

Sygn. akt II Ca 299/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski (spr.) SO Wiesława Buczek - Markowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2016 roku

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko M. G. i G. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 9 października 2015 roku, sygn. akt I C 1423/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I. zasądza od pozwanych M. G. i G. G. solidarnie na rzecz powoda W. B. kwotę 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 20.000 (dwadzieścia tysięcy) złotych od dnia 1 kwietnia 2012 roku,

- 7000 (siedem tysięcy) złotych od dnia 5 grudnia 2012 roku

i oddala powództwo w pozostałej części;

b. w punkcie III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 980,45 zł (dziewięćset osiemdziesiąt złotych i czterdzieści pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1712,40 zł (tysiąc siedemset dwanaście złotych i czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Sławomir Krajewski SSO Marzenna Ernest SSO Wiesława Buczek - Markowska

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 października 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa W. B. przeciwko M. G. i G. G. o zapłatę (sygn. akt I C 1423/14): zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 27.600 zł (dwadzieścia siedem tysięcy sześćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 27.000 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty I. kwoty 600 zł od dnia 24 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty (I.); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (II.) i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1060,39 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

W dniu 31 października 2011 roku W. B. zawarł z B. G. (1) przedwstępną umowę sprzedaży lokalu użytkowego nr (...), położonego przy ul. (...) w S. oraz związanego z nim udziału w częściach wspólnych budynku. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Na jej podstawie B. G. (1) zobowiązał się sprzedać W. B. wyżej opisany lokal użytkowy, a W. B. zobowiązał się lokal kupić. W § 4 umowy cenę zakupu ustalono na kwotę 135.000 zł. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2012 roku.

W dniu zawarcia umowy kupujący uiścił na rzecz sprzedającego kwotę 20.000 zł tytułem zadatku. Stosownie do § 6 umowy w razie niewykonania umowy przez kupującego, sprzedający mógł odstąpić od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu i otrzymany zadek zachować. Natomiast w razie niewykonania umowy przez sprzedającego, zapłacony przez kupującego zadek podlegał zwrotowi w podwójnej wysokości.

W czasie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży B. G. (1) znajdował się w trudnej sytuacji finansowej. Do sprzedaży nieruchomości skłoniło go zadłużenie oraz fakt, że prowadzona w lokalu działalność gospodarcza (cukiernia) stała się nieopłacalna. Uiszczony przez W. B. zadek przeznaczył na spłatę zobowiązań. Z uwagi na rosnące odsetki od istniejącego zadłużenia sprzedającemu zależało na szybkim zawarciu umowy sprzedaży. Syn B. G. (2) G. - nalegał, aby jak najszybciej zawrzeć umowę przyrzeczoną. W. B. odmówił sfinalizowania transakcji przed wyznaczonym w przedwstępnej umowie sprzedaży terminem, bowiem w tym czasie ubiegał się o kredyt.

Po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży W. B. przekazał B. G. (1) kwotę 7000 zł. W dniu 4 stycznia 2015 roku otrzymał od powoda kwotę 5000 zł, zaś w dniach 15 i 16 lutego 2012 roku po kwocie 1000 zł.

W nieruchomości będącej przedmiotem umowy znajdowało wyposażenie w postaci regałów. W. B. w zamian za pozostawione przez sprzedającego wyposażenie lokalu, uiścił na rzecz B. G. (1) kwotę 600 zł.

W lutym 2012 roku, przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej B. G. (1) wyszedł z inicjatywą rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży, bowiem znalazł innych nabywców lokalu, gotowych w tym czasie uiścić cenę zakupu. W. B. przystał na propozycję B. G. (1).

W dniu 21 lutego 2012 roku strony zawarły pisemne porozumienie o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 października 2011 roku. Strony uzgodniły, że uiszczony przez W. B. na rzecz B. G. (1) środki w łącznej kwocie 27.000 zł zostaną zwrócone w terminie do 31 marca 2012 roku. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostało sporządzone w zwykłej formie pisemnej.

Celem uzyskania środków na zakup lokalu W. B. ubiegał się o kredyt w kwocie 120.000 zł. Wniosek ten został przez bank zaopiniowany pozytywnie, jednakże do udzielenia kredytu nie doszło, bowiem 22 lutego 2012 roku W. B. polecił wstrzymanie procedur przyznania kredytu, zaś w dniu 24 lutego 2012 roku ostatecznie zrezygnował z uzyskania przyznanego kredytu.

B. G. (1) umówił spotkanie w kancelarii notarialnej w dniu 25 kwietnia 2012 roku, wskazując pracownikowi sekretariatu, że jego celem będzie zawarcie z W. B. umowy przyrzeczonej. G. G. ustnie poinformował syna W. B., K. B.,

że na umówionym u notariusza terminie ma dojść do podpisania umowy sprzedaży z nowym nabywcą, zaś obecność W. B. jest wskazana w celu potwierdzenia, że strony skutecznie rozwiązyły uprzednio zawartą przedwstępną umowę sprzedaży. K. B. przekazał wiadomość ojcu, który zgodził się na uczestnictwo w spotkaniu.

Następnie pismem nadanym w dniu 23 kwietnia 2012 roku, a odebrany przez powoda w dniu 30 kwietnia 2012 roku B. G. (1) poinformował W. B., że celem spotkania u notariusza w dniu 25 kwietnia 2012 roku będzie wykonanie umowy przedwstępnej.

W dniu 25 kwietnia 2012 roku W. B. wraz synem K. B. oraz B. G. (1) wraz z synem G. G. stawili się u notariusza. Wówczas B. G. (1) oświadczył, że celem spotkania jest zawarcie umowy przyrzeczonej. Z uwagi na uprzednio zawarte porozumienie o rozwiązaniu umowy, W. B. był zaskoczony wyrażoną przez sprzedającego chęcią zawarcia umowy sprzedaży z uwagi na wcześniej rozwiązanie umowy przedwstępnej. Wówczas notariusz wskazała stronom, iż jeżeli nie są pewne co do celu spotkania, należy uzgodnić spotkanie w innym terminie, wobec czego powód opuścił kancelarię notarialną.

Pismami z dnia 12 czerwca 2012 roku oraz 26 listopada 2011 roku. W. B. wezwał B. G. (1) do zapłaty kwoty 27.000 zł w terminie 7 dni.

W odpowiedzi, pismem z dnia 30 listopada 2012 roku B. G. (1) poinformował W. B., że żadaną przez niego kwotę zatrzymał z uwagi na niewykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży przez kupującego.

Następnie w piśmie z dnia 3 grudnia 2012 roku powód wezwał B. G. (1) do wydania zakupionych od niego, a pozostawionych w lokalu mebli oraz znajdujących się w lokalu banerów świetlnych lub zapłaty ich równowartości. Powyższe wezwanie również pozostało bezskuteczne.

