

Sygn. akt I ACa 518/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Małgorzata Wołczańska SA Joanna Naczyńska
Protokolant :	Katarzyna Noras

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. A.

przeciwko J. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 28 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 402/17

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 40 000 (czterdzieści tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 grudnia 2016 r.,

b) oddala powództwo w pozostałej części,

c) wzajemnie znosi koszty procesu,

d) nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach z tytułu nieuiszczonej opłaty od pozwu:

- od powoda z zasądzzonego roszczenia 2 000 (dwa tysiące) złotych,
- od pozwanej 2 000 (dwa tysiące) złotych;

- 2) oddała apelację w pozostałej części;
- 3) wzajemnie znosi koszty postępowania apelacyjnego;
- 4) nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach z tytułu nieuiszczonej opłaty od apelacji:
 - od powoda z zasądzonego roszczenia 2 000 (dwa tysiące) złotych,
 - od pozwanej 2 000 (dwa tysiące) złotych.

SSA Joanna Naczyńska SSA Roman Sugier SSA Małgorzata Wołczańska

Sygn. akt I ACa 518/18

UZASADNIENIE

P. A. w pozwie skierowanym przeciwko B. W. i J. W. wnosił o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jego rzecz kwoty 80.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2016 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu podał, że dochodzona kwota stanowi równowartość podwójnej wysokości zadatku zapłaconego pozwanym w związku z zawarciem umowy przedwstępnej. Pozwani ze swojej winy nie wywiązali się z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo.

Ze względu na śmierć B. W. Sąd pierwszej instancji zniósł dotychczasowe postępowanie w stosunku do tego pozwanego i odrzucił pozew skierowany przeciwko B. W..

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów.

Zarzuciła, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda, który oświadczył, że rezygnuje z jej zawarcia.

Ponadto pozwana zarzuciła przedawnienie dochodzonego roszczenia.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 5.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie Sądu pierwszej instancji oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 15 lutego 2014 r. małżonkowie J. i B. W., będąc na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współwłaścicielami nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) zawarli z powodem przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości za kwotę 140.000 złotych.

Termin umowy przyrzeczonej ustalono na dzień 30 kwietnia 2014 r.

Z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej powód przekazał małżonkom W. zadatek w kwocie 40.000 złotych.

Znaczenie wręczonej kwoty jako zadatku w rozumieniu przepisu art. 394 k.c. strony ustaliły w § 4 i 5 umowy przedwstępnej.

Była to już kolejna umowa przedwstępna dotycząca tej nieruchomości. Poprzednią strony zawarły w czerwcu 2013 r. Powód zażądał jednak przeniesienia na jego rzecz nieruchomości o większej powierzchni, co wiązało się z koniecznością zawarcia umowy z 15 lutego 2014 r., gdyż nieruchomość której nabyciem był zainteresowany powód miała być wydzielona z nieruchomości o większej powierzchni.

Stan prawny tej nieruchomości nie był uregulowany, gdyż współwłaścicielem jej części była nieżyjąca M. M.. Powód od czerwca 2013 r. korzystał z budynku warsztatu usytuowanego na nieruchomości mającej być przedmiotem sprzedaży. Od 4 grudnia 2013 r. toczyło się sądowe postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po M. M.. Powód pomagał małżonkom W. w sprawie spadkowej oraz czynił starania o uzyskanie kredytu z którego miał zamiar sfinansować nabycie nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Tychach stwierdził, że spadek po M. M. w całości nabyła pozwana.

Na początku roku 2015 powód zaprzestał prowadzenia warsztatu na przedmiotowej nieruchomości i podnajął go K. R. (1).

W październiku 2015 r. odbyło się spotkanie małżonków W., powoda i K. R. (2). Małżonkowie W. oponowali przeciwko podnajmowaniu warsztatu bez ich zgody i poinformowali powoda o możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej ze względu na sfinalizowanie spraw spadkowych. Powód oświadczył, że nie jest zainteresowany nabyciem nieruchomości ze względu na brak dostatecznych środków finansowych. Małżonkowie W. pismem z dnia 1 grudnia 2015 r. doręczonym powodowi 7 grudnia 2015 r. wezwali go do opuszczenia pomieszczeń warsztatu, w związku z rezygnacją z chęci nabycia nieruchomości i zaproponowali rozliczenie się z zadatku. W dniu 22 czerwca 2016 r. małżonkowie W. sprzedali nieruchomość matce K. R. (1).

W dniu 27 października 2016 r. powód wezwał małżonków W. do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 15 listopada 2016 r. a po bezskutecznym upływie tego terminu złożył im oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i wezwał do zapłaty 80.000 złotych jako podwójnej wysokości zapłaconego zadatku.

Mając na względzie powyższe okoliczności faktyczne Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie jest zasadne.

