

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 października 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa J. W. przeciwko J. S. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Zgierzu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 40.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 20.000,00 zł od dnia 1 października 2014 r. do dnia zapłaty i od takiej samej kwoty od dnia 14 listopada 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także przyznał i nakazał wypłacić adw. W. G. ze Skarbu Państwa kwotę 2.952,00 zł jako zwrot kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Sąd I instancji ustalił, że strony zamierzały zawrzeć umowę sprzedaży należącej do pozwanego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), ale wobec tego, że J. S. nie dysponował niezbędnymi dokumentami, zawarli w dniu 26 lutego 2014 r. jedynie umowę przedwstępną na podstawie wzoru zaczerpniętego z internetu; obecna była przy tym współpracowniczka powoda oraz konkubina pozwanego i jej syn. W umowie ustalono cenę sprzedaży na 200.000,00 zł, a płatność miała nastąpić w dwóch ratach – 20.000,00 zł tytułem zadatku wręczonego w dniu zawarcia umowy przedwstępnej i 180.000,00 zł płatne przy sporządzeniu umowy przyrzeczonej do dnia 30 września 2014 r. Strony uzgodniły ponadto, że w razie niewykonania umowy przez kupującego, sprzedawca zatrzyma zadatek, zaś jeśli umowy nie wykona sprzedawca, kupujący ma prawo żądać od niego zapłaty kwoty równej dwukrotności zadatku. Powód i pozwany udali się na nieruchomość wraz z geodetą, który ustalił, że granica jednej z działek wchodzących w skład nieruchomości przebiega przez drogę i wówczas strony umówiły się, że J. S. przekaże J. W. wszystkie dokumenty dotyczące własności nieruchomości i przebiegu jej granic. W dniu 26 maja 2014 r. pozwany wysłał do powoda list z żądaniem zawarcia umowy przyrzeczonej oraz zapłaty kwoty 1.500,00 zł jako wynagrodzenia geodety i pokrycia kosztów sporządzenia aktu notarialnego, wyznaczając na to J. W. dwutygodniowy termin; powód otrzymał list w dniu 28 maja 2014 r. W dniu 10 czerwca 2014 r. J. S. stawił się u notariusza, jednak wobec niestawiennictwa powoda do zawarcia umowy nie doszło i trzy dni później pozwany zbył nieruchomość innej osobie. Z kolei w dniu 30 września 2014 r. u notariusza stawił się J. W., a następnie pismem z dnia 31 października 2014 r. wezwał niedoszłego kontrahenta do zapłaty kwoty 40.000,00 zł jako podwójnej sumy zadatku w ciągu 7 dni od otrzymania pisma; pozwany otrzymał wezwanie w dniu 5 listopada 2014 r.

Sąd meriti wywiódł, że wynikającą z art. 389 § 1 k.c. istotą umowy przedwstępnej jest zobowiązanie jej stron do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy wraz z oznaczeniem jej istotnych postanowień, natomiast przesłanką jej ważności nie jest oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin taki strony mogą jednak oznaczyć, a jeśli do tego nie doszło, to może go wyznaczyć strona uprawniona do żądania umowy przyrzeczonej, zaś w przypadku, gdy umowa przedwstępna jest dwustronnie zobowiązująca, to wiążący jest termin wyznaczony przez stronę, która uczyniła to wcześniej. W ocenie Sądu powód i pozwany oznaczyli termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 września 2014 r. już w umowie przedwstępnej, skoro uzgodnili, że druga rata ma zostać zapłacona przy sporządzeniu aktu notarialnego umowy sprzedaży, a to ma nastąpić do dnia 30 września 2014 r. Niewywiązanie się przez zbywcę ze swych obowiązków we wskazanym terminie skutkuje możliwością żądania zapłaty zadatku przez J. W., co strony również ustaliły jasno w umowie przedwstępnej. W tej sytuacji zastosować należy art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym wręczenie zadatku skutkuje w razie niewykonania umowy przez stronę, która go wzięła, obciążeniem jej obowiązkiem zapłaty sumy równej dwukrotności zadatku na rzecz niedoszłego kontrahenta. Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 394 § 3 k.c., gdyż w okolicznościach sprawy niniejszej nie doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej, ani też nie sposób twierdzić, że niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, ponieważ do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z powodu sprzedania nieruchomości przez J. S. innej osobie. Takie rozumowanie doprowadziło Sąd do konkluzji o zasadności powództwa, zaś o odsetkach za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., mając na uwadze, że zwrot zadatku winien nastąpić z dniem upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast pozostała część dochodzonej pozewem sumy – w terminie 7 dni od daty doręczenia pozwanemu pisma z żądaniem zapłaty dwukrotności zadatku. O kosztach procesu rozstrzygnięto w myśl art. 98 k.p.c., zaś podstawą prawną obliczenia wysokości należności pełnomocnika z urzędu był § 6 pkt. 5 w związku z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat

za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

Apelację od tego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, ewentualnie o jego zmianę przez zasądzenie od skarżącego na rzecz powoda jedynie kwoty 20.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2014 r. do dnia zapłaty i rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty i nieobciążanie go kosztami postępowania przed Sądem II instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie art. 394 § 1 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu wskutek przyjęcia, że niewykonanie umowy przyrzeczonej jest konsekwencją okoliczności leżących po stronie pozwanego z pominięciem zachowania powoda polegającego na nieprzystąpieniu do umowy przyrzeczonej w terminie wyznaczonym przez pozwanego i nieudzieleniu odpowiedzi na wystosowane do niego wezwanie;
- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez zaniechanie ustalenia, czy stan umysłowy pozwanego, który ukończył szkołę specjalną, nie umie pisać i ma problemy z czytaniem, lecz się psychiatrycznie, wymagał pomocy osób trzecich przy czynnościach związanych z zawarciem umowy przedwstępnej i takich czynności nie podejmował samodzielnie, rozumiał istotne elementy umowy przyrzeczonej, a szczególnie charakter i funkcje instytucji zadatku oraz ustalonego przez strony terminu,

a na wypadek, gdyby Sąd odwoławczy tych zarzutów nie podzielił, zarzucono również naruszenie:

- art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie mimo podstawy do przyjęcia, że do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło także wskutek okoliczności leżących po stronie powoda;
- art. 389 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej za pomocą sformułowania „do dnia...” wyklucza wcześniejsze jej zawarcie na żądanie strony uprawnionej zmierzające do wyznaczenia innego terminu mieszczącego się w pierwotnie określonych ramach czasowych.

Dodatkowo skarżący wniósł o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z dokumentacji medycznej dotyczącej leczenia psychiatrycznego pozwanego na okoliczność stwierdzonych u pozwanego zaburzeń mogących mieć wpływ na stopień zrozumienia przez niego wszystkich elementów zawieranej umowy, a opóźnienie w przedstawieniu tego dowodu usprawiedliwił brakiem wiedzy o możliwym znaczeniu tej kwestii dla rozstrzygnięcia sprawy, co – jego zdaniem – „(...) należy rozumieć jako nowe okoliczności (...)”.

W piśmie z dnia 2 grudnia 2016 r. stanowiącym uzupełnienie złożonej apelacji skarżący zarzucił także naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego interpretację umowy przedwstępnej polegającą na przyjęciu, że przyimek „do” w zdaniu, w którym uzgodniono, że zawarcie umowy nastąpi „do 30 września” oznacza, że umowa winna zostać zawarta w dniu 30 września 2014 r., a nie w okresie od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, tj. 26 lutego 2014 r. do dnia 30 września 2014 r.;
- art. 389 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy konstrukcja umowy przedwstępnej dawała możliwość wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej obu stronom.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 6 kwietnia 2017 r. skarżący złożył nowe dowody w postaci diagnozy psychologicznej i dokumentacji medycznej na okoliczność istnienia wady jego oświadczenia woli będącego elementem dokonanej przez niego czynności prawnej w postaci umowy przedwstępnej.

