

Sygn. akt VI ACa 718/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Teresa Mróz

Sędziowie: SA Małgorzata Borkowska

SO (del.) Jolanta Pyżlak (spr.)

Protokolant: stażysta Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) S.A. w Z.

przeciwko A. D.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 7 lutego 2014 r.

sygn. akt III C 854/11

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 718/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 czerwca 2011 roku powód (...) Spółka Akcyjna wniósł o zasądzenie od pozwanej A. D. kwoty 79 390 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

A. D. wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 7 lutego 2014r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo. Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 6 czerwca 2007 roku przed notariuszem A. S. w W. powód oraz: J. P. (1), D. P., E. P., J. P. (2), W. K. (1), A. K. (1), A. D. i W. K. (2) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w dzielnicy B., oznaczonej numerami działek: (...) o powierzchni 4 159m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 3 464 m⁽²⁾. Pozwana A. D. w umowie tej zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powoda należącego do niej udziału we współwłasności nieruchomości. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do 31 maja 2008 roku. Pozwana otrzymała od powoda tytułem zadatku kwotę 39 695 zł. W § 3 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do 31 maja 2008 roku, nie wcześniej jednak niż po spełnieniu się następujących warunków: zostaną stwierdzone nabycia spadku po C. P., W. P. i K. K., a prawomocne postanowienia sądu, których koszty poniesie

powód, zostaną złożone do umowy przyrzeczonej, powód dostarczy także wyrys z mapy ewidencyjnej co do działek (...), a spadkobiercy C. P., W. P. i K. K. złożą zaświadczenia z właściwego urzędu skarbowego o uregulowaniu podatku spadkowego. Pozwana oraz pozostali spadkobiercy oczekiwali na obiecaną im pomoc prawną ze strony powoda w przeprowadzeniu postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nikt się do nich nie zgłosił. Sami złożyli wniosek w lutym 2008 roku, który wobec nie usunięcia braków formalnych został zwrócony.

Strony umowy postanowiły w § 7, że jeśli do 31 maja 2008 roku z jakichkolwiek powodów nie zostaną spełnione warunki określone w § 3 umowy powód będzie mógł odstąpić od umowy w terminie do dnia 30 września 2008 roku oraz, że powód ma prawo żądać zawarcia umowy przyrzeczonej mimo niespełnienia jednego lub kilku warunków umowy.

Umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie określonym w umowie przedwstępnej, ani do dnia wytoczenia powództwa. Powód nie domagał się przedstawienia przez spadkobierców postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, przestało mu zależeć na nabyciu nieruchomości z umowy przedwstępnej zawartej w dniu 6 czerwca 2007 roku, bowiem całe zamierzenie inwestycyjne straciło aktualność.

W toku procesu w dniu 5 marca 2013 roku pozwana otrzymała oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Powód domagał się zwrotu podwójnego zadatku powołując się na niewykonanie umowy z winy pozwanej.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda wskazując na upływ terminu rocznego z art. 390 § 3 k.c. oraz na brak zainteresowania powoda w zawarciu umowy przyrzeczonej, a przede wszystkim niedokonanie czynności związanych z postępowaniem o stwierdzenie nabycia spadku po poprzednikach prawnych współwłaścicieli nieruchomości.

Sąd Okręgowy dokonując powyższych ustaleń faktycznych oparł się na złożonych do akt dokumentach, zeznaniach świadków A. K. (2), J. P. (1), E. P.. Wskazał, iż zeznania świadków D. P. i J. P. (2) nic nie wniosły do sprawy, podobnie zeznania świadka R. W.. Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie zeznań D. K. i A. Z. na okoliczność pomocy udzielonej przez świadków w prowadzeniu spraw o stwierdzenie nabycia spadku, bowiem okoliczność późniejszego samodzielnego, bez udziału powoda, prowadzenia przez pozwaną i jej rodzinę sprawy o stwierdzenie nabycia spadku nie była sporna pomiędzy stronami.

