instancji podkreślił, iż wobec tego, że powodowie przyjęli propozycję pozwanej i zaakceptowali projekt umowy sprzedaży, a następnie nie zamierzając wywiązać się ze złożonych oświadczeń woli, podtrzymali swe żądania w niniejszym procesie, to ich zachowanie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w szczególności lojalnego i uczciwego postępowania oraz z dobrymi obyczajami. Powodowie sami naruszyli zasady uczciwego postępowania, co zarzucali pozwanej, tak więc nie mogą obecnie skutecznie domagać się udzielenia im ochrony prawnej, powołując się na wskazane zasady. Według Sądu postępowanie powodów na taką ochronę prawa w żadnym razie nie zasługuje, gdyż to powodowie potraktowali przepisy prawa cywilnego całkowicie instrumentalnie i najpierw świadomie zrekli się swych roszczeń wobec pozwanej, bez zamiaru wywiązania się z tego oświadczenia, a następnie złożyli pismo o uchyleniu się od skutków tego oświadczenia. Od początku więc nie mieli zamiaru zwolnienia pozwanej ze zobowiązania, a jedynie zabezpieczenia swych interesów związanych z zakupioną nieruchomością, oceniali racjonalnie korzyści płynące z podpisania umowy sprzedaży wraz ze zrzeczeniem się roszczeń, przy założeniu jednak, że nie cofną pozwu i spróbują w trwającym procesie powołać się na wady oświadczenia woli. Byli przekonani, że taka strategia okaże się skuteczna i zgodna z przepisami prawa. Prawo nie może jednak chronić takich nieuczciwych zachowań i dlatego należy uznać, że powodowie nie mogą obecnie skutecznie uchylić się od złożonych oświadczeń woli. Wobec powyższego Sąd Okręgowy stwierdził, iż skoro powodowie świadomie zrekli się roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie, a nie cofnęli pozwu - ich żądania należało oddalić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) oraz na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z wyrokiem tym nie zgodzili się powodowie, którzy w wywiedzionej apelacji zaskarżyli wyrok w całości i wnieśli o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I. poprzez zasądzenie wyrokiem od pozwanego na rzecz powódki R. C. kwoty 28.322,13 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę od dnia 8 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, oraz na rzecz powoda S. P. kwotę 28.322,13 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę od dnia 8 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, oraz w pkt II., III. i IV. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki R. C. i na rzecz powoda S. P. zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję według norm przepisanych;
- 2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki R. C. zwrotu kosztów procesu za instancję apelacyjną, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych lub przedłożonego zestawienia;
- 3) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda S. P. zwrotu kosztów procesu za instancję apelacyjną, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych lub przedłożonego zestawienia;

ewentualnie o:

- 4) uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Apelujący zarzucili wyrokowi:

I. naruszenie prawa materialnego tj. przepisów art. 385<sup>1</sup> k.c., art. 385<sup>2</sup> k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. poprzez ich pominięcie i całkowite zignorowanie w rozważaniach Sądu zagadnienia, czy zapis § 5 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r., zawierający oświadczenia powodów o zrzeczeniu się wobec pozwanej spółki roszczeń będących przedmiotem niniejszego procesu, można uznać za postanowienie umowy uzgodnione indywidualnie z powodami jako konsumentami, zwłaszcza że treść tego zapisu dawała podstawy do uznania go za zapis niedozwolony, sprzeczny z dobrymi obyczajami i istotnie naruszający interesy powodów jako konsumentów;

II. naruszenie prawa materialnego tj. przepisów art. 88 k.c. w związku z art. 87 k.c. poprzez błędne ich zastosowanie i uznanie, że powodowie zawierając akt notarialny umowy sprzedaży z dnia 30.05.2014 r. nie działali w warunkach groźby ze strony pozwanej spółki, dotyczącej ich statusu i bezpieczeństwa majątkowego i nie było podstaw z ich strony do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od wady oświadczenia woli, a także że złożone przez nich oświadczenie było bezskuteczne.

W uzasadnieniu skarżący podnieśli, iż Sąd Okręgowy zupełnie nie odniósł się do podnoszonej przez nich w toku postępowania kwestii, czy zapis § 5 aktu notarialnego można w ogóle uznać za skuteczny - w kontekście przepisów art. 385<sup>1</sup> k.c., art. 385<sup>2</sup> k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

Zdaniem apelujących, okoliczności zawarcia aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r., zawierającego zapis § 5 o zrzeczeniu się roszczeń i zobowiązaniu do cofnięcia pozwu w niniejszej sprawie, były tego rodzaju, iż dają podstawy do stwierdzenia, iż zapis ten nie był przedmiotem jakichkolwiek uzgodnień z powodami, nie mógł mieć zatem mocy wiążącej w stosunku do nich, na mocy ww. przepisów art. 385<sup>1</sup> k.c., art. 385<sup>2</sup> i art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

Skarżący zaznaczyli, iż nie budzi wątpliwości zawarcie przez nich aktu notarialnego jako konsumentów, gdyż żadne z nich nie prowadziło działalności gospodarczej, nieruchomości z budynkiem mieszkalnym miała charakter strictly mieszkaniowy, i w takim też charakterze była i jest nadal przez nich wykorzystywana, służąc tylko i wyłącznie zaspokojeniu potrzeb ich rodziny tj. ich samych oraz ich dzieci. Podkreślili przy tym, iż zapis § 5 aktu miał o tyle szczególny charakter, że w istocie stanowi on pewien wątek uboczny w stosunku do zasadniczego przedmiotu aktu, jakim jest przeniesienie własności nieruchomości na powodów, w wykonaniu zobowiązania z umowy przedwstępnej, przy spełnieniu przez powodów całości ich zobowiązań z umowy przedwstępnej, i gdyby umowa ta była zawierana w innych okolicznościach, w szczególności nie istniałby spór pomiędzy powodami i pozwaną spółką oraz niniejszy proces sądowy, to zapis o treści analogicznej do spornego § 5 nie mógłby się w ogóle znaleźć w treści aktu notarialnego - nie miałby racji bytu. Dobitym tego dowodem jest fakt, iż takiego zapisu nie było w pierwotnym akcie notarialnym umowy sprzedaży, zawartym w dniu 29.05.2009 r. - rep. A nr (...), z oczywistego względu - w tamtym czasie nie istniał jeszcze żaden spór pomiędzy stronami, więc nie istniały żadne względy mogące uzasadniać zawarcie takiego zapisu w tamtym akcie, który po pewnym czasie okazał się nieważny, na nieszczęście powodów.