B. G. (1) w lutym 2012 roku nie posiadał środków na ewentualny zwrot zadatku. Sprzedał lokal użytkowy innemu nabywcy w maju - czerwcu 2012 roku za cenę ok. 115.000 - 120.000 zł. Kwotę tę przeznaczył na spłatę zobowiązań.

B. G. (1) zmarł w dniu 2 grudnia 2013 roku, zaś jego spadkobiercami zostali synowie M. G. i G. G..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w znacznej części.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powód dochodził od pozwanych zapłaty kwoty 31.600 zł. Suma ta obejmowała kilka różnych roszczeń, jednak wszystkie miały związek z zawartą przez strony przedwstępną umową sprzedaży lokalu użytkowego nr (...), położonego przy ul. (...) w S.. Poza sporem pozostawała okoliczność zawarcia przez strony umowy, przekazania B. G. (1) kwoty 20.000 zł tytułem zadatku, jak też fakt zachowania zadatku przez sprzedającego.

Pozwani stali na stanowisku, iż wobec niewykonania przedwstępnej umowy przez powoda byli oni uprawnieni do zatrzymania zadatku. Strony nie wiodły nadto sporu co do faktu przekazania B. G. (1) przez powoda dalszej kwoty 7000 zł, prezentując jednak rozbieżne stanowiska co do charakteru tego przysporzenia.

Stan faktyczny w sprawie Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o ujawnione dowody z dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana. Postawę ustaleń faktycznych stanowiły także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz stron procesu w zakresie, w jakim korelowały one ze sobą wzajemnie oraz z materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Zauważył, iż ocena złożonych zeznań wymagała uwzględnienia również całego kontekstu sytuacyjnego sprawy, co pozwoliło ustalić, że strona powodowa od początku prezentowała konsekwentne stanowisko, wyrażające nie tylko stałą wolę, ale i faktyczną możliwość wywiązania się z zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży. W. B. ubiegał się o udzielenie kredytu, umożliwiającego dokonanie zakupu objętej przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości. Z przedłożonego przez powoda zaświadczenia wynika zaś, że bank pozytywnie zaopiniował wniosek kredytowy powoda. W zakupionym lokalu planował rozszerzyć prowadzoną działalność gospodarczą. Jednocześnie w oparciu o zeznania pozwanych oraz świadka A. G. ustalono, że B. G. (1) w czasie zawierania transakcji z powodem posiadał problemy finansowe. Było to zresztą przyczyną jego decyzji o sprzedaży nieruchomości. W takich okolicznościach Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda i świadka K. B., iż sprzedający dążył do jak najszybszego

pozyskania środków ze sprzedaży lokalu i z tego też względu zwrócił się z prośbą o rozwiązanie przedwstępnej umowy sprzedaży za porozumieniem stron. Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanych jakoby powód wiedział o celu spotkania umówionego u notariusza w dniu 25 kwietnia 2012 roku. Stanowisku pozwanych przeczy bowiem fakt, iż zawiadomienie o celu wizyty zostało wysłane powodowi zaledwie 2 dni przed terminem spotkania, a zostało przez niego odebrane dopiero w dniu 30 kwietnia 2012 roku. Zatem przed datą spotkania nie mógł się zapoznać z jego treścią. W ocenie Sądu takie zachowanie pozwanych stanowiło przyjętą przez niech linię obrony, zmierzająca do uniknięcia konieczności zwrotu zadatku, który został przez B. G. (1) przekazany na spłatę zadłużenia. Nie sposób znaleźć innego racjonalnego uzasadnienia dla zachowania sprzedającego, który najpierw zawiera porozumienie o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, a następnie wyznacza u notariusza termin zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym o celu spotkania informuje drugą stronę w taki sposób, iż nie może się ona zapoznać z treścią zawiadomienia przed dniem spotkania.

Sąd Rejonowy wskazał, iż żądanie pozwu w pierwszej kolejności obejmowało zapłatę kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu zadatku uiszczonego przez powoda w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży. Zdaniem Sądu z uwagi na zarzuty pozwanych kluczową kwestią dla oceny zgłoszonego roszczenia stanowiło ustalenie skuteczności podpisanego przez powoda i zmarłego pozwanego oświadczenia z dnia 21 lutego 2012 roku, zatytułowanego „Rozwiązanie umowy”. Mając na uwadze treść przepisów art. 77 § 1 i 3 k.c. Sąd pierwszej instancji uznał, że strony były uprawnione do zawarcia pisemnego porozumienia o rozwiązaniu umowy z dnia 31 października 2011 roku z zachowaniem zwykłej formy pisemnej. Za gołosłowne uznał twierdzenia, iż zmarły pozwany przed jego podpisaniem nie zapoznał się z jego treścią. Nie sposób uznać za przekonujące stanowisko, iż B. G. (1), prowadzący działalność gospodarczą, podpisał oświadczenie wyraźnie zatytułowane „Rozwiązanie umowy” nie zdając sobie sprawy, co podpisuje. Także ze względu na istotną wartość transakcji (115.000 zł) oczywistym jest, że sprzedający winien był zachować należytą staranność, przejawiająca się w przeczytaniu zaledwie kilkudziesięciu pisma przed jego podpisaniem.

Mając na uwadze treść art. 394 § 3 k.c. Sąd Rejonowy podkreślił, że niewątpliwie przekazana pozwanemu kwota 20.000 zł stanowiła zadatek albowiem została wręczona przy zawarciu umowy przedwstępnej. Jednocześnie strony rozwiązując przedwstępną umowę sprzedaży zastrzegły, że zwrot zadatku nastąpi w wysokości, w jakiej został uiszczony na rzecz sprzedającego, tj. w kwocie 20.000 zł do dnia 31 marca 2012 roku. W zaistniałym stanie rzeczy należało przyjąć, że w rozpatrywanej sprawie brak było podstaw do zatrzymania przez sprzedającego zapłaconego na jego rzecz zadatku. W konsekwencji powództwo z zakresie żądanej z tego tytułu kwoty 20.000 zł podlegało uwzględnieniu.

Odnosnie roszczenia o zapłatę kwoty 7000 zł Sąd miał na uwadze, że powód upatrywał podstawy swojego roszczenia w łączącej strony ustnej umowie pożyczki (art. 720 § 1 k.c.). Strona pozwana nie kwestionowała w sprawie, że powód przekazał na rzecz B. G. (1) środki pieniężne w tej wysokości. Nadto każda z wpłat powoda została pisemnie pokwitowana B. G. (1). Spór stron sprowadzał się jedynie do tego, czy przekazanie tych środków należało traktować jako pożyczkę, czy też miało to charakter częściowej zapłaty ceny zakupu. Zdaniem Sądu, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, okoliczności te pozostawały jednak bez wpływu na wydane w sprawie rozstrzygnięcie. Z treści zawartego przez strony umowy porozumienia z dnia 21 lutego 2012 roku B. G. (1) jednoznacznie wynika, że zobowiązał się on do zwrotu niespornie przekazanych mu pieniędzy w kwocie 27.000 zł. Zatem niezależnie od charakteru, jaki można by było przypisać uiszczonej mu kwocie 7000, a więc czy to przy przyjęciu, iż kwota ta została uiszczona tytułem zadatku czy też pożyczki, zmarły pozwany był zobowiązany do zwrotu tych środków. Z uwagi na powyższe powództwo we wskazanym wyżej zakresie zasługiwało na uwzględnienie.

