

Sygn. akt I ACa 507/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Monika Koba (spr.)
Sędziowie:	SA Dorota Gierczak SO del. Elżbieta Milewska-Czaja
Protokolant:	stażysta Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko A. S. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu

z dnia 28 stycznia 2015 r. sygn. akt I C 202/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten tylko sposób, że zasądzoną w nim kwotę 78.000 zł obniża do kwoty 58.000 (pięćdziesiąt osiem tysięcy) złotych i oddala powództwo co do kwoty 20.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2014r.;

b) w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Elblągu od pozwanego kwotę 2.891 (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden) złotych i od powódki, z zasądzonego na jej rzecz roszczenia, kwotę 2.009 (dwa tysiące dziewięć) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

c) w punkcie IV (czwartym) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.124 (dwa tysiące sto dwadzieścia cztery) złote tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powódce przez adwokata A. S. (2) z urzędu;

d) w punkcie V (piątym) w ten sposób, że przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Elblągu na rzecz adwokata A. S. (2) kwotę 1.476 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć) złotych powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu ;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.489,10 zł (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt dziewięć złotych i 10/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powódce przez adwokata A. S. (2) z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Elblągu na rzecz adwokata A. S. (2) kwotę 523,20 zł (pięćset dwadzieścia trzy złote i 20/100) złotych powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Elżbieta Milewska-Czaja SSA Monika Koba SSA Dorota Gierczak

Sygn. akt I ACa 507/15

UZASADNIENIE

Powódka A. G. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wniosła o zasądzenie od pozwanego A. S. (1) kwoty 98.000 zł z odsetkami ustawowymi, na którą składała się kwota 78.000 zł tytułem części ceny zapłaconej za nabycie lokalu mieszkalnego na podstawie umowy z dnia 15 lutego 2011r oraz kwota 20.000 zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku. Na uzasadnienie dochodzonego żądania argumentowała, iż z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), zatem zobowiązany on jest do zwrotu uiszczonych mu ceny oraz zadatku w podwójnej wysokości.

Pozwany A. S. (1) domagał się oddalenia powództwa. Podnosił, że do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia własności lokalu nie doszło tylko i wyłącznie z winy powódki i jej męża, który był także stroną umowy, ponieważ nie uiszcili brakującej części ceny w wysokości 22.000 zł w terminie określonym w §5 umowy.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Elblągu zasądził od pozwanego A. S. (1) na rzecz powódki A. G. kwotę 78.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2014 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), nakazał sściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Elblągu od pozwanego kwotę 3.900 zł oraz od powódki kwotę 1.000 zł z zasądzonych na jej rzecz roszczenia tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt III), zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.880 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV) oraz nakazał wypłacić przez Skarb Państwa Sąd Okręgowy w Elblągu na rzecz adwokata A. S. (2) kwotę 720 zł, powiększoną o 23% podatek od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu (pkt V).

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 15 lutego 2011 r. powódka oraz jej małżonek, jako kupujący zawarli z pozwanym, jako sprzedającym umowę przedwstępną, z której wynikało że pozwany sprzeda powódce i jej mężowi prawo własności lokalu mieszkalnego w O. przy ulicy (...) wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności części wspólnej budynku. Pozwany przyjął od kupujących łącznie 78.000 zł, w tym 20.000 zł uiszczonych tytułem zadatku. W umowie ustalono, że do dnia 1 września 2011 r. powódka i jej mąż dopłacą pozwanemu 22.000 zł i tym samym uiszczą łącznie ustaloną cenę w wysokości 100.000 zł. Kupujący nie wywiązali się wobec pozwanego ze zobowiązania określonego w § 5 umowy. Strony nie czyniły ustaleń, że zapis określony w § 5 umowy nie jest dla nich wiążący, w części dotyczącej terminu zapłaty kwoty 22.000 zł. Ani kupujący ani pozwany nie składali oświadczeń o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jest uzasadnione w części, co do kwoty 78.000 zł, a w pozostałym zakresie podlega oddaleniu jako bezzasadne.