Na tejże rozprawie powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od skarżącego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W pierwszej kolejności podnieść trzeba, że Sąd II instancji skorzystał z zawartego w art. 381 k.p.c. uprawnienia do pominięcia nowych twierdzeń wniosków dowodowych zgłoszonych przez skarżącego na etapie postępowania odwoławczego, zważywszy, że bez przeszkód mógł on je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Pozwany powołuje się na fakty wypełniające jego zdaniem – jak się wydaje – hipotezę art. 82 k.c. i wywodzi, że nie wiedział, iż te okoliczności i dowody mogą mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie Sądu odwoławczego takie twierdzenie nie ma nic wspólnego z rzeczywistością, zważywszy, że strona była w postępowaniu pierwszoinstancyjnym reprezentowana przez pełnomocnika profesjonalnego, a zatem osobę znającą treść art. 82 k.c. i zobowiązaną do podjęcia prób wykazania w toku procesu okoliczności, z których jego mocodawca mógłby wywieść korzystne dla siebie skutki prawne. Ewentualne zaniedbania w tym zakresie popełnione przez adwokata ustanowionego dla pozwanego z urzędu należy bezspornie traktować jako zaniechania samej strony, a ich negatywne konsekwencje procesowe dla J. S. mogą być oceniane jedynie na gruncie wewnętrznego stosunku prawnego łączącego go z pełnomocnikiem. W żadnym razie nie można w tej sytuacji zasadnie twierdzić, że potrzeba powołania tych faktów i dowodów powstała później; dodatkowo skarżący nie uprawdopodobnił nawet swojego oświadczenia, że nie mógł wcześniej uzyskać obecnie składanej do akt dokumentacji.

Wobec powyższego, za chybiony należy poczytać zarzut niewyjaśnienia przez Sąd Rejonowy wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy odnoszący się do ustalenia, czy stan umysłowy J. S. umożliwiał mu należyte rozeznanie treści zawieranej umowy i zobowiązań, jakie w jej ramach na siebie bierze. Wyjaśnienie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd musi opierać się na zgromadzonym materiale dowodowym, a ten z kolei, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zd. I k.p.c., winien być dostarczony przez stronę, która z tych faktów wywodzi skutki prawne; z pewnością w tym wypadku nie zachodziła wyjątkowa sytuacja pozwalająca na odstępnie od tej reguły i przeprowadzenie przez Sąd postępowania dowodowego z urzędu, skoro skarżący mógł korzystać z porad prawnych swego pełnomocnika, także w zakresie ewentualnej inicjatywy dowodowej. Mimo spoczywającego na J. S. ciężaru dowodowego, nie wykazał on w sposób wystarczający zaistnienia okoliczności składających się na przesłankę nieważności umowy przewidzianą w art. 82 k.c. Choć na jego wniosek została nadesłana do akt dokumentacja świadcząca o tym, że cierpi on na chorobę psychiczną, to jednak brak jakichkolwiek przedstawionych przez niego dowodów na to, że choroba taka spowodowała u niego w chwili zawierania umowy z powodem stan wyłączający świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Nie ulega wątpliwości, że stwierdzenie tej okoliczności wymagałoby w realiach rozpoznawanej sprawy skorzystania z wiadomości specjalnych, ponieważ Sąd nie posiada wiedzy fachowej mogącej posłużyć ustaleniu wpływu dolegliwości J. S. na możliwość podjęcia przez niego decyzji o zawarciu umowy z dostatecznie świadomym rozeznaniem. Tego rodzaju wnioski dowodowe nie zostały zgłoszone przed Sądem Rejonowym, wobec czego trudno postawić temu Sądowi zasadny zarzut, że nie poczynił określonych ustaleń faktycznych, skoro nie dysponował materiałem dowodowym, który mógłby skutecznie takiemu celowi posłużyć. Dodać można, że skarżący nie złożył stosownego wniosku dowodowego nawet w postępowaniu apelacyjnym, a jedynie domagał się uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego dopiero przed Sądem I instancji, choć Sąd odwoławczy jest instancją merytoryczną, gdzie tego rodzaju dowód co do zasady może zostać przeprowadzony, zaś – zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. – uchylene zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi niższej instancji może być uzasadnione jedynie nierozpoznaniem istoty sprawy bądź koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów apelacyjnych, można zgodzić się, że nie do końca klarownie Sąd meriti w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyjaśnił, czy uznał w rzeczywistości, iż określenie w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza w jego przekonaniu, że jej strony uzgodniły, że dojdzie do tego w dniu 30 września 2014 r. czy też w okresie czasu do tego dnia. Zdanie „(...) Należy więc przyjąć, że wskazana w umowie data 30 września 2014 r. jest terminem zawarcia umowy przyrzeczonej (...)” wydaje się być dość niejednoznaczne i rzeczywiście są podstawy, by sądzić – jak wywodzi autor apelacji – że Sąd Rejonowy traktował tę datę jako umówiony