W dalszej kolejności powód dochodził zapłaty kwoty 600 zł za zakupione przez niego meble, stanowiące wyposażenie lokalu, a które wraz z lokalem zostały sprzedane nowemu nabywcy. Świadek K. B. potwierdził, że do przekazania tej kwoty doszło podczas spotkania w lokalu z pozwanymi. Strona pozwana wprawdzie zaprzeczyła okoliczności przekazania im ceny zakupu mebli, jednakże mając na względzie fakt, iż twierdzenia strony powodowej stoją w zgodności z zeznaniami A. G. oraz pozwanego M. G., którzy przyznali, iż w lokalu znajdowało się wyposażenie w postaci regałów – Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom powoda i świadka K. B., ostatecznie przyjmując, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży. Roszczenie o zwrot uiszczonej przez powoda ceny zakupu mebli oczywiście nie

wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Zdaniem Sądu Rejonowego niewątpliwie z uwagi na rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży zamierzony cel uiszczenia przez powoda ceny za stanowiące jego wyposażenie meble nie został osiągnięty, w konsekwencji kwota 600 zł stała się świadczeniem nienależnym.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 359 § 2 k.c. Powód nie przedstawił jakichkolwiek postanowień umownych, które uzasadniałyby pobieranie odsetek od dochodzonych należności w wysokości odsetek maksymalnych. W zaistniałym stanie rzeczy Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe od kwoty 27.000 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku, albowiem jak wynika z treści zawartego przez strony porozumienia B. G. (1) zobowiązany był do zapłaty ww. kwoty do dnia 31 marca 2012 roku. Mając zaś na uwadze fakt, iż zobowiązanie do zwrotu świadczenia nienależnego ma charakter bezterminowy i jest wymagalne po wezwaniu do zapłaty (art. 455 k.c.), odsetki ustawowe od kwoty 600 zł zasądzono od dnia 24 stycznia 2013 roku, tj. od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu w sprawie.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Dalej Sąd Rejonowy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał natomiast podstaw do ustalenia, że powód w istocie pozostawił w lokalu objętym przedwstępną umową sprzedaży dwa banery świetlne, co stanowiło podstawę żądania zapłaty ich równowartości w kwocie 4000 zł. Z uwagi na stanowisko pozwanych, powód powinien był wykazać, zarówno, że doszło z jego strony do wydania przedmiotowych ruchomości, a także udowodnić, iż banery świetlne przestawiały wartość w dochodzonej w pozwie wysokości. Zdaniem Sądu powód nie sprostał ciężarowi dowodzenia w tej mierze. Poprzestał na stwierdzeniu, że te przedmioty pozostawił w lokalu pozwanych, przy czym jego stanowisko w tym zakresie było wewnętrznie sprzeczne, bowiem w trakcie przesłuchania mówił jedynie o jednym banerze reklamowym. Jednocześnie żaden ze świadków nie był w stanie potwierdzić, że do pozostawienia reklam świetlnych rzeczywiście doszło. W takiej sytuacji procesowej ujemne konsekwencje braku właściwej inicjatywy dowodowej obciążały stronę powodową, co ostatecznie doprowadziło do przyjęcia, iż roszczenie co do kwoty 4000 zł zostało niewskazane co do zasady i wysokości.

W konsekwencji powództwo główne ponad kwotę 27.600 zł i powództwo w zakresie odsetek ponad odsetki ustawowe podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 100 zd 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani, domagając się jego zmiany, poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie:

a. art. 233 § 1 k.p.c., w zakresie dokonanych przez Sąd ustaleń, bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie oraz wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego i w konsekwencji uznanie, głównie na podstawie zeznań powoda i związanych z nim świadków, przy jednoczesnym zakwestionowaniu wiarygodności zeznań pozwanych, co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych, polegających na uznaniu, podnoszonych przez powoda okoliczności za prawdziwe i oparcie na nich rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, w tym w szczególności w zakresie ustalenia, iż powód od początku wyrażał stałą wolę i faktyczne możliwości wywiązania się z przedwstępnej umowy sprzedaży, zaś fakt, iż ostatecznie do niej nie doszło, jest okolicznością za którą winę ponosi ojciec pozwanych oraz w zakresie twierdzenia, iż kwotę 7000 zł przekazywaną częściami przez powoda B. G. (1), uznać należy za pożyczkę w sytuacji gdy w rzeczywistości stanowiła częściową zapłatę ceny zakupu, a także poprzez uznanie, iż powód przekazał dodatkowo kwotę 600 zł tytułem zapłaty za meble, w sytuacji gdy środki takie nie były przekazywane,

b. art. 394 § 1 k.c., w zakresie niezakwalifikowania dodatkowych kwot przekazanych przez powoda w łącznej wysokości 7000 zł jako zadatku,

c. art. 77 § 1 i 3 k.c., poprzez uznanie, iż strony były uprawnione do zawarcia pisemnego porozumienia o rozwiązaniu umowy z dnia 31 października 2011 roku z zachowaniem zwykłej formy pisemnej, w konsekwencji ustalenie, iż podpisane oświadczenie z dnia 21 lutego 2012 roku zatytułowane rozwiązaniem umowy jest skuteczne.