Sąd Okręgowy wskazał, iż odpowiedzialność za to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej ponosi powód. Powodowi przestało zależeć na realizacji budowy na nieruchomości pozwanej, a tym samym na kupnie tej nieruchomości. Świadek A. K. (2), która reprezentowała powoda przy zawarciu umowy przedwstępnej, obiecała sprzedającym pomoc przy prowadzeniu postępowań o stwierdzenie nabycia spadku. Pozwana i jej rodzina byli przekonani, że powód po otrzymaniu aktów stanu cywilnego złoży w sądzie wniosek o stwierdzenie nabycia spadku, oczekiwali na zawiadomienie ich o potrzebnych z ich strony czynnościach. Wprawdzie z zeznań świadka A. K. (2) wynika, że do końca nie było ustalone, kto będzie prowadził postępowanie spadkowe, ale to ona deklarowała pomoc i informację współwłaścicielom nieruchomości, a z treści umowy przedwstępnej wynikało, że powód pokryje koszty postępowań spadkowych. Zdaniem Sądu Okręgowego współwłaściciele, w tym pozwana, byli przekonani, że skoro powodowi zależy na zakupie nieruchomości, że to właśnie powód pomoże w prowadzeniu postępowań spadkowych, tym bardziej, że pozwana i inni współwłaściciele nie byli zorientowani co do kwestii prawnych związanych z postępowaniem sądowym.

Umowa przedwstępna sprzedaży zawarta w dniu 6 czerwca 2007 roku na warunkach określonych w art. 389 § 1 k.c. zawierała termin, w ciągu którego umowa przyrzeczona miała być zawarta. Był to 31 maja 2008 roku. Termin określony w § 7 na dzień 30 września 2008 roku był terminem z art. 395 § 1 k.c., bowiem strony zastrzegły powodowi jako kupującemu prawo odstąpienia od umowy. Powód poszukiwał nieruchomości dla prowadzenia budowy i gdyby z jakichkolwiek powodów nie doszło do stwierdzenia nabycia spadku, czy nieruchomość została obciążona prawami osób trzecich, a stan nieruchomości byłby inny od zapewnionego, powód mógł od umowy odstąpić do 30 września

2008r. Wykonanie prawa odstąpienia przez powoda w toku procesu, a więc po upływie oznaczonego w umowie terminu, zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie może być uznane za skuteczne. Uprawnienie do złożenia oświadczenia o odstąpieniu nie ulega przedawnieniu, ale wygasa z chwilą upływu oznaczonego w umowie terminu. Zatem po dniu 30 września 2008 roku powód nie mógł wykonać umownego prawa odstąpienia. Złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy na zasadzie art. 394 § 1 k.c. jest także nieskuteczne. Po pierwsze powód ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Nie sfinansował zgodnie z umową i nie pomógł w prowadzeniu postępowań o stwierdzenie nabycia spadku, gdyż nieruchomości straciła dla powoda znaczenie inwestycyjne. Jak zeznała świadek A. K. (2), położenie nieruchomości jest niekorzystne i tylko jednoczesne nabycie kilku nieruchomości od innych niż pozwana i jej rodzina właścicieli miało dla powoda znaczenie gospodarcze. Nie doszły do skutku inne transakcje i powód zrezygnował z nabycia nieruchomości od pozwanej i jej rodziny. Pozwana nie ponosi winy za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Po drugie - do zadatku danego przy umowie przedwstępnej nie stosuje się art. 394 §1 k.c., ale zgodnie z brzmieniem tego przepisu w myśl braku odmiennego zastrzeżenia umownego należy do roszczeń z umowy przedwstępnej stosować art. 390 § 1 i § 3 k.c. Przez „roszczenia z umowy przedwstępnej” zdaniem Sądu Okręgowego należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia powoda Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie było wątpliwości co do charakteru świadczenia wręczonego przez powoda pozwanej przy zawarciu umowy. Bezspornie był to zadatek. Nie było także sporu co do terminu do którego umowa przyrzeczona miała być zawarta tj. do dnia 31 maja 2008r. Zgodnie z przepisem art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Z dniem 1 czerwca 2009 roku przedawniło się roszczenie powoda o zwrot zadatku. Po nowelizacji z 14 lutego 2003r. termin przedawnienia wskazany w art. 390 § 3 k.c. odnosi się nie tylko do roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, ale do wszelkich roszczeń, jakie mogą wynikać z umowy przedwstępnej. Powołując się na uchwałę SN z 8 marca 2007r. III CZP 3/07 OSNC 2008/2/15 Sąd Okręgowy wskazał, iż za „roszczenia z umowy przedwstępnej” podlegające rocznemu terminowi przedawnienia, przewidzianemu w art. 390 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 25 września 2003 roku, uznaje się oprócz, tak 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. Zdaniem Sądu Okręgowego upływ rocznego terminu przewidzianego w art. 390 § k.c. powoduje, że powód nie może skutecznie dochodzić zwrotu zadatku, a także zadatku w podwójnej wysokości.