Apelujący podkreślili, iż nie zmienia charakteru ww. spornego zapisu § 5 aktu fakt, że projekt tego aktu, zawierający ten zapis, został im przesłany drogą poczty elektronicznej w przeddzień terminu zawarcia umowy. Zapis ten nie był przedmiotem jakichkolwiek wcześniejszych uzgodnień między stronami, a powodowie zostali co do niego postawieni przed alternatywą - albo podpisują akt notarialny ściśle zgodny z projektem, uwzględniającym ten zapis, albo akt notarialny w ogóle nie dochodzi do skutku, a powodowie pozostaliby w tej samej sytuacji, w jakiej byli przed jego podpisaniem. Dodali, iż z całą pewnością ani nie byli inicjatorami takiego zapisu, ani w żaden inny sposób nie dążyli do wprowadzenia zapisu o takiej treści - o czym świadczą m.in. kierowane do pozwanej spółki pisma w sprawie zawarcia aktu notarialnego, znajdujące się w aktach sprawy, w tym z dnia 16.08.2013 r. oraz z dnia 03.12.2013 r., jak i pisma pełnomocnika pozwanej spółki z dnia 05.08.2013 r. oraz z dnia 02.01.2014 r. - z których to pism jednoznacznie wynika, że to powodowie dążyli do zawarcia ponownego i prawidłowego aktu notarialnego umowy sprzedaży, oraz że to pozwana spółka odmawiała jego zawarcia, na warunkach oczekiwanych przez powodów (które sprowadzały się w istocie do powtórzenia aktu notarialnego z dnia 29.05.2009 r., bez jakichkolwiek zapisów dodatkowych i szczególnych,

poza wynikającymi ze zmianami okoliczności co do dostępu nieruchomości do drogi publicznej), motywując to brakiem zapłaty przez powodów wynagrodzenia za rzekome roboty dodatkowe na nieruchomości. Według skarżących o nieprawdziwość i wykrętność takiego uzasadniania świadczy to, że gdy już przyszło do podpisania aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. - to w jego treści nie znalazły się żadne zapisy dotyczące rzekomych robót dodatkowych, i jakiegokolwiek zobowiązania powodów wobec pozwanej spółki z tego tytułu, a przecież gdyby takie roszczenia rzeczywiście miały pozwanej spółce przysługiwać, to zawarcie aktu z dnia 30.05.2014 r. było właściwą okazją, aby takie kwestie uregulować - tak się jednak nie stało.

Według apelujących powyższe w pełni potwierdza ich stanowisko, że zapis § 5 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. nie był przedmiotem jakichkolwiek uzgodnień, i że został on im narzucony w taki sposób, że zostały spełnione przesłanki do uznania go za bezskuteczny i niewiążący wobec powodów, na podstawie art. 385<sup>1</sup> k.c. i art. 385<sup>2</sup> k.c. Skarżący nadmienili, iż bezsporna jest sprzeczność tego zapisu z dobrymi obyczajami, biorąc pod uwagę, że to wyłącznie pozwana spółka była podmiotem odpowiedzialnym za nieważność pierwotnego aktu notarialnego z dnia 29.05.2009 r., bez żadnego udziału powodów w tym względzie - co następnie pozwana postanowiła wykorzystać na swoją korzyść, aby uzyskać korzystne dla siebie oświadczenia powodów, których w innych okolicznościach sprawy w żadnym razie by nie złożyli, gdyby dysponowali innym środkiem prawnym doprowadzenia do przeniesienia własności na ich rzecz, włącznie z procesem sądowym o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli. Dodali ponadto, iż za uznaniem, że zapis § 5 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. ma charakter tzw. klauzuli abuzywnej, i nie może wiązać powodów, przemawia m.in. także wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie XVII Wydział Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 26.07.2011 r. - sygn. akt XVII AmC 1037/09, w którym to wyroku za niedozwolone postanowienie umowy uznany został zapis o następującej treści: „Strony oświadczają, że wobec zawarcia niniejszej umowy nie zgłaszają wobec siebie żadnych roszczeń finansowych oraz, że umowa niniejsza wyczerpuje całość roszczeń związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu podziemnym, wielostanowiskowym z wyjątkiem roszczeń przysługujących Kupującemu z tytułu rękojmi”. Apelujący zwrócili uwagę, iż pozwanym w tym procesie był deweloper, który w sytuacji sporu z nabywcami z uwagi na powstałe po jego stronie opóźnienie w budowie budynku i dokonaniu odbioru, uprawniające nabywców do kar umownych z tego tytułu, w akcie notarialnym przenoszącym na nabywców własność lokalu zawarł zapis o ww. treści - jest to zatem sytuacja analogiczna do zaistniałej w niniejszym procesie. Nadmienili, iż powyższy zapis został umieszczony w rejestrze klauzul niedozwolonych, prowadzonym przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, pod numerem (...).

Skarżący podkreślili, iż ww. wyrok nie był nawet pierwszym dotyczącym tego rodzaju zapisu, gdyż już wcześniej Sąd Okręgowy w Warszawie XVII Wydział Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 28.02.2008 r. wydał wyrok - sygn. akt XVII AmC 89/07, w którym uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe”. Powyższy zapis został także umieszczony w rejestrze klauzul niedozwolonych, prowadzonym przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, pod numerem (...). Także w tym wypadku pozwanym był deweloper, który w obliczu roszczeń ze strony nabywcy lokalu zawarł w akcie notarialnym zapis, którego skutkiem miało być zrzeczenie się roszczeń przez nabywców lokalu - także i w tym wypadku jest to zatem sytuacja ściśle odpowiadająca przypadkowi powodów i pozwanej spółki.

Wobec powyższego apelujący uznali, iż w pełni zasadnym jest stwierdzenie, że zapis § 5 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. powinien być uznany za bezskuteczny wobec nich, tym bardziej, że jego istotą jest zrzeczenie się przez powodów ich roszczeń wobec pozwanej, a tym samym wyłączenie odpowiedzialności pozwanej wobec powodów, zarówno z tytułu wad sprzedanej nieruchomości, jak i z tytułu zwłoki w jej wydaniu powodom - co wprost wypełnia treści przepisu art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

Skarżący zwrócili uwagę, iż Sąd Okręgowy dokonał oceny mocy wiążącej zapisu § 5 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. jedynie pod kątem przepisów dotyczących wad oświadczeń woli, pomijając całkowicie ww. przepisy



szczególne dotyczące ochrony konsumentów i sprzeczność tego zapisu zarówno z dobrymi obyczajami, jak i rażące naruszenie uzasadnionych interesów powodów, i brak jakiegokolwiek uzgodnienia tego zapisu z powodami - które to uzgodnienie bezwzględnie powinno mieć miejsce, gdyby ten zapis miał mieć moc wiążącą, z uwagi na szczególny cel tego zapisu, luźno związany z przedmiotem umowy jako takim, za to wprost zmierzający do całkowitego wyłączenia odpowiedzialności pozwanej spółki wobec powodów z tytułu nienależytego wykonania umowy przedwstępnej z dnia 30.01.2008 r., tak co do wad przedmiotu sprzedaży jak i konsekwencji zwłoki w ukończeniu budynku, jego odbiorze i wydaniu na rzecz powodów.