moment zawarcia umowy, skoro nie analizował kwestii odpowiedzialności stron za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej w kontekście ich uprawnień i obowiązków odnoszących się do zawarcia tej umowy w trakcie biegu terminu rozpoczynającego się w dniu 26 lutego 2014 r. i kończącego się w dniu 30 września 2014 r. i skupił się na tezie, że odpowiedzialność tę ponosi pozwany, ponieważ nie wykonał swego zobowiązania w dniu 30 września 2014 r. Zdaniem jednak Sądu II instancji, nie ulega wątpliwości, że powód i pozwany w punkcie 3 umowy przedwstępnej stwierdzili, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 30 września 2014 r., co wynika wprost z użytego tam dosłownego sformułowania niewymagającego jakiegokolwiek dodatkowej wykładni. Zawarcie w umowie takiego postanowienia nie oznacza jednak – jak wydaje się sądzić skarżący – że termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony albo też nie został sprecyzowany. Terminem w rozumieniu prawa cywilnego, w szczególności przewidzianym dla spełnienia obowiązku jednej ze stron czynności prawnej, nie musi być oznaczony moment, ale także pewien odcinek czasu określany zwykle poprzez wskazanie chwili, z której przeminieniem upłynie. Brzmienie art. 389 § 2 k.c. wskazuje jasno na to, że takim właśnie rozumieniem pojęcia terminu posłużył się tu ustawodawca, zważywszy, że mowa tam o terminie, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona – a zatem chodzi tu o określenie przez strony umowy przedwstępnej pewnego przedziału czasowego, co niewątpliwie nastąpiło w umowie z dnia 26 lutego 2014 r. Skoro zatem dyspozycja art. 389 § 2 k.c. może być zastosowana jedynie w przypadku – jak wynika z hipotezy tego przepisu – gdy termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został określony, to bezpodstawną jest zawarta w apelacji argumentacja odwołująca się do tego unormowania i wynikającej z niego możliwości wyznaczenia tego terminu przez jedną ze stron.