Apelację od powyższego wyroku w części co do kwoty 39 695 zł wniosła strona powodowa, podnosząc zarzuty:

1. naruszenia przepisów prawa procesowego, tj.: 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujące uznaniem, że to wyłącznie powódka ponosi odpowiedzialność za niezawarcie przez strony umowy przyrzeczonej, ponieważ nie pomogła m.in. pozwanej przeprowadzić koniecznych postępowań spadkowych, a nadto utraciła wolę nabycia nieruchomości, podczas gdy z umowy przedwstępnej nie wynika, że powódka zobowiązała się udzielić komukolwiek pomocy, m.in. pozwanej w zakresie przeprowadzenia postępowań sądowych, z całokształtu materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że ani pozwana ani żaden inny sprzedający nie zwracali się do powódki o udzielenie pomocy w toku wykonywania umowy, z zeznań świadków oraz dokumentu w oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy wynika, że powódka utraciła wolę nabycia nieruchomości już po upływie roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona zawarta, co oznacza, że prawidłowa ocena całokształtu materiału dowodowego powinna skutkować uznaniem, że za niezawarcie umowy przyrzeczonej odpowiedzialność ponoszą obydwie strony;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 118 k.c. w zw. z art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na niezastosowaniu w stanie faktycznym sprawy i uznaniu, że roszczenie dochodzone przedawnia się w terminie wskazanym w art. 390 § 3 k.c., podczas gdy roszczenie objęte pozwem, w zakresie, w jakim dotyczy zwrotu wyłącznie nominalnej kwoty przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatku, a nie zapłaty sumy

dwukrotnie aniżeli dany zadatek, nie jest roszczeniem odszkodowawczym z umowy przedwstępnej, lecz roszczeniem o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta.

W konsekwencji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa co do kwoty 39 695 zł i o zasądzenie kosztów w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie ww. wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwana wnosiła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna. Wprawdzie niektórym jej zarzutom nie można odmówić słuszności, jednak ostatecznie nie ma to wpływu na treść rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy za wyjątkiem ustalenia, iż to powódka zobowiązała się do przeprowadzenia postępowań spadkowych, jak i co do zasady ich ocenę prawną.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. należy zauważyć, iż zgodnie z treścią tego przepisu sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału", a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym. Zaniechanie zaś wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy - nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżących odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające. Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy ustalił, iż do niewykonania umowy przedwstępnej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, który utracił zainteresowanie nieruchomością. Ani z treści aktu notarialnego ani z zeznań A. K. (2) nie wynika, aby obowiązek przeprowadzenia postępowań spadkowych spoczywał wyłącznie na stronie powodowej. Umowa nie precyzowała kto jest odpowiedzialny za ich przeprowadzenie, pozwana ani pozostali spadkobiercy nie udzielali powodowi czy jego pracownikom upoważnienia do przeprowadzenia takiego postępowania. Sam fakt, iż A. K. (2) zebrała od współwłaścicieli akty stanu cywilnego nie świadczy o tym, iż zobowiązała się przeprowadzić postępowanie spadkowe, bowiem dokumenty te były potrzebne do samego aktu notarialnego, aby ustalić krąg współwłaścicieli i ich udziały. Generalnie jednak powód zobowiązał się do co najmniej współdziałania w tym przedmiocie; miał pokryć koszty postępowań spadkowych. A. K. (3) wskazała, iż powódka deklarowała pomoc w przeprowadzeniu tych postępowań, jednak uzyskanie stwierdzeń nabycia spadku nie mogło nastąpić bez udziału współwłaścicieli nieruchomości. Powódka nie ustaliła jednak z pozwaną i pozostałymi współwłaścicielami, kto i kiedy ma złożyć wnioski do sądu, nie ponaglała ich o to. Wobec braku jakichkolwiek czynności ze strony powódki jeden ze współwłaścicieli sam złożył wniosek w sądzie, który to wniosek ostatecznie został zwrócony. Gdyby powódce jeszcze przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej rzeczywiście zależało na dojściu umowy do skutku, to ponaglała