Zdaniem apelujących, zapis § 5 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. jest ewidentnie sprzeczny z dobrymi obyczajami, biorąc zwłaszcza pod uwagę przedmiot tego aktu, którego istotą było naprawienie błędu, jaki popełniła pozwana spółka w trakcie procesu inwestycyjnego, podczas podziału działki będącej przedmiotem inwestycji na niniejsze działki pod poszczególnymi budynkami, i braku zapewnienia wydzielanym działkom uregulowanego prawnie dostępu do drogi publicznej - czego skutkiem była nieważność aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 29.05.2009 r. (oraz 21 innych aktów notarialnych). Skarżący nadmienili, iż zapis § 5 był całkowicie zbędny, i w nowym akcie notarialnym w ogóle nie musiał być zawarty - natomiast znalazł się w nim, gdyż pozwana spółka dostrzegła możliwość uzyskania przy okazji zawarcia ponownego aktu umowy sprzedaży (co powinna była zrobić bez żadnej łaski i stawiania dodatkowych warunków, gdyż przyczyna nieważności poprzedniej umowy leżała ewidentnie po jej stronie) korzyści związanych z przedmiotem obecnego procesu, albowiem w ocenie powodów, mając na względzie treść opinii biegłego co do rodzaju i zakresu wad budynku, oraz treść dokumentów i zeznań świadków co do czasu faktycznego ukończenia budynku i oddania go powodom, istniało duże prawdopodobieństwo, że ewentualny wyrok w niniejszej sprawie, tak co do kary umownej jak i przynajmniej części roszczenia o obniżenie ceny, będzie dla pozwanej spółki negatywny. Apelujący dodali, iż znajdowali się w sytuacji przymusowej, gdyż ze względu na formę umowy przedwstępnej nie mogli skutecznie dochodzić od pozwanej przeniesienia własności na drodze sądowej, i byli co do tego zdani na wolę pozwanej spółki, i w razie braku zawarcia umowy przedwstępnej mieli w perspektywie nie tylko konieczność opuszczenia nieruchomości, ale przede wszystkim istnienie zobowiązania wobec banku, który udzielił im kredytu na zakup nieruchomości, i z którego to kredytu została zapłacona większość ceny sprzedaży na rzecz pozwanej, o której zwrot musieliby się z pozwaną procesować, jak i o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość. Taki sposób doprowadzenia do zawarcia umowy o takiej treści w oczywisty sposób nie ma nic wspólnego z jakimikolwiek dobrymi obyczajami.

Niezależnie od powyższego, skarżący podnieśli, iż nie zgadzają się z oceną Sądu I instancji co do braku podstaw do uchylenia się od wady oświadczenia woli w wyniku groźby, w następstwie rzekomej (zdaniem Sądu Okręgowego) swobody działania powodów, możliwości swobodnego podjęcia przez nich decyzji co do podpisania aktu notarialnego na warunkach oczekiwanych przez pozwaną spółkę, i braku po stronie powodów uzasadnionej obawy o ich bezpieczeństwo majątkowe. Zdaniem apelujących, ocena Sądu Okręgowego świadczy o braku uwzględnienia wszystkich aspektów sprawy i ich sytuacji - które musieli brać pod uwagę podejmując decyzje, czy podpisać akt notarialny, czy też nie.

Skarżący wskazali, iż w świetle wielokrotnego i ustalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, groźba bezprawna w rozumieniu art. 87 k.c. oznacza zagrożenie podjęciem działania niezgodnego z prawem lub zasadami współzycia społecznego (użycie bezprawnego środka) albo działania zgodnego z prawem, ale zmierzającego do osiągnięcia celu niezgodnego z prawem (bezprawność celu), przy czym uwzględniać należy wszystkie okoliczności sprawy (w szczególności sposób zachowania się stron). Groźba bezprawna nie musi zatem sprowadzać się do niebezpieczeństwa osobistego, może oznaczać także przymus ekonomiczny. Apelujący zaznaczyli, iż z przyczyn wyżej już wskazanych, znajdowali się wobec pozwanej w sytuacji przymusowej, przy braku woli pozwanej do zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży na warunkach oczekiwanych przez powodów, mając do wyboru jako alternatywy zawarcie aktu notarialnego na warunkach określonych przez pozwaną spółkę, lub wydanie pozwanej nieruchomości, nie mając żadnego innego mieszkania lub domu do zamieszkania i mając w perspektywie proces z pozwaną o zwrot ceny, zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość, i o odszkodowanie z tytułu niewykonania umowy przez pozwaną. Nadmienili, iż działanie pozwanej, zmierzające do wprowadzenia niekorzystnych i niezgodnych z wolą powodów zapisów, było wprawdzie formalnie zgodne z prawem, ale zmierzało do osiągnięcia celu niezgodnego z prawem, i

uzyskania od powodów oświadczeń o zrzeczeniu się roszczeń, jakich powodowie w innych okolicznościach by nie złożyli, wyzyskując przymusowe położenie powodów.

Skarżący przedstawili następnie szerokie wywody dotyczące definicji i rozumienia pojęcia groźby bezprawnej oraz jego przykładów.

Zdaniem apelujących o zaistnieniu w ich przypadku zawarcia aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. wraz z zapisem jego § 5 pod wpływem groźby bezprawnej, świadczy m.in. to, że nie dysponowali oni żadnym środkiem prawnym, który mógłby doprowadzić do przeniesienia własności przez pozwaną spółkę, nawet wbrew jej woli, w szczególności roszczenie z art. 64 k.c., ponieważ umowa przedwstępna z dnia 30.01.2008 r. była zawarta w zwykłej formie pisemnej, a nie w formie aktu notarialnego. Ponadto konsekwencją nieważności pierwotnego aktu notarialnego z dnia 29.05.2009 r. i braku nabycia własności nieruchomości przez powodów na podstawie tego aktu, jest także nieważność złożonego przez nich oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz (...) Bank, mającego zabezpieczać wierzytelność z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego - a tym samym brak zabezpieczenia wierzytelności ww. banku. Powzięcie o tym wiadomości przez Bank mogłoby mieć tylko jedną konsekwencję, nawet przy terminowanym obsłudze zobowiązań z umowy kredytu przez powodów, tj. albo ustanowienie zabezpieczenia kredytu na innej nieruchomości (czego powodowie nie byliby w stanie wykonać, nie będąc właścicielami żadnej innej nieruchomości), albo wypowiedzenie kredytu i postawienie go w stan natychmiastowej wymagalności. Następnymi krokami byłaby oczywiście windykacja kredytu, a ponieważ powodowie nie byliby w stanie go jednorazowo spłacić, ani w krótkim terminie, powodów niechybnie czekałoby postępowanie egzekucyjne, grożące im praktycznie całkowitą niewypłacalnością i bankructwem - z wyłącznej winy pozwanej spółki. Skarżący dodali, iż konieczność zabezpieczenia wierzytelności (...) Banku była zaś przyczyną, dla której w zapisie § 8 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. ponownie złożyli oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na rzecz tego banku, aby wykluczyć ryzyko wypowiedzenia i windykacji kredytu.

