

Sygn. akt I ACa 1042/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Górecki /spr./
Sędziowie:	SA Jacek Nowicki SA Ewa Staniszevska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. T.**

przeciwko **W. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 12 czerwca 2014 r., sygn. akt XII C 2359/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1b w ten sposób, że początkowy termin płatności odsetek od zasądzonej kwoty 14.019 zł określa na dzień 20.01.2010 r.,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA J.Nowicki SSA M.Górecki SSA E.Staniszevska

I ACa 1042/14

UZASADNIENIE

Powódka J. T. wniosła o zasądzenie od pozwanej W. S. kwoty 212.000 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 132.000 zł od dnia 12 lipca 2008 r., 80.000 zł od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu.

Kwoty tej domagała się tytułem zwrotu ceny uiszczonej na podstawie nieformalnej umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P., przy ul. (...) i równowartości nakładów poczynionych w tym mieszkaniu, w sytuacji kiedy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 132.000 zł za jednoczesnym wydaniem pozwanej lokalu położonego w P. przy ul. (...) i kwotę 14.019 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 listopada 2011 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Wyrok ten zaskarżyła powódka w zakresie w jakim uzależniono zapłatę od wydania lokalu oraz nie zasądzono części odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności, zarzucając:

- naruszenie art. 496 kc w zw. z art. 487 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwanej przysługiwało prawo zatrzymania, podczas gdy prawo takie jej nie przysługiwało, ponieważ świadczenie stron w ramach zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży nie miało charakteru wzajemnego,
- naruszenie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i oddalenie żądania zapłaty odsetek od kwoty 132.000 zł od dnia 20 stycznia 2011 r. oraz błędne wskazanie daty wymagalności odsetek od kwoty 14.019 zł na dzień 20 listopada 2011 r., podczas gdy odsetki od obu kwot należą się powódce od dnia 20 stycznia 2011 r.

Wskazując na te zarzuty, powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej ustawowych odsetek od kwoty 132.000 zł od dnia 20 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanej ustawowych odsetek od kwoty 14.019 zł od dnia 20 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w nieznacznej części.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, przyjmując je za własne. Ponieważ w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, a Sąd Apelacyjny ani ich nie zmienił, ani nie przeprowadził uzupełniającego postępowania dowodowego, na zasadzie art. 387 § 2¹, uzasadnienie wyroku tego Sądu ograniczono do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Niezasadnie skarżący zarzuca błędną subsumcję ustalonego stanu faktycznego pod zastosowane w sprawie normy prawne.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, strony zawarły nieformalną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P., przy ul. (...). Uzgodniły, że do zapłaty ceny i wydania lokalu dojdzie przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży. Do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu jednak nie doszło, a strony nie zwróciły sobie wzajemnie otrzymanych świadczeń, to jest powódka nie wydała pozwanej lokalu, ani nawet nie zaoferowała jego zwrotu, pozwana zaś nie oddała pobranej od powódki tytułem ceny kwoty 132.000 zł, uzależniając konsekwentnie zwrot pieniędzy od wydania lokalu.

Sąd Okręgowy uznał, że na skutek niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej zastosowanie winna znaleźć reguła z art. 494 kc, zgodnie z którą każda ze stron winna była zwrócić stronie przeciwnej to, co uzyskała w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej. Świadczenie w postaci przekazania pozwanej ceny oraz wydanie lokalu były de facto odpowiednikami świadczenia drugiej strony. Strony umowy mogły bowiem skutecznie, oprócz zobowiązania się do zawarcia umowy definitywnej w przyszłości, uzgodnić wykonanie świadczeń w postaci zapłaty ceny i wydania lokalu przed spełnieniem się przesłanek do zawarcia umowy definitywnej (art. 353¹ kc). Przy takim założeniu przyjąć należało, że roszczenie

powódki o zwrot zapłaconej ceny winno być spełnione jednocześnie ze świadczeniem w postaci zwrotu lokalu pozwanej (art. 496 kc). Z Uprawnienia tamującego skutecznie skorzystała pozwana uzależniając zarówno przed procesem, jak i w jego toku zwrot ceny od chociażby zaoferowania zwrotu świadczenia wzajemnego przez powódkę, która do chwili zamknięcia rozprawy takiej oferty nie przedstawiła. Uwzględniając zatem niekwestionowane roszczenie o zwrot zapłaconej ceny, Sąd Okręgowy zastrzegł w wyroku, że zapłata musi nastąpić za jednoczesnym wydaniem lokalu pozwanej.

Skuteczność zarzutu zatrzymania spowodować musiała w ocenie Sądu Okręgowego oddalenie roszczenia o odsetki, gdyż w istocie pozwana nie była w opóźnieniu co do zwrotu sumy ze względu na brak oferty zwrotu lokalu.