W uzasadnieniu apelacji pozwani zaznaczyli, że nie kwestionowali wiarygodności dokumentów załączonych w sprawie, jednakże Sąd Rejonowy przy ustalaniu stanu faktycznego właściwie w całości oparł się na zeznaniach powoda i świadka K. B.. Choć słusznie zauważył, iż ocena złożonych w sprawie zeznań wymagała uwzględnienia całego kontekstu sytuacyjnego sprawy, to jednak w ocenie skarżących kontekst ten nie został oceniony zgodnie z regulami określonymi w treści art. 233 § 1 k.p.c. Pozwani zwrócili uwagę na okoliczności związane z oceną charakteru spotkania stron u notariusza już po zawarciu umowy przedwstępnej. Sąd przyjął, iż twierdzenia pozwanych w tym zakresie nie mogą być uznane za wiarygodne, ze względu na fakt, iż zawiadomienie o celu wizyty zostało powodowi wysłane na dwa dni przed terminem spotkania. Podkreślili, że jeszcze przed wysłaniem owego zawiadomienia pozwany został zawiadomiony telefonicznie o spotkaniu. Mimo, iż wezwanie zostało odebrane przez niego 30 kwietnia 2012 roku, powód stawiał się w wyznaczonym terminie u notariusza. Twierdzenie świadka K. B. o tym, iż był on informowany przez G. G., że celem spotkania było zawarcie umowy z innym kupującym, również należy oceniać z ostrożnością, niewątpliwie bowiem był on zainteresowany (jako osoba najbliższa dla powoda) w określonym przedstawieniu okoliczności związanych ze sprawą. Zdaniem apelujących, twierdzenia pozwanych są tym bardziej wiarygodne, że również w kancelarii notarialnej spotkanie zostało umówione, ze wskazaniem, iż jego celem jest zawarcie umowy przyrzeczonej z W. B.. Nadto zauważyć należy, iż w sytuacji w której spotkanie to miało dotyczyć zawarcia umowy z innym kupującym, mając na uwadze, iż powód był przekonany co do skuteczności podpisanego oświadczenia z dnia 21 lutego 2012 roku, oceniać należy, jako pozbawione sensu. Niewątpliwie bowiem powód, w sytuacji skutecznego rozwiązania umowy, nie byłby w ogóle zainteresowany uczestnictwem w tego typu czynności notarialnej.

W ocenie apelujących ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany wielokrotnie podejmował próby kontaktu z powodem, który miał doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej. Do tamtego momentu kontakt ten był telefoniczny bądź osobisty. Fakt ostatecznego wysłania wezwania w formie pisemnej wynikał jedynie z postawy powoda i unikania przez niego rozwiązania przedmiotowej kwestii.

Jak zaznaczyli apelujący, w kontekście powyższego należy oceniać dodatkowe wpłaty dokonywane przez powoda na rzecz pozwanego. W rzeczywistości bowiem, były one przekazywane na poczet ceny sprzedaży. Zestawienie twierdzeń strony pozwanej w tym zakresie z opisanymi powyżej okolicznościami, a także z faktem odwołania przez powoda sfinalizowania umowy przyrzeczonej mimo prośb pozwanych w tym zakresie, prowadzi do wniosku, iż kwoty te miały być podstawą do „przedłużenia” procedury związanej z zawarciem umowy przyrzeczonej. Trudno za wiarygodne uznać twierdzenia powoda, iż kwoty te stanowiły pożyczki, w sytuacji gdy takich ustaleń między stronami nie było, zaś sam powód, mając wolne środki, starał się o kredyt w pełnej wysokości ceny określonej w umowie. Co ważne, również Sąd w uzasadnieniu wyroku podnosi, iż jako zadatek można zakwalifikować pieniądze wręczone w innym czasie, po zawarciu umowy, jeśli strony tak postanowią. W ocenie skarżącego środki te należało zakwalifikować jako kwoty przekazywane na poczet ustalonej ceny i jako takie w związku z faktem, iż do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda nie podlegały one zwrotowi zgodnie z treścią art. 394 k.c.

Odnosząc się do dokonanej przez Sąd oceny formy oświadczenia o rozwiązaniu umowy i jego skutków, apelujący zważając na treść art. 77 § 1 i 3 k.c. wskazali, że zupełnie niezrozumiałe jest twierdzenie Sądu o dopuszczalności skutecznego rozwiązania przez strony w niniejszej sprawie umowy przy zachowaniu formy pisemnej zwykłej. Niewątpliwie bowiem na stronach, przy rozwiązaniu umowy, ciążył ustawowy obowiązek zachowania formy kwalifikowanej takiego oświadczenia, ze względu na fakt, iż przedmiotem umowy była nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 września 2008 r., I CSK 95/08, w wypadku zawarcia w formie szczególnej (w formie aktu notarialnego) przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, rozwiązanie tej umowy za zgodą obu stron wymaga zachowania formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia, natomiast takiej formy nie wymaga się tylko od odstąpienia od umowy albo jej wypowiedzenia; dokonanie tych dwóch czynności prawnych

wymaga jedynie stwierdzenia pismem. Mając to na uwadze, uznać należy, iż w rzeczywistości do skutecznego rozwiązania umowy nie doszło, zaś do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda.

W odpowiedzi na apelację pozwanych powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od apelujących kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w niewielkim zakresie.

Strona powodowa dochodziła w tym postępowaniu od pozwanych, jako następców prawnych – spadkobierców zmarłego B. G. (1), zapłaty m.in. kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu zadatku uiszczonego przez powoda przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) (Kw nr (...)). Wedle twierdzeń powoda, umowa przedwstępna została rozwiązana za obopólną zgodą stron, co aktualizowało obowiązek zwrotu przez stronę pozwaną uiszczonego na jej rzecz zadatku.

Bezspornym na kanwie rozpatrywanej sprawy było to, że w dniu 31 października 2011 roku doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, rep. A nr 5412/2011, mocą której, B. G. (1) zobowiązał się sprzedać W. B. stanowiący jego własność lokal niemieszkalny numer (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z prawami z nim związanymi, a W. B. lokal ten i prawa z nim związane zobowiązał się kupić (§ 3 umowy) za kwotę 135.000 złotych (§ 4 umowy). Strony zgodnie przy tym oświadczyły, że w dniu zawarcia umowy kupujący zapłacił sprzedającemu tytułem zadatku kwotę 20.000 zł (§ 6 umowy), nadto zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2012 roku (§ 5 umowy).

Mając na uwadze, iż niewątpliwie został przez powoda uiszczony zadek w ww. wysokości oraz zważając na bezsporną okoliczność, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, zasadność roszczenia strony powodowej o zwrot uiszczonej kwoty zadatku oceniać należało przez pryzmat przepisu art. 394 § 1 – 3 k.c. W myśl zaś tego przepisu, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 § 1 k.c.). W razie wykonania umowy zadek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadek ulega zwrotowi (art. 394 § 2 k.c.). W razie rozwiązania umowy zadek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (art. 394 § 3 k.c.). W świetle brzemienia cytowanego wyżej przepisu oraz braku szczególnym uregulowań stron odnośnie zadatku w przedwstępnej umowie sprzedaży, należało przyjąć, że pozwani byłiby władni zatrzymać otrzymany zadek wyłącznie wówczas, gdyby wobec niewykonania umowy przez powoda odstąpiliby od umowy lub też gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej (wówczas zadek zostałby zaliczony na poczet ceny nabycia). Z kolei powód mógłby domagać się zwrotu zadatku w czterech wypadkach: po pierwsze - gdyby wobec niewykonania umowy przez pozwanego powód odstąpiłby od umowy; po drugie - gdyby doszło do rozwiązania umowy za zgodą obu stron; po trzecie - gdyby niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności; i wreszcie po czwarte - gdyby niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Zważając na powyższe Sąd Okręgowy w okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, jakoby powód mógł domagać się zwrotu uiszczonego zadatku z powołaniem się na okoliczność rozwiązania umowy przedwstępnej przez strony mocą zawartego przez nie w zwykłej formie pisemnej porozumienia z dnia 21 lutego 2012 roku.