Po omówieniu norm prawnych wynikających z dyspozycji przepisów paragrafów 1, 2 i 3 art. 394 k.c. Sąd stwierdził, że z poczynionych ustaleń wynika, iż umówiony termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został dochowany z winy sprzedających, gdyż do tej daty nie został uregulowany stan prawny nieruchomości, ze względu na toczące się postępowanie sądowe dotyczące stwierdzenia nabycia spadku. Powód miał jednak wiedzę na ten temat i to zarówno w dacie zawierania umowy przedwstępnej jak i w dacie kiedy miała być zawarta umowa stanowcza. Nie zdecydował się jednak na odstąpienie od umowy przedwstępnej a jej strony zgodnie oczekiwały na zakończenie postępowania spadkowego. Kiedy kwestia spadkobrania została uwzględniona powód nie wyraził zgody na zawarcie umowy przyrzeczonej oświadczając, że rezygnuje z nabycia nieruchomości.

Wezwanie ze strony powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej i odstąpienie od umowy przedwstępnej miało miejsce kiedy małżonkowie W. zbyli już przedmiotową nieruchomość.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwala to na uznanie, że strony w sposób dorozumiany przesunęły termin zawarcia umowy przyrzeczonej a ostatecznie nie doszło do jej zawarcia z przyczyn zawinionych przez powoda, który po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości nie dysponował środkami finansowymi pozwalającymi na jej nabycie.

Sąd Okręgowy uznał też za zasadny podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Przyjął, że bieg nowego terminu o jakim mowa w przepisie art. 394 § 3 k.c. należy liczyć od 18 stycznia 2016 r. kiedy to powód otrzymał od małżonków W. pismo wzywające go do opuszczenia ich nieruchomości w związku z rezygnacją z jej nabycia. Pozew został wniesiony do sądu 13 lutego 2017 r. a więc po upływie roku od ostatecznej rezygnacji przez strony z zawarcia umowy przyrzeczonej.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

Wyrok został zaskarżony w całości przez powoda.

W apelacji skarżący zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów art. 117 § 2 k.c. w związku z art. 60 k.c. i art. 65 k.c. przez ich niezastosowanie a także art. 118 k.c. przez jego zastosowanie mimo, że z oświadczenia woli skierowanego przez małżonków W. w stosunku do powoda w piśmie z 1 grudnia 2015 r. wynika, że zrzekli się oni z zarzutu przedawnienia w zakresie rozliczenia z otrzymanego zadatku,
- 2) naruszenie przepisów art. 233 i 230 k.p.c. poprzez sprzeczność w dokonanych ustaleniach w oparciu o zebrany materiał dowodowy sprowadzająca się do stwierdzenia, że umówiony termin umowy przyrzeczonej nie został dochowany z winy sprzedających, doszło do domniemanego przedłużenia tego terminu, a kolejny termin nie został dochowany z winy powoda, mimo że w umowie zastrzeżono wymóg formy pisemnej pod rygorem nieważności, co wyklucza domniemaną zmianę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej,
- 3) błędne ustalenie jakoby doszło do zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwana nie była winna niedochowania tego terminu mimo, że to pozwana i jej mąż nie dochowali uzgodnionego terminu, nigdy nie przedstawili powodowi dokumentów świadczących o uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości i nie wezwali powoda do zawarcia umowy stanowczej.

Powołując się na powyższe powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i o uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana wnosila w odpowiedzi na apelację o jej oddalenie i o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja powoda jest zasadna częściowo.

Nie do odparcia są zarzuty apelacji zmierzające do wykazania, że doszło do naruszenia wskazanych w niej przepisów prawa procesowego, dotyczących wymaganej oceny zebranych dowodów, konkluzją czego było błędne ustalenie, że strony umowy przedwstępnej w sposób dorozumiany „przesunęły” termin zawarcia umowy przyrzeczonej. O niedopuszczalności tego rodzaju konkluzji świadczą dwie okoliczności. Po pierwsze termin zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi essentialia negotii umowy przedwstępnej o jakiej mowa w przepisie art. 394 k.c. Sąd pierwszej instancji przyjmując, że doszło do dorozumianej zmiany terminu umowy przyrzeczonej nie ustalił w jakim terminie miałaby być ona zawarta. Nie sposób uznać że cezura czasową miałoby być uregulowanie spraw spadkowych przez zbywców nieruchomości, skoro nastąpiło to w grudniu 2014 r. a pismo zbywców nieruchomości powołujące się na ustanie umowy przedwstępnej zostało skierowane do powoda rok później i nie było poprzedzone wezwaniem do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ponadto zasadnie skarżący zarzuca, że zmiana terminu zawarcia terminu umowy przyrzeczonej stanowiłaby zmianę umowy przedwstępnej z dnia 15 lutego 2014 r., co zgodnie z § 9 tej umowy wymagało formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Daje to podstawę do stwierdzenia, że zgodnie z umową z dnia 15 lutego 2014 r. umowa przyrzeczona dotycząca zbycia nieruchomości miała być zawarta w terminie do 30 kwietnia 2014 r.

Pozostałe ustalenia Sądu Okręgowego są prawidłowe i wynikają z trafnie ocenionego materiału dowodowego. Sąd Apelacyjny traktuje je jak swoje własne. Chybiony jest zarzut skarżącego dotyczący błędnych ustaleń mających polegać na tym, że zbywcy nieruchomości nie przedstawili powodowi dokumentów świadczących o uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości ani też nie wzywali go do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd pierwszej instancji w motywach zaskarżonego wyroku nie poczynił bowiem tego rodzaju ustaleń, chociaż ma to znaczenie dla oceny trafności zaskarżonego wyroku, o czym będzie mowa w dalszej części wywodów.