Umowa przedwstępna jest umową wzajemną, a wynikającym z niej zobowiązaniem każdej z jej stron jest złożenie oświadczenia woli, które – wraz z oświadczeniem woli kontrahenta – doprowadzi do zawarcia umowy przyrzeczonej; jak wyżej powiedziano, strony uzgodniły, że te zobowiązania zostaną wykonane w oznaczonym terminie, a więc do dnia 30 września 2014 r. Kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest to, czy J. S. był uprawniony do żądania, by J. W. swoje zobowiązanie z zawartej umowy wzajemnej wykonał jeszcze przed upływem tego terminu, ponieważ udzielenie tej odpowiedzi umożliwi równocześnie stwierdzenie, czy niezastosowanie się przez powoda do takiego żądania zawartego w piśmie pozwanego z dnia 26 maja 2014 r. pozwoli na obciążenie go odpowiedzialnością za niewykonanie zobowiązania i w konsekwencji za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. Takie uprawnienie skarżącemu przysługiwałoby jedynie wówczas, gdyby to na jego korzyść zastrzeżony został termin spełnienia świadczenia przez jego kontrahenta. Tego rodzaju postanowienie z pewnością nie zostało wprost zastrzeżone w samej umowie, nie dają również do tego podstawy reguły interpretacyjne przewidziane w art. 65 k.c. w postaci okoliczności, w których umowa została zawarta, zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów; w wyroku SN z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, niepubl. wyrażono nawet daleko idący pogląd, że jedynie wyraźne postanowienie umowy może prowadzić do wniosku, że termin spełnienia świadczenia został zastrzeżony na korzyść wierzyciela. Dodać tu można, że przy świadczeniach wzajemnych – a taka właśnie sytuacja występuje na tle postanowień umowy przedwstępnej w realiach rozpoznawanej sprawy – najczęściej można mówić o zastrzeżeniu terminu na korzyść obu stron, co oznacza, że przed nadejściem terminu ani dłużnik nie może spełnić swego świadczenia, ani wierzyciel nie może się go od niego domagać. Wreszcie przytoczyć trzeba art. 457 k.c., z którego wynika, że w razie wątpliwości termin świadczenia oznaczony przez czynność prawną poczytuje się za zastrzeżony na korzyść dłużnika, co daje temu ostatniemu uprawnienie do spełnienia świadczenia przed terminem, ale nie nakłada na niego takiego obowiązku, choćby wierzyciel się tego domagał. Żadna z powyższych reguł interpretacyjnych nie daje w okolicznościach sprawy niniejszej podstaw do przyjęcia, że J. S. mógł skutecznie domagać się od J. W. spełnienia przed upływem uzgodnionego terminu świadczenia z umowy przedwstępnej poprzez złożenie oświadczenia woli stanowiącego element umowy przyrzeczonej, a w konsekwencji uznać należy, że powód nie miał obowiązku reagować na wystosowane do niego wezwanie, zaś pozwany musiał liczyć się z tym, że termin przysługujący jego kontrahentowi do spełnienia świadczenia w postaci złożenia oświadczenia woli zmierzającego do zawarcia umowy przyrzeczonej jeszcze nie upłynął. W tej sytuacji J. W. nie sposób czynić zarzutów, iż nie zareagował na nieuprawnione żądanie skarżącego, natomiast J. S. bez wątpienia uniemożliwił zawarcie umowy przyrzeczonej w uzgodnionym terminie, skoro wcześniej sprzedał przedmiotową nieruchomość osobie trzeciej. Nie ma zatem racji apelujący, wywodząc, że do wykonania umowy przedwstępnej – czego zabezpieczeniem był wręczony zadatek – doszło z przyczyn obciążających obie jej strony, a wobec tego w sprawie niniejszej Sąd meriti podjął prawidłową decyzję o niestosowaniu art. 394 § 3 k.c., trafnie

przyjmując zasadność roszczenia powoda opartego na art. 394 § 1 k.c., z którego jasno wynika obowiązek zapłaty na rzecz niedoszłego kontrahenta sumy pieniężnej odpowiadającej dwukrotności pobranego zadatku.

Roszczenie powoda usprawiedliwione jest zatem zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Brak jest również uzasadnionych podstaw dla uwzględnienia wniosku skarżącego o rozłożenie na raty zasądzonego od niego świadczenia, zważywszy, że art. 320 k.p.c. dla zastosowania tej instytucji wymaga, by zachodził szczególnie uzasadniony wypadek. Pozwany na poparcie swego żądania wskazuje, że nie dał powodu do wytoczenia powództwa – z czym zgodzić się nie można w sytuacji, gdy nie zareagował na przedprocesowe wezwanie do dobrowolnego spełnienia zasadnie dochodzonego później świadczenia – jak również ogólnikowo powołuje się na swoją sytuację materialną. Z udzielonych na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi wyjaśnień wynika jednak, że brak pieniędzy na zapłatę zasądzonego świadczenia wynika jedynie z faktu, iż J. S. wydał środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na zakup mieszkania, nie licząc się z koniecznością zaspokojenia uzasadnionych roszczeń powoda, co z pewnością nie uzasadnia zastosowania wobec niego instytucji przewidzianej w art. 320 k.p.c.

Wobec powyższego, apelacja zostaje oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 98 k.p.c., obciążając przegrywającego sprawę J. S. obowiązkiem zwrotu na rzecz przeciwnika procesowego poniesionych przez niego kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym, obliczonych na kwotę 1.800,00 zł w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).