

Sygn. akt I ACa 533/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Waldemar Kryślak (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gulczyńska SA Roman Stachowiak
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. Z.**

przeciwko **K. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 lutego 2013 r., sygn. akt XII C 46/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) utrzymuje w mocy nakaz zapłaty wydany 13 listopada 2012 roku przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w postępowaniu nakazowym (sygn. akt XII Nc 273/12) w części zasądzającej od pozwanej na rzecz powoda

165.000 zł z ustawowymi odsetkami od 27 sierpnia 2007 roku, w pozostałej zaś części nakaz uchyla i powództwo oddala ;

2) kosztami postępowania obciąża w 55% powoda i 45% pozwaną i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanej 2.072 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów sądowych i zasądza od powoda na rzecz pozwanej 722 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 10.000 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Gulczyńska SSA W. Kryślak SSA R. Stachowiak

UZASADNIENIE

W nakazie zapłaty z dnia 13 listopada 2012 roku, wydanym w postępowaniu nakazowym w sprawie o sygn. akt XII Nc 273/12, Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 365.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2012 roku i kosztami postępowania.

Zarzutami z dnia 14 grudnia 2012 roku pozwana zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty w części dotyczącej kwoty 200.000 zł oraz odsetek ustawowych od tej kwoty i wniosła o jego uchylenie w tym zakresie i oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu, w sprawie o sygn. akt XII C 46/13, utrzymał w mocy nakaz zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 18 maja 2011 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży przez pozwaną powodowi nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w C., w gminie T., oznaczoną geodezyjnie numerem (...) o obszarze 0,09563 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą za numerem (...). Kontrahenci ustalili, że umowa przyrzeczona zawarta zostanie najpóźniej do dnia 29 lipca 2011 roku. Zgodnie z § 3 ust. 2 umowy przedwstępnej, powód został zobowiązany do zapłaty zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. w kwocie 200.000 zł w kwocie 50.000 zł w terminie do dnia 19 maja 2011 roku oraz w kwocie 150.000 zł w terminie do dnia 20 maja 2011 roku. Strony uregulowały również terminarz zapłaty zaliczek przez kupującego na poczet ceny nabycia nieruchomości. Powód uiścił zadatek w pełnej wysokości 200.000 zł.

Sąd I instancji ustalił, że do dnia 29 lipca 2011 roku umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości nie została zawarta. W ciągu roku od upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej pozwana nie żądała przed sądem jej zawarcia i nie wysunęła żadnych roszczeń wynikających z tej umowy, powód zaś po pisemnym wezwaniu go przez pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej, zawiadomił ją do próby ugodowej co do zapłaty kwoty podwójnego zadatku i zwrotu zaliczek, we wcześniejszym piśmie z dnia 13 lipca 2012 roku oświadczając, że umowy przyrzeczonej nie podpisze z przyczyn leżących po stronie sprzedawcy, z powodu wad fizycznych budynku nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży. Zarzucił, że przedmiot umowy posiada istotną i nieusuwalną wadę polegającą na jego częściowym podpiwniczeniu na powierzchni około 60 m^(2.) niezgodnie z uchwałą nr (...) Rady Gminy w T. P. z dnia 19 października 1993 roku w sprawie uchwalenia uproszczonego miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego na którym położona jest nieruchomość oraz z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości, zgodnie z którymi zabudowa gruntu była dopuszczalna tylko domem niepodpiwniczonym.

Sąd pierwszej instancji podniósł w dalszych motywach uzasadnienia, że powód w sprawie wykazał, że przedmiot umowy obarczony był wadą fizyczną w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. wobec zabudowy nieruchomości sprzecznie z prawem miejscowym. W okolicznościach, gdy po wykryciu wady rzeczy powód odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwana winna złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, wówczas tylko bowiem mogłaby otrzymany zadatek zachować zgodnie z art. 394 § 1 k.c. Skoro zaś pozwana od umowy nie odstąpiła, zobowiązana jest do zwrotu zadatku.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana wniosła o jego zmianę „przez uchylenie nakazu zapłaty” w zaskarżonym zakresie do kwoty 200.000 zł z odsetkami od tej kwoty i kosztami postępowania i oddalenie powództwa w tym zakresie oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Skarżąca zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez:

a. brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przez:

- nieustalenie, że budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości został wybudowany w oparciu o prawomocną decyzję Kierownika Urzędu Rejonowego w (...)z dnia (...) zatwierdzającą projekt budowlany i wydającą pozwolenie

na budowę, a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego został zawiadomiony o zakończeniu budowy obiektu i nie zgłosił sprzeciwu, podczas gdy okoliczności te wynikały z zebranych w sprawie dowodów z dokumentów,