Według apelujących, zgadzając się na podpisanie aktu notarialnego, kierowali się przede wszystkim interesem ich rodziny, w tym dzieci, aby nie ponosiły one konsekwencji działań i zaniechań pozwanej spółki, oraz problemów majątkowych powodów w razie braku zawarcia tego aktu notarialnego.

Skarżący podkreślili, iż wbrew ocenie Sądu Okręgowego, także perspektywa odzyskania pieniędzy od pozwanej, tak w zakresie zwrotu zapłaconej ceny nominalnej, jak zwrotu równowartości nakładów, jak i roszczeń odszkodowawczych, wcale nie jest jednoznaczna i oczywista - ponieważ pozwana jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością o wysokości kapitału zakładowego w kwocie 450.000 zł, zatem teoretycznie znaczną, ale która z pewnością byłaby niższa od sumy możliwych roszczeń powodów, które łącznie mogłyby wynosić co najmniej ok. 800.000 zł. Co więcej, apelujący w tym czasie musieli uwzględniać, że podobne roszczenia wobec pozwanej może mieć B. C., wobec której pozwana także odmawiała podpisania aktu notarialnego, oraz małżonkowie K., którzy w tym czasie także nie mieli jeszcze podpisanej ponownej umowy sprzedaży z pozwaną. Dodali, iż sumę możliwych roszczeń wierzycieli wobec pozwanej należało zatem oceniać w tym czasie nawet na ok. 2.500.000 zł, wobec czego skarżący musieli brać pod uwagę nawet możliwość upadłości pozwanej, i że w razie braku zawarcia aktu notarialnego, być może nigdy nie uzyskają od pozwanej zaspokojenia swoich roszczeń, lub tylko w części.

W związku z powyższym apelujący doszli do przekonania, iż powyższe okoliczności w pełni dawały podstawę do stwierdzenia, że działali oni w warunkach groźby, i że mieli uzasadnione podstawy do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od wady oświadczenia woli w zakresie oświadczeń zawartych w § 5 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r., na podstawie art. 87 k.c. w związku z art. 88 k.c., a odmienne stanowisko Sądu Okręgowego nie wytrzymuje krytyki.

Skarżący wskazali, iż wysokość żądanej na rzecz każdego z nich kwoty 28.322,13 zł, wynika z następującego wyliczenia: wysokość kosztów usunięcia wad i usterek budynku mieszkalnego, wg. opinii uzupełniającej biegłego sądowego R. K. z dnia 04.11.2014 r. wynosi 35.511,76 zł, z czego na rzecz każdego z powodów, z uwagi na współwłasność nieruchomości w udziale po 1/2 części, przypada 1/2 tej sumy, tj. kwota 17.755,88 zł. Ponadto kary umowne za zwłokę w zakończeniu robót budowlanych i przekazaniu budynku powodom, wg. § 2 ust. 3 umowy przedwstępnej z dnia 30.01.2008 r., w

wysokości po 100 zł za każdy dzień zwłoki i przy uwzględnieniu dopuszczalnego okresu zwłoki 60 dni, nie rodzącego roszczenia o kary umowne. Apelujący podali, iż zwłoka w przekazaniu budynku w stosunku do terminu umownego wyniosła 430 dni, więc nawet po odliczeniu 60 dni, przysługiwałoby im roszczenie o kary umowne za zwłokę za okres 370 dni, tj. w kwocie 37.000 zł (370 x 100 zł). Ponieważ jednak zapis § 2 ust. 3 umowy przedwstępnej limitował wysokość kary z tego tytułu do maksymalnie 5 % ceny sprzedaży, co stanowi sumę 21.132,50 zł (422.650,00 zł x 0,05 = 21.132,50 zł), skarżący wnieśli o zasądzenie na nich rzecz także kary umownej w kwocie 21.132,50 zł, tj. po 10.566,25 zł na rzecz każdego z nich, z uwagi na udział we własności nieruchomości po 1/2 części każdego z powodów. Łącznie zatem każdemu z powodów należeć się powinna kwota 28.322,13 zł (17.755,88 zł + 10.566,25 zł = 28.322,13 zł).

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wskazując na prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu I instancji i właściwe, a także obszerne przedstawienie swojego stanowiska przez ten Sąd w uzasadnieniu do zaskarżonego orzeczenia.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Tytułem wstępu należy wskazać, iż prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu ujawnionych okoliczności. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Z kolei istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu I instancji, bowiem mimo że postępowanie drugoinstancyjne jest postępowaniem merytorycznym, to jednak ma ono przede wszystkim charakter kontrolny. Sąd odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności odniósł się do zarzutu sformułowanego w apelacji, iż zapis § 5 aktu notarialnego z dnia 30.05.2014 r. ma charakter tzw. klauzuli abuzywniej - i nie może wiązać powodów. Skarżący powołali się w tej materii na wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie XVII Wydział Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 26.07.2011 r. - sygn. akt XVII AmC 1037/09, w którym to wyroku za niedozwolone postanowienie umowy uznany został zapis o następującej treści: „Strony oświadczają, że wobec zawarcia niniejszej umowy nie zgłaszają wobec siebie żadnych roszczeń finansowych oraz, że umowa niniejsza wyczerpuje całość roszczeń związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu podziemnym, wielostanowiskowym z wyjątkiem roszczeń przysługujących Kupującemu z tytułu rękojmi”. Powołali się także na okoliczność, że Sąd Okręgowy w Warszawie XVII Wydział Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 28.02.2008 r. wydał wyrok - sygn. akt XVII AmC 89/07, w którym uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe”.