Wprawdzie nie była między stronami w toku tego postępowania przedmiotem sporu okoliczność, że dnia 21 lutego 2012 roku doszło pomiędzy B. G. (1), a W. B. do podpisania porozumienia o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 października 2011 roku. To jednak mieć należało na względzie, że porozumienie to zostało zawarte

w zwykłej formie pisemnej (vide k. 5), gdy tymczasem bezsprzecznie przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego. Istotnym było w tej sytuacji rozstrzygnięcie, czy w przypadku, gdy jak w niniejszej sprawie, strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży w formie szczególnej, niewymaganej przez ustawę pod rygorem nieważności, należy uważać, że w ten sposób, przez samo dokonanie czynności w określonej formie, zastrzegły dla niej formę szczególną aktu notarialnego i że w konsekwencji jej rozwiązanie wymagało zachowania formy aktu notarialnego.

W przekonaniu Sądu Odwoławczego na tak podstawione pytanie w realiach tej sprawy udzielić należało odpowiedzi twierdzącej. Godzi się bowiem zauważyć, że ustawodawca na gruncie art. 77 k.c. przewidział, że uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia (§ 1). Jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę (§ 2). Jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem (§ 3). W świetle art. 77 § 1 k.c. forma umowy uzupełniającej lub zmieniającej umowę powinna być taka sama jak forma przepisana przez ustawę lub wolę stron dla umowy zmienianej lub uzupełnianej. Jest to zasada ogólna o charakterze iuris cogentis dotycząca każdej umowy. Jeżeli zatem umowa nie wymagała zachowania szczególnej formy i w związku z tym taka forma nie była zachowana, obowiązuje nadal swoboda formy co do uzupełnienia lub zmiany tej umowy. W sytuacji natomiast, gdy na podstawie ustawy lub z woli stron obowiązywały wymagania formalne w zakresie zachowania określonej formy szczególnej, to te wymagania obowiązują także w odniesieniu do czynności polegających na uzupełnieniu lub zmianie umowy. W przypadku zawarcia – jak w niniejszej sprawie – umowy w innej formie szczególnej niż forma pisemna zwykła, rozwiązanie umowy za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia (art. 77 § 3 k.c.). Zachowania takiej formy nie byłoby konieczne tylko dla odstąpienia od umowy albo jej wypowiedzenia, gdyż dokonanie tych dwóch czynności prawnych wymaga jedynie stwierdzenia pismem. Skoro zasadą jest zastrzeganie tych form kwalifikowanych pod rygorem nieważności, to trzeba przyjąć, że niezachowanie przewidzianej przez prawo formy spowoduje nieważność czynności polegającej na rozwiązaniu umowy.

W świetle powyższego należałoby zatem zasadniczo przyjąć, że skoro przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 31 października 2011 roku została przez strony zawarta w formie szczególnej – w formie aktu notarialnego, to dla jej skutecznego rozwiązania za obopólną wolą stron konieczne było zawarcie stosownego porozumienia stron umowy w tym przedmiocie także w formie aktu notarialnego.

Powyższy obowiązek nie występowałby jedynie wówczas, gdybyśmy w niniejszej sprawie mieli do czynienia tzw. formą przypadkową umowy, tj. z sytuacją, gdy zachowanie formy kwalifikowanej nie wynikało z respektowania nakazu ustawowego lub umownego, a tylko z incydentalnej decyzji stron o takiej formie zawarcia umowy (tzn. strony nie wprowadziły umownego obowiązku respektowania określonej formy kwalifikowanej, ale w praktyce postąpiły tak, że dana forma została zachowana). Nie można wówczas bowiem mówić o tym, że strony daną formę umowy „przewidziały w celu jej zawarcia” (por. W. Robczyński, Komentarz do art. 77 Kc). Przyjmuje się, że w przypadku zawarcia czynności w formie szczególnej tzw. przypadkowej (bez wcześniejszego zawarcia pactum de forma) wymagać należy dla czynności następczych zachowania formy pisemnej ad probationem. Wniosek taki wyprowadzają z analizy przepisu art. 77 § 2 k.c. (K. Korus, D. Rogoń, M. Żak: komentarz do art. 77 k.c., Lex; P. Nazaruk, Komentarz do art. 77 Kodeksu cywilnego).

Tymczasem wbrew zapatrywaniu Sądu pierwszej instancji, w realiach rozpatrywanej sprawy nie można mówić o tym, by wybór szczególnej formy przedwstępnej umowy sprzedaży był przypadkowy (incydentalny). Wszak nie można tracić z pola widzenia tego, że umowa przenosząca własność nieruchomości winna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Jeżeli zaś dla ważności umowy przyrzeczonej niezbędne jest spełnienie szczególnych wymagań, to aby umowa przedwstępna rodziła roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, musi spełniać te same wymagania co do formy. Innymi słowy, skoro umowa przyrzeczona wymagała dla swej ważności zachowania formy

aktu notarialnego, to jedynie zawarcie umowy przedwstępnej w takiej formie aktualizowało powstanie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Mając zatem na uwadze, że w ramach swobody kontraktowej i autonomii woli stron, ograniczonej jedynie właściwością stosunku, ustawą i zasadami współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.), strony zdecydowały się na zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, a wybór tej formy nie był przypadkowy, skoro dawał stronom określone uprawnienia (roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej), to rozwiązanie umowy także winno nastąpić w formie aktu notarialnego. Analogicznie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 września 2008 roku (I CSK 95/08), w którym to wprawdzie nie odniósł się bezpośrednio do kwestii przypadkowej formy umowy, ale w odniesieniu do art. 77 § 3 k.c. jednoznacznie stwierdził, że „W wypadku zawarcia w formie szczególnej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, w tym w formie aktu notarialnego, rozwiązanie tej umowy za zgodą obu stron wymaga zachowania formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia, natomiast takiej formy nie wymaga się tylko od odstąpienia od umowy albo jej wypowiedzenia; dokonanie tych dwóch czynności prawnych wymaga jedynie stwierdzenia pismem”. W uzasadnieniu orzeczenia wyjaśniono, że umowne rozwiązanie zawartej umowy pierwotnej zostało w aktualnym stanie prawnym, w odróżnieniu od jednostronnego odstąpienia lub wypowiedzenia, obarczone zasadą tożsamości form. Celem takiego działania ustawodawcy było zapewnienie, aby rozwiązanie umowy polegające na złożeniu stosownych oświadczeń woli przez jej strony dokonywało się w takiej samej formie jak zawarcie umowy pierwotnej. Dlatego też Sąd Najwyższy na kanwie przedmiotowej sprawy uznał, z czym należy się zgodzić, że nie istnieje przeszkoda w dokonaniu o wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego, gdyż zawarta w zwykłej formie pisemnej umowa o rozwiązaniu umowy przedwstępnej była nieważna.