- nieustalenie, że w okolicznościach wskazanych w § 3 ust. 4 umowy przedwstępnej strona sprzedająca miała prawo do zachowania zadatku oraz, że w § 2 tej umowy kupujący oświadczył, iż stan faktyczny i prawny nieruchomości jest mu znany i go akceptuje;

b. dokonanie sprzecznych ustaleń z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym polegające na przyjęciu, że:

- nieruchomość wybudowana została w sposób sprzeczny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i stanowi samowolę budowlaną, a jedyną możliwością pozbycia się wady fizycznej jest rozbiórka nieruchomości, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że została ona wzniesiona z zachowaniem wszelkich wymogów procesu budowlanego,

- pozwana w ciągu roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, nie żądała jej zawarcia i nie wysunęła żadnych roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, podczas gdy wielokrotnie wzywała ona powoda do uiszczenia brakującej kwoty zaliczki oraz zawarcia umowy przyrzeczonej, m. in. pismem z dnia 11 czerwca 2012r.,

- zaktualizował się obowiązek pozwanej zwrotu powodowi otrzymanego zadatku, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego wynika możliwość jego zachowania przez pozwaną;

c. przez błędną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego, ocenę materiału dowodowego, tj. zeznań powoda polegającą na przyjęciu, że zeznania te są wiarygodne w całości, w tym co do tego, że jedyną przyczyną niezawarcia przez niego umowy przyrzeczonej były wady budynku, a także, iż powziął o nich informację dopiero po około 6 miesiącach od zawarcia umowy przedwstępnej, podczas gdy przed jej zawarciem powód oglądał nieruchomość i konsultował szczegóły dotyczące transakcji z osobami posiadającymi wiedzę prawniczą;

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 394 § 1 k.c. przez jego wadliwe zastosowanie i przyjęcie, że dla skutecznego zatrzymania otrzymanego przez sprzedającą zadatku niezbędne było odstąpienie przez nią od umowy, podczas gdy strony w umowie przedwstępnej, na zasadzie swobody umów, określiły wszelkie zasady wzajemnych rozliczeń, w tym warunki zachowania zadatku.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzuty apelacji zwalczające ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji co do wady fizycznej budynku nieruchomości mającej być przedmiotem sprzedaży, polegające na jego częściowym podpiwniczeniu sprzecznie z prawem miejscowym i decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, były o tyle uzasadnione, o ile okoliczności te zostały przywołane przy okazji toczącego się procesu, nie zostały w ogóle przez stronę powodową wykazane dowodowo poza kierowanymi do pozwanej pismami wysuwającymi zarzut wadliwego wybudowania budynku, i nie stanowiły one podstawy faktycznej powództwa, a której oparte zostało roszczenie. Uzasadniając bowiem pozew strona powodowa powoływała się na to, że zgodnie z art. 390 § 3 k.c. jakiegokolwiek roszczenia z umowy przedwstępnej uległy z dniem 29 lipca 2012 roku przedawnieniu, z upływem roku od dnia 29 lipca 2011 roku, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, i wobec przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy, zgodnie z treścią § 3 pktu 4 umowy przedwstępnej, strona pozwana zobowiązana jest do zwrotu otrzymanego zadatku oraz zapłaconych zaliczek. Uwzględnienie powództwa w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana w pozwie, prowadziło do niedopuszczalnej zmiany powództwa i orzekania ponad żądanie.

Chybiony był też zarzut apelacji, co do naruszenia art. 394 § 1 k.c. w związku z dyspozytywnym charakterem tego przepisu, przez stwierdzenie braku uprawnień strony pozwanej do zachowania zadatku z powodu niewykonania umowy przez drugą stronę bez złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Uprawnienie do odstąpienia od umowy ma charakter uprawnienia kształtującego, które powstaje z upływem terminu spełnienia świadczenia, i w tym zakresie

dyspozytywny charakter regulacji powołanego przepisu, odnoszący się do możliwości odmiennego uregulowania przez kontrahentów w umowie przesłanek skorzystania z prawa zachowania zadatku albo żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, nie pozostawia wyboru pomiędzy odstąpieniem od umowy i zachowaniem zadatku albo żądaniem sumy dwukrotnie wyższej, a prawem do zadatku bez odstąpienia od umowy. Zresztą w umowie przedwstępnej strony nie uregulowały tej kwestii odmiennie, jak twierdzi skarżący, bowiem w § 3 ust. 2 wyraźnie jest mowa o zadatku „w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego”.