Sąd Apelacyjny, analizując zaprezentowane powyżej stanowisko powodów, pragnie podkreślić, iż generalnie nie może budzić wątpliwości, w świetle wskazanych powyżej orzeczeń sądów konsumenckich, jak i treści art. 385<sup>1</sup> oraz 385<sup>2</sup> k.c., że zawarcie przez strony w umowie postanowień wyłączających odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy z tytułu rękojmi, czy odpowiedzialność z tytułu kar umownych, czy też odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie umowy – jest niedopuszczalne.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 385<sup>1</sup> k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne

świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny (§ 1). Jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie (§ 2). Nieuzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (§ 3). Ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje (§ 4).

Z kolei przepis art. 385<sup>2</sup> k.c., stanowi, iż oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny.

Jednakże – na co prawidłowo zwrócił uwagę Sąd I instancji – oświadczenie powodów zawarte w § 5 aktu notarialnego – umowy sprzedaży, zawartej w dniu 30.05.2014r., Rep. A (...) (vide: kopia umowy na k. 992-997 akt sprawy), nie miało charakteru tego typu postanowienia umownego.

Rozważając tę kwestię Sąd II instancji miał przede wszystkim na uwadze fakt, że analiza treści tego paragrafu aktu notarialnego, wskazuje, iż S. P. i R. C. oświadczyli, iż zrzekają się roszczeń wobec (...) spółki z o.o. w M., objętych postępowaniem sądowym prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim pod sygnaturą I C 422/11 z tytułu wad i usterek przedmiotu umowy oraz o zapłatę kary umownej za opóźnienie w wydaniu lokalu w kwocie 77.860,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2011 r. i kosztami postępowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego - wbrew stanowisku apelujących - ich oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia objętego postępowaniem sądowym prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim pod sygnaturą I C 422/11 nie jest tożsame z zawarciem przez strony postanowienia umownego, którego treścią jest wyłączenie możliwości dochodzenia przez kupujących od sprzedającego roszczeń finansowych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. Czym innym jest bowiem zawarcie przez strony postanowienia umownego, na mocy którego wyłączona będzie w ogóle możliwość dochodzenia od sprzedawcy roszczeń z tytułu np. wad rzeczy kupionej (takie postanowienie jest oczywiście niedozwolone), a czym innym oświadczenie powodów (dysponentów procesu) złożone w przedmiocie tego, iż zrzekają się roszczenia w konkretnie przez nich zainicjowanej i prowadzonej przed sądem sprawie cywilnej.

Nie ulega przy tym wątpliwości, iż powodowie w lipcu 2011 r. zainicjowali niniejsze postępowanie sądowe, prowadzone przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim pod sygnaturą I C 422/11. Proces w tej sprawie trwał ponad trzy lata, podczas których przesłuchano wielu świadków, sporządzono opinię oraz opinię uzupełniającą przez biegłego sądowego z dziedziny budownictwa, przesłuchano strony procesu i ponownie uzupełniająco powoda S. P.. Jednakże powodowie – jako dysponenti tego procesu – mieli i mają zagwarantowaną przez przepisy prawa możliwość zakończenia tego procesu poprzez cofnięcie pozwu. Jeżeli cofnięcie pozwu połączone jest ze zrzeczeniem się roszczenia w sprawie – możliwość cofnięcia pozwu istnieje w każdym stadium procesu cywilnego, aż do wydania wyroku (art. 203 § 1 kpc). Nie ma także przeszkód – co także prawidłowo ocenił Sąd I instancji – aby oświadczenie powodów o zrzeczeniu się roszczenia, zostało złożone stronie pozwanej w akcie notarialnym – umowie. Jednakże skuteczność złożenia takiego oświadczenia będzie już przedmiotem badania przez sąd, co także miało miejsce w niniejszej sprawie.

W kontekście powyższej regulacji – w ocenie Sądu II instancji – nie można w żaden sposób uznać, aby oświadczenie powodów o zrzeczeniu się roszczenia w sprawie I C 422/11 stanowiło niedozwolone postanowienie umowne. Stąd też za całkowicie chybione należało uznać powoływanie się przez apelujących na naruszenie przez pozwaną przepisów art. 385<sup>1</sup> oraz 385<sup>2</sup> k.c., poprzez zastosowanie sformułowania zawartego w § 5 umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż nie można przyjąć, by paragraf 5 umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2014 r. był sprzeczny z przywołanymi wyżej przepisami, w szczególności aby naruszał uzasadnione interesy powodów, zasady współzycia społecznego czy dobre obyczaje. W szczególności należy zwrócić uwagę, iż Sąd Okręgowy słusznie zauważył, iż powyższy zapis umowy jest jednostronnym oświadczeniem woli powodów o zrzeczeniu

się określonych roszczeń wobec pozwanej, a tym samym nie może być uznany za postanowienie umowne. Nie ulega zaś wątpliwości, iż do jednostronnych oświadczeń woli nie mają zastosowania przepisy o niedozwolonych klauzulach umownych, niezależnie od tego, że zostały zawarte w treści umowy.

Stąd też Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, iż wskutek skutecznego zrzeczenia się przez apelujących w dniu 30 maja 2014 r. w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, roszczeń wobec pozwanej spółki, objętych postępowaniem sądowym prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim pod sygnaturą I C 422/11 z tytułu wad i usterek przedmiotu umowy oraz o zapłatę kary umownej za opóźnienie w wydaniu lokalu w kwocie 77.860,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2011 r. i kosztami postępowania, ich roszczenia wygasły i nie mogą być skutecznie dochodzone ani w tym, ani w późniejszym procesie wobec pozwanej spółki. Sąd I instancji w pełni zasadnie także stwierdził, iż skoro powodowie pomimo zrzeczenia się roszczeń, nie cofnęli pozwu w niniejszej sprawie i podtrzymali swoje żądania określone w pozwie – już z tej przyczyny powództwo - jako pozbawione podstaw prawnych - należało oddalić.

Ponadto Sąd II instancji pragnie podkreślić, iż - jak trafnie zauważył zarówno Sąd Okręgowy jak i pozwany w odpowiedzi na apelację - nie ulega wątpliwości, że zrzeczenie się roszczeń przez powodów było działaniem racjonalnym, świadomym i przemyślanym. Dodatkowo zauważyć należy, iż korzystali oni z pomocy profesjonalnego pełnomocnika konsultując z nim poszczególne działania, co również potwierdza fakt, iż mieli świadomość konsekwencji podjętej przez siebie decyzji, a tym samym działali w sposób przemyślany i z pełnym rozeznaniem.