Sąd I instancji przyjął, że umowę z dnia 15 lutego 2011 r. należy zakwalifikować jako umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 § 1 k.c., zatem nie może być mowy o jej nieważności z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, gdyż dla tego rodzaju umowy nie jest ona wymagana. Umowa przedwstępna może być zawarta w formie dowolnej, a zachowanie formy ma znaczenie jedynie z punktu widzenia rodzaju roszczeń przysługujących stronom, na

wypadek uchylania się przez jednego z jej kontrahentów od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 i 2 k.c.). Uznał, iż strony umowy przedwstępnej były uprawnione, zgodnie z art. 390§1 zd.2 kc do zastrzeżenia w niej zadatku, jednak żądanie zwrotu zadatku lub jego podwójnej wysokości ewentualnie prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy (art. 394§1 kc), a strony tego rodzaju oświadczeń nie złożyły.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie jest zatem uprawniony do zatrzymania zadatku, zaś powódce nie przysługuje prawo do żądania od pozwanego zwrotu podwójnej kwoty zadatku. Natomiast powódka może żądać nie tyle zwrotu zadatku, ile zwrotu kwoty 20.000 zł (która w chwili wręczania stanowiła także zadatek), rozumianej jako części ceny uiszczonej pozwanemu. Miał na uwadze, iż w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Sąd Okręgowy przyjął zatem, iż pozwany jest zobowiązany do zwrotu powódce uiszczonej na jego rzecz kwoty 78.000 zł, jako części ustalonej w umowie przedwstępnej ceny (100.000 zł) za lokal mieszkalny objęty tą umową, albowiem świadczenie to ma charakter nienależny z uwagi na nieosiągnięcie przez strony zamierzonego celu świadczenia zaliczki na poczet ceny lokalu. Ponadto, z uwagi na to że żadna ze stron nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ustalenie, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania w postaci świadczenia polegającego na złożeniu w przyszłości odpowiedniego oświadczenia woli. Marginalnie zaznaczył Sąd I instancji, iż można uznać jako niewiarygodne, bo sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, twierdzenia powódki dotyczące terminu zapłaty reszty ceny, tj. 22.000 zł podane w jej wypowiedzi na rozprawie w dniu 22 stycznia 2015 r., będące także w oczywistej sprzeczności z treścią § 5 umowy przedwstępnej. W konsekwencji przyjął, że to ona i jej małżonek uchylili się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, gdyż nie uścili do dnia 1 września 2011 r. ostatniej raty ceny lokalu. Pozwany byłby zatem uprawniony do zatrzymania zadatku, o ile odstąpiłby od umowy przedwstępnej, czego nie uczynił.

Sąd Okręgowy wskazał również, że pozwany już po zamknięciu rozprawy złożył dwa pisma, w których powołał się na kwoty, stanowiące, jego zdaniem, wierzytelność która mu przysługuje wobec powódki z tytułu, najogólniej rzecz ujmując, bezumownego korzystania przez kupujących z lokalu objętego umową przedwstępną. Mając na uwadze, iż pozwany, zgłosił zarzut potrącenia, jednakże uczynił to dopiero po zamknięciu rozprawy, Sąd Okręgowy uznał, iż ten zarzut procesowy nie mógł być przedmiotem rozpoznania w sprawie. Wskazał przy tym, iż pozwany, ani w odpowiedzi na pozew ani w trakcie wystąpienia na rozprawie w dniu 22 stycznia 2015r. nie wyartykułował zarzutu potrącenia, ogólnikowo odwołując się do zadłużenia kupujących, co nie spełnia wymogów skutecznie zgłoszonego zarzutu potrącenia, przed zamknięciem rozprawy.

Sąd Okręgowy zaznaczył również, w związku z pismem W. G. z dnia 23 września 2014r., że po stronie kupujących współmałżonków nie zachodziło współuczestnictwo konieczne.

Od powyższego wyroku apelację złożył powód, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach postępowania (punkt I, III oraz IV). Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie art. 390 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i ostateczne uznanie, iż pozwany zobligowany jest do zwrotu kwoty zadatku, jak i części ceny uiszczonej za lokal będący przedmiotem umowy przedwstępnej, choć to powódka i jej małżonek ponoszą wyłączną winę za niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej, co żądanie zwrotu zadatku, jak i części uiszczonej ceny czyni nieuprawnionym;