Skoro oświadczenie o rozwiązaniu umowy z dnia 21 lutego 2011 roku zostało sporządzone w zwykłej formie pisemnej, a nie w formie wymaganego aktu notarialnego, to przyjąć należało, że umowa nie została skutecznie rozwiązana i w związku z tym powód nie mógł z powołaniem się na okoliczność rzekomego rozwiązania umowy przedwstępnej za obopólną wolą stron domagać się zwrotu zadatku w wysokości 20.000 zł.

Powyższe ocena nie oznacza jednak wbrew zapatrywaniu apelujących, że wadliwie Sąd pierwszej instancji zasądził od nich na rzecz powoda powyższą kwotę tytułem zwrotu zadatku. Wszak zgodnie z art. 394 § 3 k.c. obowiązek zwrotu zadatku aktualizował się także w sytuacji, gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy obu stron, a z taką właśnie sytuacją mieliśmy do czynienia w rozpatrywanej sprawie.

Dostrzeżenia wymaga, iż upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje, że strony są zwolnione z obowiązków obligacyjnych. Także po upływie tego terminu strony powinny podejmować czynności umożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej z konsekwencjami z przepisu art. 394 § 1 k.c. Dopóki bowiem nie nastąpi rozwiązanie umowy przedwstępnej, jej wygaśnięcie, istnieje obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. Niewykonanie umowy przedwstępnej wchodzi w grę zarówno, gdy do jej realizacji nie dochodzi w uzgodnionym w niej terminie, jak i dodatkowo wyznaczonym, uzgodnionym dla zrealizowania zobowiązania, dopóki nie nastąpi jej rozwiązanie umowy, odstąpienie od niej bądź przedawnienie. Do tego momentu strona uprawniona może bowiem domagać się wykonania wynikającego zeń zobowiązania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 18 maja 2016 r., V ACa 779/15, LEX nr 2073857). O uchyleniu się od zawarcia umowy przyrzeczonej możemy mówić w przypadku zwinionego niewykonania umowy przez daną stronę, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c.

W wyniku analizy akt sprawy Sąd Okręgowy doszedł tymczasem do przekonania, iż okoliczności faktyczne rozpatrywanej sprawy dawały podstawy do przyjęcia, że niedojscie do zawarcia umowy przyrzeczonej było wynikiem zwinionego działania tak powoda, jak i poprzednika prawnego pozwanych.

W pierwszej kolejności wskazać tu trzeba, że obie strony podpisały oświadczenie z dnia 21 lutego 2012 roku o rozwiązaniu przedmiotowej umowy przedwstępnej, która to czynność, niezależnie od jej opisanej powyżej bezwzględnej nieważności, jasno wskazuje na ich nie budzącą wątpliwości wolę braku woli doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zupełnie gołosłowne były tu twierdzenia B. G. (1), że nie miał świadomości co podpisuje i że

podsunęto mu ww. dokument do podpisu. Jest to zupełnie niewiarygodne jeśli się zważy, że ww. był przedsiębiorcą, a treść pisma jest jasna i nie wskazywał na jakiegokolwiek problemy zdrowotne mogące wpływać na jego stan świadomości. Niewłaściwe - nieskuteczne rozwiązanie umowy przedwstępnej obciążało w takiej sytuacji obie strony – było przez nie zawinione.

Sąd Okręgowy uwzględnił, że zmarły B. G. (1) w późniejszym terminie zmienił zdanie i zorganizował spotkanie w dniu 25 kwietnia 2012 roku w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu usługowego.

Pisemne powiadomienie w tym przedmiocie zostało wysłane powodowi dopiero w dniu 23 kwietnia 2012 roku i ten odebrał je w dniu 30 kwietnia 2012 roku. W takich okolicznościach wiarygodnymi jawią się zeznania powoda i przesłuchanego w charakterze świadka K. B., iż powód był zaskoczony takim postępowaniem pozwanego i na spotkanie u notariusza stawił się zawiadomiony o nim w formie telefonicznej.

W tym kontekście uwzględnienia wymaga, że powód wobec przeświadczenia o skutecznym rozwiązaniu umowy, zrezygnował ze starań o uzyskanie kredytu na pokrycie reszty ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu i że w związku z tym nie posiadał środków na zakup przedmiotowego lokalu usługowego. Niemniej w treści § 7 aktu notarialnego zawarte jest bowiem jednoznaczne oświadczenie powoda, że pozostałą cenę nabycia zapłaci sprzedającemu przy zawarciu umowy sprzedaży gotówką ze środków własnych (k. 12 verte). Z uwagi zatem na fakt, że reszta ceny nabycia wedle umowy stron miała być zapłacona ze środków własnych, brak uzyskania kredytu nie mógł eliminować braku winy po stronie powoda w niedojsię do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przyjąć, więc należało, że tym samym powód w sposób zawiniony uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Jednocześnie jednak Sąd Okręgowy takiego zawinonego zachowania dopatrył się także w działaniu poprzednika prawnego pozwanych. Nie można bowiem tracić z pola widzenia tego, że zgodnie z § 5 aktu notarialnego, strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzoną do dnia 31 marca 2012 roku. Zgodnie zaś z art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzoną miała być zawarta. W realiach niniejszej sprawy oznacza to, że skoro bezspornie żadna ze stron nie odstąpiła od umowy przedwstępnej (na taką okoliczność żadna z nich nie formułowała nawet twierdzeń faktycznych) i nie została ona rozwiązana, to powód mógł co do zasady do dnia 31 marca 2013 roku domagać się zawarcia umowy przyrzoną – dopiero wówczas roszczenie to uległoby przedawnieniu. Tymczasem jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, B. G. (1) po pierwsze podpisał ww. pismo w przedmiocie rozwiązania umowy i co ważniejsze zbył przedmiotową nieruchomość na rzecz D. D. na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 2 lipca 2012 roku, rep. A nr 37/2012. Skoro B. G. (3) przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy przyrzoną - w którym to czasie powód po uzyskaniu kredytu mógłby wyznaczyć nowy termin na zawarcie takowej umowy - zbył na rzecz osoby trzeciej własność przedmiotowej nieruchomości, to stwierdzić należało, że także zawinione działanie poprzednika prawnego pozwanych uniemożliwiło realizację umowy przyrzoną.

Zważając na wszystko powyższe Sąd Okręgowy uznał, że do zawarcia umowy przyrzoną nie doszło z winy obojga stron umowy. Taka zaś sytuacja, w świetle dyspozycji przepisu art. 394 § 3 k.c., skutkowałą niewątpliwie tym, że zadatek zapłacony przez powoda poprzednikowi prawnemu pozwanych powinien zostać zwrócony.