Powódka, kwestionując prawidłowość zastrzeżenia w wyroku jednoczesności świadczenia pieniężnego pozwanej (zwrotu ceny) i świadczenia własnego polegającego na wydaniu lokalu, neguje by miało ono swoją podstawę w art. 496 kc w zw. z art. 487 kc. Zdaniem skarżącej przepisy te znajdują zastosowanie tylko do umów wzajemnych tymczasem świadczenia stron w ramach zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży nie miały charakteru wzajemnego.

Rację ma wprowadzić pozwana, że umowa przedwstępna dwustronnie zobowiązująca w istocie swojej nie jest umową wzajemną, ponieważ strony nie zobowiązują się w taki sposób, żeby świadczenie jednej z nich miało być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 kc). Przyczyną prawną zawarcia umowy przedwstępnej są przyszłe korzyści wynikające z umowy przyrzeczonej, a nie oczekiwanie na zobowiązanie się drugiej strony do zawarcia takiej umowy. Nawet więc gdy obie strony umowy przedwstępnej zobowiązują się do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej, ich świadczenia nie mają charakteru świadczeń wzajemnych w rozumieniu art. 487 § 2 kc. W związku z tym do świadczeń będących przedmiotem zobowiązania z umowy przedwstępnej nie mają zastosowania przepisy o jednoczesności świadczeń względnie ich wzajemnej zależności (art. 488-495 kc). (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2004 r. III CK 417/02 LEX nr 172782), wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 stycznia 2013 r. I ACa 776/12, LEX nr 1298871).

W okolicznościach sprawy, nieformalna umowa przedwstępna zawarta przez strony postępowania, zawierała jednak dodatkowe postanowienia, wykraczające poza jej istotę, która przewidywała spełnienie wzajemnych świadczeń stron, względnie przyjąć można, że strony zawarły dodatkową umowę o takiej treści. W każdym razie, strony nawiązały stosunek obligacyjny, obejmujący swą treścią przeniesienie posiadania w ramach swoistego, nienazwanego prawa, na które składa się korzystanie przez nieformalnego nabywcę z nieruchomości za zgodą właściciela w zamian za korzystanie przez właściciela z pieniędzy uiszczonych przez nabywcę tytułem ceny. W sytuacjach tego rodzaju stosunek obligacyjny z opisanej umowy nienazwanej ustaje z momentem zażądania przez jedną ze stron zwrotu spełnionego przez siebie świadczenia w okolicznościach wskazujących na rezygnację z honorowania dotychczasowego status quo. Jest to bowiem równoznaczne z odpadnięciem podstawy do uznawania, że wzajemne godzenie się na posiadanie nieruchomości przez niewłaściciela i na korzystanie przez właściciela nieruchomości z pieniędzy posiadacza oznacza możliwość traktowania przeniesienia posiadania nieruchomości i zapłaty kwoty ceny jako świadczeń należnych. Przyjąć też trzeba, że od tego momentu każda ze stron ma obowiązek zwrócić świadczenie otrzymane, a jednocześnie powstaje dla niej prawna możliwość domagania się zwrotu świadczenia przez nią spełnionego.

Słusznie wskazuje skarżący, że do świadczenia stron z zobowiązań zwrotu, zastosowania nie znajduje przepis art. 488 § 1 kc, a zatem że nie może być on w sprawie podstawą zastrzeżenia jednoczesnego ich spełnienia z takim skutkiem, że wymagalność każdego ze świadczeń byłaby zależna od zaoferowania przez drugą stronę zwrotu świadczenia przez nią otrzymanego.

Przepis art. 488 § 1 kc - co wynika z jego brzmienia - znajduje zastosowanie tylko do świadczeń podlegających wykonaniu w ramach umowy wzajemnej, natomiast nie dotyczy świadczeń już spełnionych, a podlegających zwrotowi; dla tych świadczeń przewidziane zostały przepisy art. 496-497 kc, które nie zawierają zastrzeżenia o jednoczesności spełnienia świadczeń zwrotnych ani nie odsyłają do art. 488 § 1 kc (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1999 r. III CKN 264/98, LEX nr 50694, uchwała Sądu Najwyższego z 11 stycznia 1996, III CZP 187/95 - OSNC z 1996, poz. 55).