2) naruszenie art. 498 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie i nie odniesienie się w treści orzeczenia do zarzutu potrącenia podniesionego przez A. S. (1), choć pozwany już w odpowiedzi na pozew wskazał okoliczności skutkujące odpowiedzialnością odszkodowawczą na jego rzecz od powódki, tj. wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie lokalu, roszczeń z tytułu nakładów związanych z przywróceniem lokalu do stanu przed zajęciem go przez powódkę i jej męża, a także roszczeń z tytułu zadłużenia we Wspólnocie Mieszkaniowej.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Ponadto, podniósł zarzut przedawnienia roszczeń odnośnie rozliczenia kwoty 20.000 zł zadatku, w myśl art. 390 § 3 k.c., bowiem umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 18 lutego 2011 r.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna, w zakresie w jakim dotyczy kwoty 20.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2014 do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie podlega oddaleniu, jako nie znajdująca usprawiedliwionych podstaw.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i czyni je podstawą również własnego rozstrzygnięcia. Ustalenia te nie zostały zakwestionowane przez skarżącego, apelacja ogranicza się bowiem do zgłoszenia zarzutów naruszenia prawa materialnego. Nie podziela jedynie ustalenia jakoby pozwany nie składał oświadczenia o odstąpieniu od umowy, uznając, iż w rozpoznawanym przypadku doszło do złożenia takiego oświadczenia per facta concludentia.

Sąd Apelacyjny podziela również rozważania prawne poczynione przez Sąd Okręgowy i się do nich odwołuje bez potrzeby ich ponownego powtarzania, z wyjątkami poniżej wyszczególnionymi. Wobec nie przystąpienia do sprawy w charakterze powoda W. G. uznać należy, iż dochodzona kwota została zasądzona na rzecz powódki jako wierzyciela solidarnego, skoro kupujący są małżeństwem, pozostającym nadal w trakcie postępowania rozwodowego (k. 40 i k. 235) i nie mają ustanowionej rozdzielności majątkowej (k. 40 verte).

Pozwany zgłosił w apelacji zarzut przedawnienia co do kwoty 20.000 zł zadatku na podstawie art. 390§3 kc.

Mając na uwadze, iż zarzut przedawnienia oparty został na faktach przytoczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a jako zarzut materialnoprawny, dotyczący prawa, mógł być zgłoszony w postępowaniu apelacyjnym, podlegał merytorycznemu rozpoznaniu przez Sąd II Instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2001r., II UKN 475/00, OSNP 2003/8/210 i z dnia 3 listopada 2010r., V CSK 142/10, Lex nr 737290).

W piśmiennictwie i orzecznictwie za „roszczenia z umowy przedwstępnej” podlegające rocznemu terminowi przedawnienia, przewidzianemu w art. 390§3 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 25 września 2003, uznaje się – oprócz jak poprzednio, roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenia o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej – także roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Wynika to z faktu, iż art. 390 §3 kc uległ istotnej zmianie i w brzmieniu obowiązującym od 25 września 2003r obejmuje on rocznym terminem przedawnienia nie tylko roszczenia wymienione w art. 390§ 1 kc, ale wszystkie roszczenia z umowy przedwstępnej, do których należy zadatek czy kara umowna. Przemawia za tym stanowiskiem nie tylko wykładnia gramatyczna, ale również względy funkcjonalne, brak jest bowiem jakichkolwiek racji przemawiających za różnicowaniem terminów przedawnienia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym roszczenia o zwrot zadatku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 października 2005r., IACa 762/05, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006r, III CZP 102/06 i z dnia 8 marca 2007r, III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15).

W rozpoznawanym przypadku nie ma przy tym wątpliwości, iż kwota 20.000 zł została zapłacona tytułem zadatku, co strony wyraźnie wyartykułowały w §3 ust.1 umowy (k. 4-5).

Z §2 umowy przedwstępnej wynikało, że umowa przyrzeczona miała być zawarta 18 lutego 2011r, a z §5, iż kupujący uiszczą całą cenę za lokal do dnia 1 września 2011r.

Początkiem biegu rocznego terminu przedawnienia dla wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej jest dzień wymagalności roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 120 kc), z wyjątkiem roszczeń osób, które nieskutecznie domagały się na drodze sądowej zawarcia umowy przyrzeczonej, który to wyjątek nie zachodzi w niniejszej sprawie. Skoro umowa przyrzeczona miała być zawarta 18 lutego 2011r lub najpóźniej 1 września 2011r, o ile korzystnie dla powódki zinterpretować w świetle zeznań stron §5 umowy (k. 130-131), to roszczenie o zwrot zadatku przedawniło się najpóźniej 2 września 2012r., a pozew o zwrot zadatku w podwójnej wysokości został złożony dopiero 10 kwietnia 2014r (k.2) czyli po upływie terminu przedawnienia.