Co do zarzutu naruszenia prawa materialnego, branego pod rozważę także z urzędu, to zauważyć należało, że w świetle regulacji art. 394 k.c., od których nie odbiegają postanowienia zawarte w § 3 ust. 4 umowy przedwstępnej w zakresie przesłanek skorzystania z prawa do zadatku, jeżeli strona, która przy zawarciu umowy wręczyła przedmiot zadatku, domaga się jego zwrotu, konieczne jest wykazanie przez nią faktu zawarcia umowy oraz tego, że została ona rozwiązana lub że niewykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony (art. 394 § 3 k.c.), bądź że zaliczenie przedmiotu zadatku na poczet świadczenia nie jest możliwe (art. 394 § 2 k.p.c.). Strona powodowa w pozwie na te okoliczności się nie powoływała, tak jak i nie zarzucała nabycia uprawnień do żądania sumy dwukrotnie wyższej od wręzonego zadatku wskutek niewykonania umowy przez drugą stronę, podnosiła natomiast, że w związku z upływem rocznego terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej (art. 390 § 3 k.c.) pozwana otrzymany zadatek winna jej zwrócić.

Odnosząc się do tych jej twierdzeń podnieść należy, że upływ terminu przedawnienia nie pociąga za sobą wygaśnięcia roszczeń, a kontrahent, którego interes został naruszony przez niewykonanie umowy, ma wybór pomiędzy dwoma alternatywnymi uprawnieniami – roszczeniem o wykonanie umowy albo uprawnieniem do odstąpienia od niej wraz z możliwością zatrzymania przedmiotu zadatku bądź żądania sumy dwukrotnie wyższej. Prawo do odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący i z tego względu nie podlega przedawnieniu. Skorzystanie z tego prawa zgodnie z powołanym przepisem nie jest ograniczone terminem i w literaturze wyrażane są poglądy, które należy podzielić na gruncie rozpoznawanej sprawy (gdy pozwana w piśmie przedprocesowym do powoda z dnia 25 lipca 2012 roku (k. 38) wysłanym 2 sierpnia 2012 roku (k. 39) wyraziła wprost wolę zachowania zadatku), że może ono zostać zrealizowane nawet po upływie terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy (vide: Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym; Monika Tenenbaum, Wolters Kluwer Polska 2008, str. 324) Stąd skoro strona powodowa nie powoływała się na okoliczności uzasadniające zwrot zadatku zgodnie z art. 394 §§ 2 i 3 k.c. i zawartą umową, a żądania takiego w związku z faktem przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy nie uzasadniła, nie sposób było do takiej konstrukcji przez nią roszczenia się ustosunkować, poszukując dla niego podstawy prawnej.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok należało zmienić, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego opierając na przepisie art. 100 k.p.c., o kosztach zaś postępowania odwoławczego na przepisie art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c.

Rozkładając stosownie do wyników sporu ciężar kosztów w 55% na powoda i w 45% na pozwaną, Sąd Apelacyjny omyłkowo przyjął, że całość kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu w kwocie 4.563 zł i opłaty od zarzutów od nakazu zapłaty w kwocie 7.500 zł poniósł powód, podczas gdy drugą z tych opłat zapłaciła pozwana. Pozwana zatem poniosła koszty sądowe w wysokości 7.500 zł, podczas gdy winien ją obarczać ciężar kosztów w kwocie 5.428 zł (45% z łącznej sumy opłat 12.063 zł). Z tych względów postanowienie o stosunkowym zwrocie kosztów sądowych zawarte w punkcie I.2 wyroku z dnia 24 lipca 2012 roku należało na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. sprostować i w miejsce omyłkowego zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda zwrotu części opłat w kwocie 5.428,35 zł, prawidłowo zasądzić od powoda na rzecz pozwanej z tego tytułu kwotę 2.072 zł.

Sąd zasądził również od powoda na rzecz pozwanej kwotę 722zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 punkt 7 w zw. z § 4 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (DZ.U. z 2002r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz (§ 6 punkt 7 w zw. z § 4 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). Koszty zastępstwa procesowego każdego z pełnomocników wyniosły 7.217 zł, a całość tych kosztów 14.434 zł., z czego 55% z tych kosztów obciążających powoda odpowiada sumie 7.938,70 zł. i różnicę w kwocie 722 zł należało zasądzić do zwrotu pozwanej.

Biorąc pod uwagę, że powód w całości uległ apelacji pozwanej, tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego zasądzić należało od powoda na rzecz pozwanej kwotę 10.000zł tytułem zwrotu opłaty od apelacji i kwotę 5.400zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Gulczyńska SSA W. Kryślak SSA R. Stachowiak