Podkreślenia jednak wymaga, że Sąd Okręgowy nie powołał w podstawie rozstrzygnięcia przepisu art. 488 § 1 kc, a właśnie przepis art. 496 kc. Stanowi on, że jeżeli skutek odstąpienia od umowy strony mają dokonać zwrotu wzajemnych świadczeń, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot ceny. Prawdłowo zatem przyjął, że obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń w razie odstąpienia od umowy wynika z przepisu art. 496 kc, choć uzupełnienia wymaga, że zwrotne świadczenia objęte są również hipotezą przepisu art. 410 § 2 kc. Podstawą obowiązku zwrotu są bowiem także bezpodstawne wzbogacenia wynikające z nienależności świadczeń (art. 410 § 2 kc) jako dwa odrębne stosunki zobowiązaniowe wykreowane przez zdarzenie prawne rodzące obowiązek zwrotu.

Prawdłowe było również wnioskowanie Sądu Okręgowego, że pozwana – właśnie z zastosowaniem art. 496 kc, mogła skorzystać z prawa zatrzymania ceny za lokal do czasu zaoferowania jego wydania przez stronę przeciwną. Realizacja prawa do powstrzymania się z własnym świadczeniem zwrotnym do czasu zaoferowania wzajemnego świadczenia zwrotnego oznacza w praktyce, że świadczenia te powinny być spełnione równocześnie. Tytuł wykonawczy w takiej sytuacji powinien więc przyznać wierzycielowi świadczenie od dłużnika przy jednoczesnym obowiązku spełnienia świadczenia przez wierzyciela na rzecz dłużnika. W świetle art. 806 kpc będzie to miało ten skutek, że wierzyciel wnoszący o nadanie klauzulę wykonalności uzyska ją bez potrzeby udowodnienia wykonania swojego świadczenia wzajemnego, jednak wszczęcie egzekucji w takim wypadku będzie możliwe dopiero wówczas, gdy wierzyciel wykaże, że spełnił własne świadczenie lub że gotów jest je spełnić.

W realiach sprawy takie zastrzeżenie jednoczesności świadczeń zwrotnych jest nie tylko prawnie uzasadnione, ale i usprawiedliwione okolicznościami, jeśli zważyć, że powódka na rozprawie apelacyjnej w dniu 4 lutego 2015 r. oświadczyła, że nie ma zamiaru zwrócić mieszkania, gdyż należy ono do jej córki. Jawnie zatem zmanifestowała, że zainteresowana jest odzyskaniem swoich pieniędzy i zatrzymaniem mieszkania, którego prawnie nie nabyła.

Słusznie nadto przyjął Sąd Okręgowy, że skuteczne skorzystanie przez stronę z prawa zatrzymania wzajemnego świadczenia zwrotnego wyłącza opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia (vide: SN z 31 stycznia 2002 r., IV CKN 651/00.) Nie ulega wątpliwości, że prawo zatrzymania może być uwzględnione przez sąd tylko w razie zgłoszenia przez uprawnionego odpowiedniego zarzutu wobec drugiej strony (por. uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1993 r., I CRN 115/93, OSNC 1994, nr 7-8, poz. 161). Zarzut ten ma charakter materialnoprawny, a nie procesowy, co oznacza, że dla uznania jego skuteczności powinien być zgłoszony drugiej stronie. Powódka nie kwestionuje zgłoszenia przez pozwaną zarzutu zatrzymania. Można dedukować go z treści odpowiedzi na pozew, gdzie pada deklaracja bezzwłocznego zwrotu powódce kwoty 132.000 zł, ale za jednoczesnym wydaniem lokalu. Jest to kontynuacja wcześniejszego przedprocesowego stanowiska pozwanej w sprawie, wyrażonego chociażby w piśmie z dnia 15 lipca 2010 r.

W konkluzji przyjąć trzeba, że roszczenie odsetkowe co do tej części roszczenia nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jeśli chodzi o odsetki od kwoty zasądzonej tytułem nakładów, Sąd wbrew treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, błędnie w wyroku wpisał datę 20 listopada 2010 r. zamiast 20 stycznia 2010 r. W tej części zatem wyrok wymagał korekty.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że początkowy termin płatności odsetek od zasądzonej kwoty 14.019 zł określił na dzień 20 stycznia 2010 r.

W pozostałym zakresie apelację oddalono, a to na podstawie art. 385 kpc.

Uznając, że powódka wygrała spór w instancji odwoławczej tylko w nieznaczej części (co do niewielkiego zakresu roszczenia odsetkowego) – na podstawie art. 100 kpc – nałożono na nią obowiązek zwrotu całości poniesionych przez pozwaną kosztów postępowania apelacyjnego. Zasądzeniu od powódki na rzecz pozwanej podlegały więc koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 2.700 zł, ustalonej na podstawie § 2 ust. 1, § 7 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności

adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348).

SSA J.Nowicki SSA M.Górecki SSA E.Staniszevska