Słusznie zatem Sąd pierwszej instancji w uwzględnieniu żądania pozwu zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 20.000 złotych tytułem zwrotu uiszczony kwoty zadatku.

Jednocześnie co do zasady podlegało uwzględnieniu także roszczenie strony powodowej o zwrot kwoty 7000 zł, z tymże Sąd drugiej instancji nie znalazł podstaw do uznania, jakoby ww. kwota została przekazana przez powoda B. G. (1) tytułem udzielony mu pożyczki. Podkreślenia wymaga, iż pozwani konsekwentnie w toku tego postępowania stali na stanowisku, że bezspornie przekazana B. G. (3) kwota 7000 zł została zapłacona na poczet ceny nabycia nieruchomości. W zaistniałej sytuacji procesowej, stosownie do wynikający z art. 6 k.c. reguły rozkładu ciężaru dowodu, to na powodzie spoczywał ciężar wykazania za pomocą zaoferowanych przez niego dowodów, że rzeczywiście kwota ta została przekazana tytułem udzielony pożyczki. Czego jednak powód nie wykazał, albowiem na tą okoliczność

poza swoimi głośnymi twierdzenia zaoferował jedynie dowód z pisemnych pokwitowań z dnia 4 stycznia 2012 roku, 15 lutego 2012 roku oraz 16 lutego 2012 roku (k. 6-8). Z tych dowodów potwierdzeń wynika jedynie, że B. G. (1) pokwitował odbiór od powoda środków pieniężnych w łącznej kwocie 7000 zł. Brak jest w nich wskazania, że kwituje odbiór tych kwot z tytułu udzielonej pożyczki, a przy tym brak jest jakiegokolwiek innego obiektywnego dowodu, który potwierdziłaby fakt zawarcia przez strony umowy pożyczki i co istotne – jej treści. Wprawdzie okolicznością bezsporną na kanwie rozpatrywanej sprawy było to, że B. G. (1) miał duże problemy finansowe i że między innymi z tego względu sprzedał sporny lokal użytkowy, to jednak w sytuacji, gdy powoda łączyła z nim już przedwstępna umowa sprzedaży, nielogicznym jawi się przyjęcie, że B. G. (1) miałby pożyczać od powoda kwotę 7000 zł, skoro i tak między stronami miało dojść do zawarcia umowy sprzedaży i z tego tytułu powód miał zapłacić na jego rzecz znacznie większą kwotę (135.000 zł). W tej sytuacji za prawdziwą uznać należało wersję podawaną przez pozwanych odnośnie tego, że kwota 7000 zł została przekazana na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Powyzsza konstatacja nie wpływała jednak w żaden sposób na ocenę zasadności roszczenia powoda o zwrot tejsze kwoty. Skoro bowiem na skutek nie dojścia do zawarcia przyrzecznej umowy sprzedaży nieruchomości, cel uiszczonego świadczenia odpadł, to B. G. (1) – a obecnie jego następcy prawni – był obowiązany do zwrotu tejsze kwoty powodowi jako świadczenia nienależnego. Wszak w myśl art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne m.in. wtedy, gdy cel świadczenia nie został osiągnięty. Zgodnie z kolei z art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c., osoba która otrzymała takie świadczenie nienależne jest obowiązana do jej zwrotu. Przyjmując zatem, że świadczenie w postaci uiszczonej przez powoda kwoty 7000 złotych było świadczeniem nienależnym, słusznie Sąd pierwszej instancji nakazał zwrot tejsze kwoty przez pozwanych.

Podkreślenia wymaga, że nawet gdyby uznać ww. kwotę za dodatkowy, obok 20.000 zł, zadatek, to z opisanych już powyżej względów, w postaci zajścia okoliczności wskazanych w art. 394 § 3 k.p.c., zadatek taki podlegałby zwrotowi na rzecz powoda

Wadliwie jedynie Sąd Rejonowy uznał, że na uwzględnienie zasługiwało także żądanie strony powodowej zapłaty kwoty 600 zł, tytułem rzekomo przekazanej przez powoda B. G. (1) ceny zakupu wyposażenia lokalu pozostawionego w lokalu użytkowym będącym przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży.

Podkreślenia w tym kontekście wymaga, iż pozwani konsekwentnie w toku tego postępowania przeczyli temu, by ich ojciec B. G. (1) otrzymał od powoda jakiegokolwiek pieniądze z tytułu wyposażenia pozostawionego w lokalu. W zaistniałej sytuacji procesowej, stosownie do wynikającej z art. 6 k.c. reguły rozkładu ciężaru dowodu, to na powodzie spoczywał ciężar wykazania za pomocą zaoferowanych przez niego dowodów, że rzeczywiście między stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży wyposażenia lokalu i że kwota ta została przekazana przez powoda sprzedającemu tytułem zapłaty za pozostawiony w lokalu sprzęt. Czego jednak powód nie wykazał, albowiem na tą okoliczność poza swoimi głośnymi twierdzenia zaoferował jedynie dowód z zeznań świadka K. B.. Zeznania tego świadka, z uwagi na fakt bycia osobą bliską dla powoda (świadek jest jego synem) i oczywistym w związku z tym zainteresowaniem świadka w korzystnym dla powoda rozstrzygnięciu sprawy, ocenić należało z dużą dozą ostrożności. Z uwagi zaś na fakt, że były nader ogólnikowe i nie znajdowały potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, Sąd Odwoławczy uznał je za niewystarczające do czynienia ustaleń w sprawie odnośnie istnienia umowy sprzedaży wyposażenia lokalu i faktu przekazania jakiegokolwiek kwoty z tego tytułu pozwany. Jednocześnie ocenić należało, że twierdzenia powoda i jego syna w tym zakresie jawiły się jako niewiarygodne w kontekście tego że strony przedwstępną umowę sprzedaży lokalu, pomimo braku takiego obowiązku, zawarły w formie aktu notarialnego, a dalsze przekazywane między stronami kwoty były dokumentowane za pomocą pokwitowań wystawianych przez ojca pozwanych. Skoro z okoliczności sprawy wynikało, że strony dokładały daleko idącej ostrożności w zakresie dokumentowania podejmowanych przez nie czynności oraz przepływu środków finansowych pomiędzy nimi, to trudno racjonalnie przyjąć, że zawarłyby umowę sprzedaży wyposażenia lokalu nie sporządzając na tą okoliczność żadnej pisemnej umowy, ani nawet nie wystawiając pokwitowania zapłaty ceny. Powyższe jest tym bardziej wątpliwe, że zarówno W. B. jak i B. G. (1) byli doświadczonymi przedsiębiorcami i wątpliwym jest by wszystkie uzgodnienia w tym przedmiocie czynili jedynie ustnie.