Zaznaczyć przy tym należy, iż złożenie przez skarżących oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń nastąpiło – zdaniem Sądu Apelacyjnego – na skutek przyjętej przez powodów strategii, gdyż podejmując decyzję o podpisaniu aktu notarialnego zawierającego powyższe oświadczenie, z góry zakładali, że uchylą się od tego oświadczenia powołując się na wady oświadczenia woli. Sąd I instancji słusznie zaś zauważył, iż o ile co do zasady dopuszczalne jest uchylene się od skutków oświadczenia woli o zrzeczeniu się roszczenia, o tyle aby uchylene takie było skuteczne muszą z jednej strony zostać spełnione przesłanki przewidziane w przepisach o wadach oświadczenia woli, a z drugiej muszą za tym przemawiać konkretne okoliczności sprawy.

Zdaniem Sądu II instancji apelujący takich okoliczności nie wykazali, ani przed Sądem Okręgowym, ani w niniejszym postępowaniu odwoławczym.

Zgodnie z przepisem art. 82 k.c., nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Bezsprzeczne jest, iż skarżący w chwili podpisywania aktu notarialnego zawierającego zrzeczenie się roszczeń względem strony pozwanej nie spełniali przesłanek przewidzianych w tym przepisie.

Zauważyć należy, iż jak orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 sierpnia 2014 r. (VI ACa 1180/13, LEX nr 1511762), stan wyłączający świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli może być rozumiany tylko jako stan, w którym możliwość wolnego wyboru jest całkowicie wyłączona. Sugestia osób trzecich nie wyłącza swobody powzięcia decyzji. Dodatkowo w uzasadnieniu powyższego orzeczenie Sąd stwierdził, iż w literaturze przedmiotu i orzecznictwie przyjmuje się, że powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest swobodne, gdy zarówno proces decyzyjny, jak i uewnętrzzenie woli nie zostały zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z właściwości psychiki, czy procesu myślowego osoby składającej oświadczenie woli. Stan wyłączający swobodę musi również wynikać z przyczyny wewnętrznej, umiejscowionej w samym podmiocie składającym oświadczenie woli, a nie w sytuacji zewnętrznej. Z okoliczności sprawy wynika zaś w sposób jednoznaczny, iż powodowie podejmując decyzję o zrzeczeniu się roszczeń mieli w tym zakresie pełną swobodę i w żaden sposób nie działali pod przymusem określonym w cytowanym wyżej przepisie. Potwierdziły to między innymi zeznania samego powoda S. P., złożone w toku postępowania przed Sądem I instancji, który wyraźnie stwierdził, iż miał świadomość, że składa oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia w sprawie I C 422/11.

Równie niezasadne okazały się twierdzenia apelujących o podjęciu przedmiotowej decyzji pod wpływem groźby bezprawnej ze strony pozwanej spółki.

Stosownie do treści przepisu art. 87 k.c., kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe.

W ocenie Sądu Odwoławczego za całkowicie bezpodstawne należało uznać twierdzenia apelujących, iż w czasie składania oświadczenia woli o zrzeczeniu się roszczeń znajdowali się w sytuacji przymusu ekonomicznego ze strony pozwanej. Skarżący twierdzili bowiem, iż z racji tego, że pozwana nie przejawiała woli zawarcia z nimi umowy sprzedaży na warunkach oczekiwanych przez nich, mieli zatem do wyboru albo podpisanie umowy na warunkach określonych przez pozwaną, albo wydanie pozwanej nieruchomości, do której nie mieli nadal prawa własności. Powodowie wywodzili przy tym, iż nie mieli także innego mieszkania i w perspektywie czekał ich długotrwały proces sądowy przeciwko pozwanej o zwrot ceny nieruchomości, wartości nakładów poczynionych na tę nieruchomość i odszkodowanie z tytułu niewykonania umowy przez pozwaną. W związku z powyższym uznali, iż pozwana wykorzystwała ich przymusowe położenie i wbrew ich woli uzyskała od nich oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń.

Zdaniem Sądu II instancji, nie ulega wątpliwości, iż w chwili składania oświadczenia woli o zrzeczeniu się roszczenia apelujący nie mogli odczuwać i nie odczuwali żadnej obawy dotyczącej spełnienia groźby przez pozwaną. Mieli bowiem pełne prawo wyboru - albo podpisać umowę zaproponowaną przez pozwaną, albo tego nie uczynić i na drodze sądowej dochodzić swych uzasadnionych roszczeń związanych ze zwrotem ceny, wartości nakładów poczynionych na nieruchomość i odszkodowaniem od pozwanej za niewykonanie umowy. Nie sposób zatem przyjąć, iż groziło im niebezpieczeństwo majątkowe, w sytuacji gdy mogli na drodze sądowej dochodzić swych roszczeń od pozwanej, które byłyby jak najbardziej uzasadnione, gdyż zapłacili pozwanej całą cenę, a także poczynili nakłady na nieruchomość, wobec czego w sytuacji nie przeniesienia przez pozwaną prawa własności tej nieruchomości na powodów, przysługiwało im roszczenie o zwrot poniesionych kosztów, nakładów na tę nieruchomość i odszkodowanie.

Sąd Okręgowy zasadnie przy tym stwierdził, iż to sytuacja pozwanej mogła być trudna, gdyż czekałby ją proces i konieczność zwrotu na rzecz skarżących znacznych sum pieniężnych wraz z odsetkami. Dodatkowo także powodowie przewidywali domaganie się od pozwanej odszkodowania za niewykonanie umowy, co także mogło przynieść im określone świadczenia pieniężne. Skoro zatem apelujący mogli odzyskać na drodze sądowej całość zapłaconych na rzecz pozwanej kwot, a ponadto żądać zwrotu wartości nakładów i odszkodowania, brak jest podstaw do przyjęcia, że ze strony pozwanej groziło im jakieś majątkowe niebezpieczeństwo na skutek niepodpisania umowy sprzedaży w dniu 30 maja 2014 r.

Podkreślić też należy, iż niewątpliwie skarżący nie działali w sytuacji przymusowego położenia, gdyż ich decyzja o złożeniu oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń w umowie sprzedaży była podjęta po przemyśleniu, zapoznaniu się z projektem umowy i zasięgnięciu opinii profesjonalnego pełnomocnika. Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność, iż z góry zakładali, że po podpisaniu oświadczenia w przedmiocie zrzeczenia się roszczenia, skorzystają z możliwości uchylenia się od swych oświadczeń woli o zrzeczeniu się roszczeń wobec pozwanej. Uznać zatem należy, iż powodowie działali z określoną strategią, co powoduje, iż ich zachowaniu nie sposób przypisać działania pod wpływem zastraszenia lub działania pod presją pozwanej w obawie poniesienia strat majątkowych, pod wpływem bezprawnej groźby z jej strony.