Skoro pozwany skutecznie podniósł zarzut przedawnienia (art. 117§2 kc) powódka odnośnie kwoty 20.000 zł zadatku nie może domagać się ochrony sądowej dla realizacji roszczenia, co uzasadniało oddalenie powództwa, co do kwoty 20.000 zł przekazanego pozwanemu zadatku.

Z przytoczonych względów, na podstawie art.386§1 kpc należało zmienić zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym, w ten tylko sposób, że zasądzoną w nim kwotę 78.000 zł obniżyć do 58.000 zł i oddalić powództwo, co do objętej zarzutem przedawnienia kwoty 20.000 zł zadatku z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2014r, o czym orzeczono jak w punkcie I a sentencji.

Częściowe uwzględnienie apelacji uzasadniało zmianę orzeczenia o kosztach zawartego w punkcie III, IV i V zaskarżonego wyroku, zmieniły się bowiem proporcje w jakim powództwo zostało ostatecznie uwzględnione, a zatem stopień wygrania i przegrania sprawy, wpływający na obciążenie stron kosztami procesu za postępowanie pierwszoinstancyjne (art. 108§1 kpc i 100 kpc oraz 113 ust.1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity, Dz.U z 2010r, Nr 90, poz. 594, ze zm, dalej: u.k.s.c).

Powódka dochodziła przed Sądem Okręgowym kwoty 98.000 zł, a ostatecznie uzyskała 58.000 zł, wygrała zatem sprawę w 59%, a w 41% przegrała. Opłata od pozwu wynosiła 4.900 zł, zatem stosownie do tej proporcji powódka została obciążona nieuiszczonymi kosztami sądowymi z zasądzonego roszczenia w kwocie 2.009 zł, a pozwany odpowiednio kwotą 2.891 zł. o czym orzeczono jak w punkcie I b sentencji. Koszty zastępstwa procesowego powódki związane z pomocą prawną udzieloną jej z urzędu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wyniosły 3600 zł, zatem zgodnie z ostatecznym wynikiem sprawy, pozwanego należało obciążyć tymi kosztami w 59%, czyli kwotą 2124 zł, a w 41% czyli co do kwoty 1476 zł powiększonej o należny podatek od towarów i usług, koszty zastępstwa należało przyznać pełnomocnikowi od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Elblągu, o czym orzeczono w punkcie I c i d sentencji.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Zarzuty apelacji w pozostałej części dotyczyły nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy zarzutu potrącenia, błędnego przyjęcia jakoby nie doszło do odstąpienia od umowy oraz nieuwzględnienia, iż umowa przyrzeczona nie została zawarta tylko i wyłącznie z przyczyn obciążających kupujących.

Odnośnie zarzutu potrącenia to lektura akt sprawy nie pozostawia żadnych wątpliwości, iż do daty zamknięcia rozprawy przed Sądem I Instancji zarzut ten nie został przez skarżącego podniesiony. Zarówno w odpowiedzi na pozew (k. 106), jak i na rozprawie przeprowadzonej w dniu 22 stycznia 2015r przed Sądem Okręgowym w Elblągu (k. 130-131) pozwany ograniczył się do stwierdzenia, iż kupujący zadłużyli lokal, pozbawili go dochodów z tytułu jego wynajmu, zdewastowali lokal oraz korzystali z niego bezumownie.

Do potrącenia nie dochodzi automatycznie przez to, że istnieją wzajemne wierzytelności nadające się do potrącenia, ale konieczne jest oświadczenie, że korzysta się z potrącenia (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2000r., I CKN 398/98, Lex nr 50856). W judykaturze i doktrynie przyjmuje się, iż do wywołania skutku potrącenia nieodzowne jest skonkretyzowanie wierzytelności potrącającego, nie jest bowiem możliwe potrącenie wierzytelności bez jej dostatecznego zindywidualizowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 1970r.,II CR 377/70, Lex nr 6781, z dnia 28 października 1999r., II CKN 551/98, OSNC 2000/5/89, z dnia 6 października 2006r.,V CSK

198/06, Lex nr 327893). Składający oświadczenie, musi też wyraźnie wyrazić wolę potrącenia, w sposób klarowny i zrozumiały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2000r., III CSK 720/98, Lex nr 51368).