Zważając na wszystko powyższe Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że o ile słusznie Sąd pierwszej instancji zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 27.000 zł (20.000 złotych tytułem zwrotu zadatku + 7000 zł tytułem świadczenia nienależnego), to jednak brak było podstaw w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, aby uwzględnić także żądanie zapłaty kwoty 600 złotych.

Dlatego też w tym zakresie konieczna okazała się zmiana zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda w miejsce kwoty 27.600 zł, prawidłowej kwoty 27.000 zł z jednoczesnym oddaleniem powództwa co do zapłaty kwoty 600 zł.

Ponadto Sąd drugiej instancji doszedł do przekonania, że częściowo modyfikacji winno ulec także orzeczenie o odsetkach ustawowych od zasądzonych na rzecz strony powodowej świadczenia.

Odnośnie roszczenia o zapłatę kwoty 20.000 złotych tytułem zwrotu kwoty zachowku należy zauważyć, iż w literaturze prezentowany jest pogląd, że po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zadatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zadatek, dłużnik powinien zaspokoić jego roszczenie o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu go do świadczenia przez wierzyciela, gdyż do określenia wymagalności roszczenia znajdzie zastosowanie art. 455 k.c., chyba że umowa stron lub przepis szczególny stanowi inaczej. W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej, termin wymagalności roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości odpowiada terminowi, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, a jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej – terminowi, w którym uprawomocniło się orzeczenie sądu (art. 390 § 3 k.c., po nowelizacji z dnia 14 lutego 2003 r.). W ten sam sposób należy ustalać wymagalność roszczeń o zwrot przedmiotu zadatku, gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które odpowiadają obie strony albo żadna z nich (art. 394 § 3 k.c.). Jeżeli natomiast umowa została rozwiązana, roszczenie o zwrot zadatku staje się wymagalne z chwilą rozwiązania umowy (por. wyroki SN z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, LEX nr 1084584 i z dnia 27 września 1994 r., II CRN 84/94, OSP 1995, z. 5, poz. 106 oraz W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 394, nb 12; Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 229; odmiennie, wskazując obowiązek zwrotu zadatku niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zwrotu, por. P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 394, nb 14; M. Tenenbaum, Instytucja zadatku..., s. 327). Skoro w niniejszej sprawie nie doszło do wykonania umowy na skutek okoliczności za które winę ponoszą obie strony umowy, a w takiej sytuacji termin wymagalności roszczenia o zwrot zadatku odpowiada terminowi, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, to biorąc pod uwagę, że strony miały takową umowę zawrzeć do dnia 31 marca 2012 roku, roszczenie o zwrot zadatku stało się wymagalne po tym dniu. Słusznie zatem Sąd pierwszej instancji zasądził odsetki w wysokości ustawowej od kwoty 20.000 zł od dnia następnego, tj. od dnia 1 kwietnia 2012 roku.

Wadliwie jednak odsetki od tej samej daty zasądzono także od kwoty 7000 zł. Wszak należność ta została zasądzona na rzecz strony powodowej z tytułu świadczenia nienależnego, a takowe jest świadczenie bezterminowym. Oznacza to, że roszczenie o zwrot tejże kwoty stawało się wymagalne dopiero po wystosowaniu przez wierzyciela do dłużnika wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.). Z załączonych do akt sprawy dowodów z dokumentów wynikało, że powód po raz pierwszy skutecznie, to jest bez powołania się na nieważne rozwiązanie umowy przedwstępnej pismem z dnia 21 lutego 2012 roku, zażądał zwrotu kwoty 7000 zł pismem z dnia 26 listopada 2012 roku, które poprzednik prawny pozwanych odebrał w dniu 27 listopada 2012 roku. Zważając przy tym, że wierzyciel w treści wezwania do zapłaty dał dłużnikowi termin 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty na uiszczenie należności, przyjąć należało, że pozwani winni byli zwrócić powyższą kwotę powodowi do dnia 4 grudnia 2012 roku. Skoro jednak tego nie uczynili, to należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności przedmiotowej należności od dnia następnego, tj. od dnia 5 grudnia 2012 roku, a nie jak przyjął to Sąd Rejonowy od dnia 1 kwietnia 2012 roku.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, iż zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 27.000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób: od kwoty 20.000 złotych od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 7000 złotych od dnia 5 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty.

Jednocześnie w zakresie żądania zapłaty kwoty 600 zł oraz zgłoszonego roszczenia odsetkowego co do tej kwoty oraz żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 7000 zł już od dnia 1 kwietnia 2012 roku, powództwo oddalono.

W konsekwencji konieczna okazała się modyfikacja zawartego w punkcie III. sentencji wyroku rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania, o czym orzeczono na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Zważywszy, iż powód domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 31.600 zł, a powództwo ostatecznie zostało uwzględnione jedynie co do kwoty 27.000 zł, Sąd Okręgowy przyjął, iż powód okazał się być stroną wygrywającą to postępowanie co do 85 % dochodzonego roszczenia, a pozwani wygrali sprawę w 15 %, i w takim zakresie każdej ze stron należał się zwrot poniesionych kosztów procesu. W toku procesu powód poniósł tylko koszty w kwocie 1580 zł tytułem opłaty od pozwu. Biorąc pod uwagę stosunek w jakim powód wygrał spór, należy mu się zwrot w kwocie 1343 zł (85 % z kwoty 1580 zł). Z kolei pozwani ponieśli tytułem kosztów procesu wydatek w łącznej kwocie 2417 zł, w tym 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 2400 zł tytułem wynagrodzenia swego pełnomocnika w osobie adwokata – wysokość wynagrodzenia ustalona na podstawie § 6 pkt 5 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 (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 tj.). Biorąc pod uwagę wynik procesu należy im się zwrot w zakresie kwoty 371,65 zł (15 % z kwoty 2417 zł). Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów między stronami zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 980,45 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w powyższym zakresie zmienił zaskarżony wyrok, o czym orzekł jak w punkcie 1. sentencji.

W pozostałym zakresie, to jest w jakim wywiedziony przez stronę pozwaną środek zaskarżenia nie doprowadził do zmiany zakwestionowanego wyroku, apelacja jako niezasadna została oddalona, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 2. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Sąd Okręgowy rozstrzygając o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu miał na uwadze, iż strona pozwana zaskarżyła wyrok co do kwoty 27.600 zł, a jej apelacja okazała się zasadna jedynie w niewielkiej części, tj. co do kwoty 600 zł. Oznacza to, że powód okazał się stroną wygrywającą w postępowaniu apelacyjnym w zakresie 98 % dochodzonego roszczenia, a pozwani tylko w 2 %.

Przy uwzględnieniu, że powód poniósł koszty tego postępowania w kwocie 1800 zł, pozwani zaś w wysokości 1200 zł należało zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1712,40 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Sławomir Krajewski SSO Marzenna Ernest SSO Wiesława Buczek - Markowska