W pełni uzasadnione jest także stanowisko Sądu I instancji, iż brak jest też podstaw do przyjęcia, że pozwana zastosowała wobec powodów przymus psychiczny. Bezspornie bowiem pozwana zaproponowała podpisanie umowy sprzedaży i powodowie po zapoznaniu się z projektem takiej umowy, mieli możliwość nieprzyjęcia tej propozycji. Poza tym po wcześniejszych rozmowach z prezesem pozwanej spółki, nie było zaskoczeniem dla apelujących, że zapis o zrzeczeniu się przez nich roszczeń znalazł się zarówno w projekcie umowy jak i w samej umowie sprzedaży z dnia 30 maja 2014 r. Podkreślić przy tym należy, iż skarżący korzystali również z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, z którym konsultowali zamiar podpisania umowy sprzedaży z pozwaną zgodnie z jej propozycją.

Nie sposób także uznać, iż powodom groziło poważne niebezpieczeństwo majątkowe w sytuacji, gdy w przypadku braku akceptacji propozycji pozwanej, mieli oni także prawo zażądania zwrotu całej wpłaconej kwoty na poczet ceny nieruchomości wraz z odsetkami i kosztami związanymi z poniesionymi nakładami, jak również mieli wiedzę o możliwości zażądania od pozwanej odszkodowania za niewykonanie umowy. Brak jest także podstaw do twierdzenia, że pozwana chciała wykorzystać działania zgodne z prawem do osiągnięcia celu, dla którego prawo to nie przysługuje. Apelujący mieli bowiem możliwość podpisania umowy sprzedaży, bądź odmowy dokonania takiej czynności, w sytuacji, gdy nie zamierzali zrzekać się dochodzenia roszczeń w sprawie I C 422/11 w paragrafie piątym. W tym ostatnim przypadku strony nadal byłyby w sporze prowadzonym w niniejszej sprawie, a skarżącym dodatkowo służyłyby kolejne roszczenia wobec pozwanej, z których mogliby skorzystać.

Na uwagę zasługuje także okoliczność, iż apelujący, podejmując decyzję o podpisaniu umowy sprzedaży, a tym samym zrzeczeniu się roszczeń względem pozwanej, wzięli pod uwagę wiele okoliczności, przede wszystkim fakt, że umowa sprzedaży ureguluje ich prawo własności do nieruchomości, na czym im najbardziej zależało, gdyż związane to było z największymi nakładami finansowymi powodów, przy których wartość roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie była niewielka, jak również swoją obawę dalszych, długotrwałych procesów sądowych. W tych okolicznościach brak jest podstaw do uznania, że decyzja skarżących została podjęta na skutek groźby lub przymusu, gdyż nie ulega wątpliwości, że była wynikiem przemyślanej kalkulacji, aby osiągnąć jak najwięcej celów na jakich zależało powodom. Słusznie zatem Sąd Okręgowy stwierdził, iż brak było przesłanek do zastosowania przepisu art. 88 k.c., umożliwiającego uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub groźby.

Na marginesie Sąd II instancji zwraca także uwagę, iż – wbrew stanowisku zawartemu w apelacji – również wysokość kapitału zakładowego pozwanej w żaden sposób nie przesądza, że ewentualne roszczenia, jakie mogą mieć względem niej apelujący, nie będą mogły być zaspokojone. Zależy to bowiem od posiadanego przez spółkę majątku, którego wielkość nie jest znana. Z tej przyczyny nie sposób z góry założyć, iż skarżący nie byłiby w stanie odzyskać od pozwanej należności wpłaconych z tytułu ceny nabycia nieruchomości oraz poniesionych na tę nieruchomość nakładów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego niezasadne okazały się także twierdzenia apelujących, dotyczące zawarcia przez nich umowy sprzedaży z powołaniem się na przymus ekonomiczny, związany z ewentualnym wypowiedzeniem umowy kredytowej, wynikającym z utraty przez bank udzielający kredytu zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży.

Jak wynika z treści apelacji, skarżący oparli swoje twierdzenia na założeniu, iż konsekwencją nieważności pierwotnego aktu notarialnego – umowy sprzedaży z 29.05.2009r. i braku nabycia własności nieruchomości przez powodów, jest także nieważność złożonego przez powodów oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz (...) Bank, mającego zabezpieczać wiarygodność z tytułu udzielonego im kredytu hipotecznego. Zdaniem powodów, w takiej sytuacji, nawet przy terminowej spłacie przez powodów rat kredytu, kiedy bank poweźmie informację, iż powodowie nie są już właścicielami nieruchomości, albo zażąda zabezpieczenia kredytu na innej nieruchomości (której powodowie nie posiadają), albo wypowie im umowę kredytu. To z kolei wiązać się będzie z uzasadnioną obawą, że nastąpi windykacja kredytu od powodów w drodze egzekucji komorniczej, a w perspektywie powodom groziłaby całkowita niewypłacalność i bankructwo. Stąd też powodowie w § 8 aktu notarialnego zawartego w dniu 30.05.2014r. ponownie zawarli oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przytoczone powyższej stanowisko powodów wskazuje, iż powodowie – reprezentowani wszakże przez zawodowego pełnomocnika – zupełnie nie potrafią zrozumieć, jak działa instytucja hipoteki. Po pierwsze – zdaniem Sądu II instancji - fakt, że pierwotna umowa sprzedaży zawarta przez strony w dniu 29.05.2009r. okazała się nieważna, nie powoduje automatycznie, że wpis hipoteki dokonany w dniu 28.08.2009r. na podstawie dokumentu bankowego w postaci oświadczenia powodów o ustanowieniu tej hipoteki – stał się także nieważny. Taka okoliczność mogłaby być stwierdzona jedynie w ewentualnym postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ukwh). Zatem do czasu, kiedy strona nie uzyska prawomocnego wyroku nakazującego wykreślenie hipoteki, hipoteka obciąża nieruchomość, i to niezależnie od tego, kto jest jej właścicielem.

Istotą zabezpieczenia w formie hipoteki jest bowiem to, że ciąży ona na nieruchomości, a nie na prawie własności przynależnym do konkretnej osoby – jak to zdają się rozumieć skarżący. Ponadto hipoteka taka powstaje nie z chwilą złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, lecz z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej z mocą wsteczną od daty złożenia wniosku o jej wpis; w przypadku tego prawa wpis ma bowiem charakter konstytutywny.

Sąd Odwoławczy zwraca uwagę, iż zgodnie z przepisem art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.), w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Z kolei art. 67 u.k.w.h. stanowi, iż do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Poza tym należy zwrócić uwagę na treść przepisów art. 72 i 73 u.k.w.h., w myśl których niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki, zaś właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki.