by pozwanych do przeprowadzenia takich postępowań. Niewątpliwie jest jednak, iż również pozwana nie podjęła żadnych czynności w celu uzyskania postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku. Skoro wykładnia umowy prowadzi do wniosku, iż obydwie strony były zobowiązane do podjęcia czynności w celu przeprowadzenia tych postępowań, to niewykonanie tych czynności obciąża obydwie strony. Współwłaściciele nieruchomości skutecznie podjęli działania mające na celu uzyskanie postanowień spadkowych dopiero po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W takiej sytuacji powodowi przysługiwało roszczenie o zwrot wpłaconego zadatku na podstawie art. 394§3 k.c., a nie roszczenie o zwrot podwójnego zadatku w rozumieniu art. 394§1 k.c. Zadek stanowi tzw. dodatkowe zastrzeżenie umowne, które może być dołączane do różnych typów umów zobowiązaniowych i modyfikuje stopień związania stron lub zasady ich odpowiedzialności odszkodowawczej. Skutki prawne zadatku określone w art. 394§1 k.c. powstają w przypadku, gdy dłużnik nie wykona zobowiązania z przyczyn, za które wyłącznie on ponosi odpowiedzialność. Skutki te polegają przede wszystkim na tym, że w momencie bezskutecznego upływu terminu wymagalności po stronie wierzyciela powstaje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczania dłużnikowi dodatkowego terminu i bez względu na to czy spóźnione świadczenie miałoby dla niego jeszcze znaczenie. Art. 394 k.c. nie określa terminu odstąpienia od umowy, jednak nie może być ono składane po upływie terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy (por. A. Olejniczak „System Prawa Prywatnego – część ogólna” tom 5 Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 2006 str. 929). Generalnie roszczenia z tytułu zadatku podlegają przedawnieniu na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.), jednakże nie można jednak abstrahować od faktu, iż w niniejszej sprawie zadek został zastrzeżony w umowie przedwstępnej zakupu nieruchomości, a regulujący tę umowę art. 390§3 k.c. stanowi przepis szczególny. Zgodnie z tym przepisem roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta. Przepis ten dotyczy wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej, które odnoszą się do obowiązków nałożonych przez strony w umowie lub też powstały wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania tych obowiązków, zarówno odszkodowawczych, jak i wynikających z zastrzeżenia zadatku lub kary umownej (tak P. Machnikowski Kodeks cywilny Komentarz pod red. E. Gniewska Wydawnictwo C. H. Beck Warszawa 2006 str. 614). Brak jest podstaw, aby uznać, iż roszczenie o zwrot wpłaconego zadatku podlega odmiennemu terminowi przedawnienia, skoro nie doszło do rozwiązania umowy ze skutkiem *ex tunc*, nie wykazano jej nieważności, ani nie skorzystano w terminie z umownego prawa odstąpienia zastrzeżonego w umowie. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone w toku procesu w 2013r. jest nieskuteczne, wobec ustalenia, iż obydwie strony ponoszą odpowiedzialność za niedojście umowy do skutku, nadto wobec jego złożenia po upływie terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej. Pogląd, iż do roszczenia o zwrot przedmiotu zadatku z powodu niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej w następstwie okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obydwie strony, należy stosować taki sam termin przedawnienia, jak dla roszczenia o zwrot podwójnego zadatku, prezentowany jest zarówno w literaturze (tak A. Olejniczak w „System Prawa Prywatnego – część ogólna” tom 5 op. cit. str. 932), jak i w orzecznictwie (por. wyrok SA w Warszawie z 22 października 2013r. nie publ.). Brak jest podstaw, aby uznać, iż kwota wpłacona tytułem zadatku po upływie terminu do zawarcia umowy przekształciła się w zaliczkę na poczet świadczenia. Nie można też uznać, aby zwrot tej kwoty regulowały przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, skoro roszczenie wynika z umowy i jest odrębnie uregulowane w art. 394§3 k.c.

Tym samym należy uznać, iż zarzut naruszenia art. 118 k.c. przez jego niezastosowanie jest niezasadny, a Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił powództwo z powodu skutecznie podniesionego zarzutu przedawnienia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.