Wymogi te nie zostały przez skarżącego zrealizowane. Nieuzasadnione jest również oczekiwanie, iż Sąd I Instancji po zapoznaniu się ze stanowiskiem pozwanego powinien go pouczyć, jako osobę niekorzystającą z pomocy prawnej, o możliwości zgłoszenia zarzutu potrącenia i zasadach na jakich powinno to nastąpić. Sąd może w razie uzasadnionej potrzeby udzielać stronom nie korzystającym z pomocy prawnej niezbędnych pouczeń, co do czynności procesowych (art. 5, 206§2 i 212§2 kpc). Niedopuszczalne są natomiast pouczenia o czynnościach materialnoprawnych, Sąd ma być bowiem bezstronnym arbitrem rozstrzygającym spór między stronami, a nie pomocnikiem jednej ze stron. Elementarnym naruszeniem zasad procesu cywilnego byłoby udzielanie przez Sąd, oczekiwanej przez pozwanego pomocy, w skutecznej realizacji zarzutów przeciwko roszczeniu pozwu.

Pozwany zgłosił procesowy zarzut potrącenia dopiero w pismach procesowych z dnia 23 stycznia 2015r. (k. 133-147) i z dnia 27 stycznia 2015r (k. 149-164), który jako zarzut materialnoprawny może podlegać ocenie w postępowaniu apelacyjnym, mimo jego zgłoszenia już po zamknięciu rozprawy, przed Sądem I Instancji.

Zarzut ten nie został przez pozwanego zgłoszony skutecznie.

Potrącenie jest czynnością materialnoprawną, dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie i wywołuje skutek w postaci wzajemnego umorzenia się wierzycelności do wysokości wierzycelności niższej (art.498§2 kc i 499 kc). Oświadczenie o potrąceniu może być składane poza postępowaniem toczącym się z powództwa wierzyciela wzajemnego i podlega ogólnym przepisom co do sposobu i chwili złożenia (art.60 i 61 kc). Natomiast w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć w jednym oświadczeniu obie czynności: złożenie oświadczenia woli o potrąceniu i zgłoszenie zarzutu potrącenia. Konieczne jest przy tym odróżnienie zarzutu potrącenia jako czynności materialnoprawnej, której celem jest lub było doprowadzenie do wygaśnięcia zobowiązania od procesowego zarzutu potrącenia mającego na celu oddalenie powództwa w całości lub w części. W trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć w jednym oświadczeniu obie czynności : złożenie oświadczenia o potrąceniu i zgłoszenie zarzutu potrącenia (por. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007r, III CZP 58/07, OSNC 2008/5/44 i z dnia 13 października 2005r, III CZP 56/05, OSNC 2006/7-8/119; wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 2010r, I PK 56/ 10, OSNP 2011/23 24/295).

Pozwany jak wynika z treści jego pism z dnia 23 stycznia 2015r. i z dnia 27 stycznia 2015r złożył oświadczenie o potrąceniu jako czynność materialnoprawną i jednocześnie procesowy zarzut potrącenia, powołując się na fakt dokonania potrącenia i wynikające z tego skutki. Potrącenie jako czynność prawna jest dokonane dopiero z chwilą dojścia oświadczenia o potrąceniu do drugiej strony (art. 61§1 kc). W rozpoznawanych przypadku skarżący złożył oświadczenie o potrąceniu jedynie do wiadomości Sądu Okręgowego w Elblągu (k. 133 i k. 149), a z pism złożonych w tym przedmiocie nie wynika, by zostały przesłane powódce. Wprawdzie pisma te zostały doręczone na rozprawie apelacyjnej pełnomocnikowi powódki pod nieobecność mocodawczyni (k. 237) , ale zakres jego pełnomocnictwa procesowego (art.91 kpc), nie upoważnia do przyjmowania oświadczeń materialnoprawnych o potrąceniu.

W przypadku przyjmowania przez pełnomocnika procesowego strony w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną, nie sposób również rozszerzać zakresu pełnomocnictwa przez wykładnię celowościową, skoro z procesowego punktu widzenia byłoby to niekorzystne dla strony rozszerzenie zakresu umocowania wywołujące skutek w postaci dojścia do adresata materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Nie można zatem aprobować, w tym przypadku tezy jakoby taki zakres pełnomocnictwa był efektem celowego działania mocodawcy nakierowanego na wygranie procesu (por. wyroki Sądu Najwyższego z 12 października 2007r, V CSK 171/07, Lex nr 485894 i z dnia z 10 sierpnia 2010r, I PK 56/10, OSNP 2011/23-24/295).

Skoro oświadczenie o potrąceniu może wywrzeć skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata (art.61 kc), to zawarte w wyżej wymienionych pismach procesowych powoda oświadczenie o potrąceniu doręczone jedynie nieumocowanemu

do jego przyjęcia pełnomocnikowi powoda nie może być ocenione jako skuteczne, w świetle regulacji art. 91 kpc, 96 kc, 61 kc i 499 kc.

Nie sposób również nie dostrzec, iż jedną z przesłanek złożenia skutecznego oświadczenia o potrąceniu jest wymagalność wierzytelności potrącającego (art. 498§1 kc), a objęcie zarzutem niewymagalnej wierzytelności nie wywołuje żadnego skutku. Niedochowanie tego wymagania powoduje bezskuteczność podjętej czynności, a możliwość jej konwalidowana jako jednostronnej czynności prawnej jest wyłączona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012r, III CSK 317/11, Lex nr 1229968).

W rozpoznawanym przypadku pozwany objął zarzutem potrącenia zadatek w kwocie 20.000 zł oraz roszczenia odszkodowawcze wymienione w punktach od 2-7 pisma z dnia 27 stycznia 2015r (k. 149). Są to roszczenia mające charakter bezterminowy, które stają się wymagalne w rozumieniu art. 498§1 kc w terminie wynikającym z art. 455 kc (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014r, III CZP 76/14, OSNC 2015/7-8/86 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 marca 2015r, IACa 129/15, Lex nr 1682883). Natomiast zgodnie z art. 455 kc dłużnik zobowiązania bezterminowego powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu wierzyciela do wykonania. Dopiero po upływie terminu wskazanego w wezwaniu, świadczenie staje się wymagalne i pojawia się możliwość jego potrącenia. Tymczasem z dokumentów złożonych przez skarżącego wynika, iż wzywał on kupujących jedynie do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 2.200 zł, jednak nie zostało wykazane, czy i kiedy to wezwanie zostało doręczone powódce (k. 145). Ponadto kwestia ta jest pozbawiona znaczenia, skoro oświadczenie o potrąceniu nie zostało doręczone powódce. Niezależnie od powyższego objęta zarzutem potrącenia kwota zadatku (20.000 zł) nie mogła zostać skutecznie potrącona, skoro roszczenie powódki w tej części zostało oddalone, jako przedawnione.

Z przytoczonych względów skarżący nie zgłosił skutecznie zarzutu potrącenia, co nie pozwala na oparcie na nim zarzutów apelacji.

Nie objęcie merytorycznym badaniem zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia, z przyczyn wyżej przywołanych, nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu wierzytelności objętej tym zarzutem w odrębnym postępowaniu.

Skarżący nie zgłosił żadnych innych zarzutów przeciwko rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego, a Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż zapłacona na poczet ceny kupna kwota 58.000 zł, wobec nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej, powinna być zwrócona w oparciu o przepisy o nienależnym świadczeniu (art. 410§2 kc).

Nie ulega wątpliwości, iż w przypadku dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej kwota ta podlegałaby zaliczeniu na poczet ceny kupna, stając się świadczeniem definitywnym. Skoro jednak nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny, podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne, nie zostaje bowiem osiągnięty wówczas zamierzony cel świadczenia. Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej, w tym również w sytuacji, gdy nastąpiło to na skutek niewykonania zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004r., I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004, II CK 116/03, z dnia 12 stycznia 2006r.,II CK 342/05, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007r., III CZP 3/07).

Kwestia zatem, z czyjej winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej miałyby znaczenie dla oceny zasadności zgłoszonego przez powódkę żądania zwrotu zadatku w kwocie 20.000 zł, pozostaje jednak bez znaczenia dla oceny żądania zwrotu kwoty 58.000 zł, zapłaconej na poczet ceny zakupu lokalu. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych w treści art. 390 kc do zatrzymania przez powoda tej kwoty, skoro nadal jest właścicielem lokalu mieszkalnego objętego umową, a strony w umowie przedwstępnej uzgodniły, iż surogatem odszkodowania, w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej, z przyczyn obciążających kupujących będzie uprawnienie sprzedającego do zachowania zadatku (art. 394§1 kc).

Podnoszona przez skarżącego w uzasadnieniu apelacji kwestia przyczyn nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz odstąpienia od umowy przedwstępnej miałyby znaczenie, przy ocenie zasadności roszczenia powódki o zwrot

zadatku. Pozostaje ona jednak bezprzedmiotowa, wobec oddalenia powództwa w tym zakresie, w oparciu o skutecznie zgłoszony zarzut potrącenia.

Sąd Okręgowy nie wypowiedział się przy tym stanowczo, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, uznając, iż wobec nie odstąpienia od umowy przedwstępnej, nie ma to znaczenia dla zasadności żądania powódki o zwrot zadatku. Z tych też przyczyn oddalił zgłoszone przez powódkę na te okoliczności wnioski dowodowe. Uznał jednak, iż twierdzenia powódki, co do wskazywanych przez nią przyczyn nie zapłacenia reszty ceny, pozostają mało wiarygodne, w świetle treści §5 umowy i zasad doświadczenia życiowego, a stanowisko to zasługuje na podzielenie.

Sąd Apelacyjny nie podziela natomiast stanowiska Sądu Okręgowego, w zakresie w jakim Sąd ten przyjął, iż pozwany nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Określone przepisem art. 394§1 kc uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy ma charakter uprawnienia kształtującego i powstaje z upływem terminu spełnienia świadczenia, którego dłużnik nie dochował z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. W rozpoznawanym przypadku sytuacja taka zaistniała, kupujący w terminie przewidzianym umową nie zapłacili bowiem reszty ceny (22.000 zł), co nie pozwoliło na zawarcie umowy przyrzeczonej i pozwalało skarżącemu na zachowanie otrzymanego zadatku. Odmierną natomiast kwestią jest czy pozwany złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy pozwalające mu na skorzystanie z uprawnienia zatrzymania zadatku. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest jednostronną czynnością prawną, dokonywaną przez uprawnionego w drodze oświadczenia woli dokonywanego drugiej stronie (art. 61 kc). Jego złożenie jest możliwe, w sposób dorozumiany, ale nie powinno ono pozostawiać żadnych wątpliwości, co do zamiaru osoby dokonującej tej czynności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 1997r., I ACa 534/97, Apel. W-wa 1998/2/18). W konsekwencji oświadczenie to nie musi być wyraźne i należy dla ustalenia jego treści, tak je tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (art. 65§1 kc). W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostawało, iż z uwagi na niezapłacenie reszty ceny między pozwanym i kupującymi doszło do sporu, w efekcie którego skarżący dostatecznie wyartykułował swoje stanowisko w kwestii odstąpienia od umowy, skoro zażądał opuszczenia wydanego na jej podstawie lokalu zajmowanego przez kupujących, a następnie wystąpił z pozwem o eksmisję. W efekcie tych działań doszło do opuszczenia przez kupujących lokalu i jego przejęcia przez pozwanego. Stanowisko skarżącego, w kwestii jego woli odstąpienia od umowy wprawdzie per facta concludentia, ale zostało dostatecznie wyartykułowane. Przesądzenie tej kwestii ma jednak poboczne znaczenie w rozpoznawanej sprawie, skoro pozwany zgłosił skutecznie zarzut przedawnienia w stosunku do żądania o zwrot zadatku.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 385 kpc oddalono apelację w pozostałej części, o czym orzeczono jak w punkcie II sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w punkcie III i IV sentencji na podstawie art. 108§1 kpc, 100 kpc w zw z §6 pkt 6 i § 13 ust. 2 pkt 2, §2 ust.3, §19 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U z 2013r, poz. 461), mając na uwadze wysokość zgłoszonego z tytułu kosztów zastępstwa procesowego żądania w spisie kosztów oraz wydatki poniesione przez pełnomocnika tytułem kosztów dojazdu (k. 236). Powódka wygrała sprawę w postępowaniu apelacyjnym w 74%, a w 26%, przegrała, w takich też proporcjach zasądzono koszty zastępstwa od pozwanego oraz obciążono nimi Skarb Państwa, w związku z udzieleniem powódce pomocy prawnej z urzędu.

SSA Dorota Gierczak SSA Monika Koba SSO del Elżbieta Milewska- Czaja