Nie są też zasadne zarzuty apelacji zmierzające do wykazania, że pozwana i jej mąż deklarując w grudniu 2015 r. chęć rozliczenia się z otrzymanego zadatku zrzekli się zarzutu przedawnienia. Na tym to etapie wzajemnych relacji między stronami kwestia przedawnienia nie była jeszcze podnoszona. Chęć rozliczenia się pozwanej i jej męża z otrzymanego zadatku może być więc traktowana jako dorozumiane uznanie roszczenia o jego zwrot (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.) Kwestia ta nie ma jednak istotnego znaczenia do rozstrzygnięcia, gdyż przerwa biegu przedawnienia wywołana tym uznaniem miała miejsce ponad rok przed wniesieniem pozwu o zapłatę do sądu, a więc powód skierował roszczenie o zapłatę po upływie rocznego terminu o jakim mowa w przepisie art. 390 § 3 k.c.

Mimo to, zdaniem Sądu Apelacyjnego powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Z powyższych ustaleń wynika bowiem, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej, tak powód, jako potencjalny nabywca nieruchomości jak i pozwana i jej mąż jako przyrzekający jej zbycie, mieli wiedzę o tym, że stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany w sposób pozwalający na zawarcie umowy przyrzeczonej. Nieprzekonywujące są wywody skarżącego zawarte w pozwie, że małżonkowie W. „zwodzili” go odwołując zawarcie umowy przyrzeczonej skoro nie kwestionuje on, że wiedział on o nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości i wspierał małżonków W. w kwestiach dotyczących nowego podziału geodezyjnego i w sprawie spadkowej. Świadczy też o tym fakt, że przez długi okres od umówionego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz uregulowania spraw spadkowych skarżący nie wzywał pozwanej i jej męża do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwała to uznać za prawidłowe ustalenia Sądu Okręgowego, poczynione w oparciu o pismo małżonków W. z dnia 1 grudnia 2015 r. i zeznania świadka K. R. (1), iż już w październiku 2015 r. powód zrezygnował z zakupu nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna ze względu na brak środków finansowych pozwalających na zapłacenie reszty ceny za nieruchomość. Wolą stron umowy przedwstępnej było więc jej rozwiązanie. Świadczy o tym to, że już wcześniej zawarta umowa przedwstępna nie była zrealizowana ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, zawarcie kolejnej umowy przedwstępnej oraz brak działań stron od 30 kwietnia 2014 r. do 27 października 2016 r. związanych z dążeniem do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wezwanie powoda z 27 października 2016 r. do zawarcia umowy przyrzeczonej jest wyrazem jego taktyki procesowej zmierzającej do odzyskania zadatku w sytuacji gdy w istocie potencjalni zbywcy nie rozliczyli się z nim z tego tytułu a nawet zażądali rozliczenia z tytułu bezumownego korzystania z warsztatu samochodowego usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości. Zarzut ten nie przybrał w niniejszej sprawie zarzuty potrącenia skonkretyzowanej wierzytelności wzajemnej.

Reasumując należało uznać, że na skutek przeciągania się sprawy spadkowej dotyczącej uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości oraz utraty w między czasie zdolności płatniczych powoda, strony w sposób dorozumiany wyraziły wolę rozwiązania łączącej ich umowy przedwstępnej z dnia 15 lutego 2014 r. Rozwiązanie to nie może być uznane za skuteczne ze względu na wymóg formy pisemnej zastrzeżony w umowie przedwstępnej.

Naprowadzone wyżej okoliczności dają jednak podstawę do ustalenia, że niedochowanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej miało miejsce na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony (art. 394 § 3 k.c.). Zawierając bowiem kolejną umowę przedwstępną oraz ustalając kolejny termin zawarcia umowy stanowiącej obie strony wiedziały, że postępowanie spadkowe jest w toku a termin jego zakończenia nie jest znany.

Skoro zaś umowa przyrzeczona nie została zawarta z przyczyn niezawinionych przez żadną ze stron lub zawinionych przez obie strony, zapłacony zadatek należy uznać za świadczenie nienależne do którego ma zastosowanie 10-letni termin przedawnienia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07 OSNC 2008/2/15).

Dlatego podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia nie jest zasadny a powodowi służy na mocy art. 410 § 2 k.c. zwrot zapłaconego zadatku jako świadczenia nienależnego pozwanej (art. 41 § 1 k.r.o. i 1030 k.c.).

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § k.p.c. i art. 385 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji.

O kosztach orzeczono co do postępowania przed Sądem pierwszej instancji na mocy art. 100 k.p.c. i art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a co do postępowania apelacyjnego na mocy art. 100 k.p.c. mając na względzie wynik postępowania.

SSA Joanna Naczyńska SSA Roman Sugier SSA Małgorzata Wołczańska