Mając na względzie przywołane wyżej przepisy należy podnieść, iż wbrew twierdzeniom apelujących, ewentualna nieważność umowy sprzedaży nieruchomości nie powodowała automatycznie nieważności oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. Niewątpliwie bowiem w pełni dopuszczalne jest zbycie przez dłużnika nieruchomości obciążonej hipoteką, gdyż hipoteka obciąża nieruchomość, bez względu na to, czyją stała się ona własnością. W przypadku zatem, gdyby powodowie nie zawarli umowy z dnia 30 maja 2014 r., właścicielem nieruchomości, z uwagi na nieważność wcześniejszej umowy, byłaby pozwana. W żaden jednak sposób nie wpłynęłoby to na możliwość zaspokojenia się banku z tejże nieruchomości, gdyż nastąpiłaby jedynie zmiana właściciela nieruchomości. Zmiana taka – wbrew obawom skarżących - nie wpłynęłaby w jakikolwiek sposób na fakt ustanowienia hipoteki, która nadal ciążyłaby na nieruchomości, ani też nie powodowałaby konieczności ustanowienia przez apelujących nowej hipoteki, czy też hipoteki obciążającej inną ich nieruchomość (której – jak twierdzą – nie posiadali).

Na podkreślenie zasługuje jeszcze jedno – fakt, że umowa sprzedaży zawarta przez strony w dniu 29.05.2009r. okazała się nieważna oraz okoliczność, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości z tej przyczyny ponownie stała się pozwana spółka, powoduje, iż przejście tego prawa własności nastąpiło z jedną, jakże istotną zmianą – prawo własności na powrót przynależne pozwanej było już obciążone hipoteką ustanowioną dla zabezpieczenia kredytu zaciągniętego przez powodów. W takim stanie rzeczy dla banku (jako wierzyciela) istnienie zabezpieczenia w formie hipoteki wpisanej do księgi wieczystej oznaczało, iż – w przypadku ewentualnej windykacji należności wynikającej z udzielonego powodom kredytu - może on jednocześnie dochodzić zaspokojenia zarówno od powodów jako dłużników osobistych oraz od pozwanej spółki jako dłużnika rzeczowego. Wbrew zatem stanowisku powodów, sytuacja prawna strony pozwanej w stanie faktycznym zaistniałym w momencie zawierania nowej umowy sprzedaży z dnia 30.05.2014r. nie była tak komfortowa, jak to wykazują w apelacji, gdyż pozwana spółka jako dłużnik rzeczowy, mogła również odpowiadać – i to do wysokości zabezpieczenia hipotecznego – za zobowiązanie, którego wszakże sama nie zaciągała. W ocenie Sądu Apelacyjnego, trudno w takiej sytuacji dopatrzeć się istnienia przymusu ekonomicznego, na jaki powołują się skarżący. Wręcz przeciwnie - zdaniem instancji odwoławczej - okoliczność, iż na przedmiotowej nieruchomości istniało zabezpieczenie w formie hipoteki oraz że w przypadku zmiany właściciela na skutek stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży, powodowie stawali się dłużnikami osobistymi banku, a pozwana spółka była dłużnikiem rzeczowym - daje podstawę do ustalenia, że w momencie zawierania umowy sprzedaży z dnia 30.05.2014r. sytuacja prawna powodów i pozwanej była niejako równorzędna ekonomicznie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, błędnie również powodowie oceniają swoje oświadczenie zawarte w § 8 aktu notarialnego – umowie sprzedaży z dnia 30.05.2014r., twierdząc, że w drodze tego oświadczenia doszło do ponownego ustanowienia przez nich hipoteki na nieruchomości. Wbrew stanowisku apelujących z treści § 8 cyt. aktu notarialnego



wynika jedynie, iż potwierdzają oni swoje oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, wpisanej do księgi wieczystej w dniu 28.08.2009r. zgodnie z wnioskiem, złożonym w dniu 5.08.2009r. Oświadczenie to – w ocenie Sądu II instancji – dla istnienia hipoteki wpisanej w dniu 28.08.2009r. jest bez znaczenia, ma ono charakter jedynie informacyjny dla stron umowy. Ponadto uważna lektura treści przedmiotowego aktu notarialnego, a w szczególności brzmienia jego § 1, wskazuje, iż stawający do aktu oświadczyli, że w dziale IV Kw (...) wpisana jest hipoteka na rzecz banku (...) S. A. w W. w wysokości 497.930 zł. Zatem skoro fakt istnienia zabezpieczenia hipotecznego wynikał wprost z treści przedmiotowej księgi wieczystej i jednocześnie strony umowy potwierdziły w treści aktu notarialnego, że mają wiedzę o istnieniu wpisu tej hipoteki, to chociażby z tego powodu nie było już potrzeby „ponownego” złożenia oświadczenia przez powodów o ustanowieniu tej hipoteki, na którą to okoliczność powołują się w apelacji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż na całkowitą aprobatę zasługują także wywody Sądu I instancji, iż w stanie faktycznym zaistniałym w niniejszej sprawie, to strona apelująca działała w sposób naruszający dobre obyczaje i zasady współżycia społecznego. Z okoliczności sprawy jednoznacznie bowiem wynika, że skarżący najpierw świadomie zrzekli się swych roszczeń wobec pozwanej, bez zamiaru wywiązania się z tego oświadczenia, a następnie złożyli pismo o uchyleniu się od skutków tego oświadczenia. Od początku więc nie mieli zamiaru zwolnienia pozwanej ze zobowiązania, a jedynie dążyli do zabezpieczenia swych interesów związanych z zakupioną nieruchomością, oceniając racjonalnie korzyści płynące z podpisania umowy sprzedaży wraz ze zrzeczeniem się roszczeń, przy założeniu jednak, że nie cofną pozwu i spróbują w trwającym procesie powołać się na wady oświadczenia woli. Uzasadniona jest zatem konkluzja, do której doszedł w efekcie Sąd Okręgowy, iż skoro powodowie nie mogą obecnie skutecznie uchylić się od złożonych oświadczeń woli, a przy tym świadomie zrzekli się roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie i jednocześnie nie cofnęli pozwu - ich żądania należało oddalić.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z regułą odpowiedzialności stron za wynik procesu w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c., powodowie winni zwrócić stronie przeciwnej koszty postępowania przed Sądem drugiej instancji. Pozwana była reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, a zatem każdy z powodów powinien zwrócić mu koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, które zgodnie z przepisami § 6 pkt. 5 oraz § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.) wynoszą 1.800 zł

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II i III wyroku.

SSO (del.) W. Buczek-Markowska SSA M. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka