

Sygn. akt I A Ca 418/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Irena Ejsmont - Wiszowata
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SO del. Grażyna Wołosowicz (spr.)
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. P.**

przeciwko **M. L.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 14 marca 2014 r. sygn. akt I C 826/13

**I oddala apelację;**

**II zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

## UZASADNIENIE

Powódka T. P. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. L. kwoty 87.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu tytułem zwrotu zadatku uiszczonego przy umowie przedwstępnej kupna nieruchomości.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 13 września 2013 roku w sprawie o sygn. akt: I. Nc. 34/13 Sąd Okręgowy w Suwałkach żądanie powódki uwzględnił w całości, rozstrzygając jednocześnie o kosztach procesu w sprawie (k. 18).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana M. L. w ustawowym terminie wniosła sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 14 marca 2014 roku oddalił powództwo i zasądził od powódki T. P. na rzecz pozwanej M. L. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

U podstaw powyższego orzeczenia znalazły się następujące ustalenia Sądu Okręgowego:

T. P. i M. P. zamierzali powiększyć posiadane gospodarstwo rolne poprzez zakup gruntów od M. L. za łączną kwotę 850.000 zł. Cała transakcja została podzielona na dwa etapy. W pierwszym etapie, T. P. i M. P. w czerwcu 2013 r. nabyli od M. L. siedlisko wraz z 5-hektarowym gruntem za kwotę 440.000 zł. Kwota ta została zapłacona przed sporządzeniem aktu notarialnego z ich własnych środków pieniężnych. Za pozostałe grunty, objęte drugim etapem transakcji, małżonkowie P. zamierzali zapłacić częściowo z pieniędzy uzyskanych z kredytu zaciągniętego w Banku (...) Oddział w A.. Wartość drugiej transakcji strony ustaliły na kwotę 410.000 zł. Małżonkowie P. już w maju 2013 r. podjęli starania o przyznanie kredytu na zakup pozostałych gruntów należących do M. L.. Zamierzali uzyskać kredyt w wysokości 323.000 zł. Jednym z wymogów uzyskania kredytu było przedłożenie dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy przedwstępnej między kontrahentami.

W celu uzyskania dokumentu, tj. zawarcia umowy przedwstępnej, T. P. w dniu 27 czerwca 2013 r. w godzinach popołudniowych dysponując również pełnomocnictwem męża, przysłała do domu M. L.. M. L. za namową T. P. podpisała umowę przedwstępną w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. W trakcie tego spotkania, zarówno przed podpisaniem, jak i po podpisaniu umowy, T. P. nie czytała jej treści. Tego samego nie uczyniła również M. L..

Bezpośrednio po podpisaniu przez strony umowy przedwstępnej T. P. w Banku Spółdzielczym w S. złożyła dyspozycję polecenia przelewu kwoty 87.000 zł na rachunek bankowy M. L.. Przelew ten, został zrealizowany dnia 28 czerwca 2013 r. W tym też dniu środki pieniężne w kwocie 87.000,00 zł wpłynęły na rachunek M. L.. Dnia 2 lipca 2013 r. M. L. zwróciła T. P. i M. P. kwotę 87.000 zł.

Dnia 1 sierpnia 2013 r. T. P. i M. P. zawarły z Bankiem (...) S.A. Oddział w A. umowę kredytu inwestycyjnego w rachunku kredytowym na kwotę 323.000 zł na zakup nieruchomości. Po uzyskaniu decyzji kredytowej, małżonkowie P. podjęli starania w celu wyjaśnienia M. L., na jakich zasadach środki pieniężne przyznane w umowie kredytowej będą wypłacone, tzn. po sporządzeniu umowy notarialnej. M. L., nie akceptowała takich warunków, chciała uzyskać całą sumę ze sprzedaży nieruchomości jeszcze przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Pismem z dnia 31 lipca 2013 r. T. P. i M. P. wezwali M. L. do zawarcia umowy przyrzeczonej wynikającej z umowy przedwstępnej z dnia 27 czerwca 2013 r., wyznaczając termin zawarcia czynności prawnej na dzień 5 sierpnia 2013 r. na godzinę 9<sup>30</sup>. W piśmie tym zastrzegli jednocześnie, że w przypadku niedotrzymania przez wzywającą warunków umowy przedwstępnej będą dochodzić zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, tj. w kwocie 174.000,00 zł. M. L. odmówiła przyjęcia tegoż wezwania.

W celu wykonania zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 r., jedynie T. P. i jej mąż M. P. w dniu 5 sierpnia 2013 r. o godz. 9<sup>30</sup> stawili się w kancelarii notarialnej notariusz B. B. w S.. Pismem z dnia 30 sierpnia 2013 r. T. P. wezwała M. L. do zapłaty kwoty 87.000,00 zł w terminie do dnia 10 września 2013 r.. Wezwanie to okazało się jednak bezskuteczne.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy stwierdził, że kwota 87.000 złotych wpłacona przez T. P. nie stanowiła zadatku, o którym mowa w art. 394 k.c., bowiem nie została wręczona przy zawarciu umowy.

Powołując się na utrwalone stanowisko doktryny i orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd I instancji wskazał, że skuteczne ustanowienie zadatku uzależnione jest od „dania” pieniędzy, czy to w formie gotówkowej, czy

bezgotówkowej (lub rzeczy stanowiącej jego przedmiot). (...) przedmiotu zadatku stanowi element niezbędny do skutecznego ustanowienia tej instytucji prawnej, a co za tym idzie związanych z nią skutków prawnych. Zadatek ustanowiony jest skutecznie nie w momencie złożenia samych oświadczeń, ale w momencie wydania jego przedmiotu. Do czasu jego wydania oświadczenia stron w tym przedmiocie nie wywołują skutku. W przypadku nieprzekazania zastrzeżonego zadatku w terminie uzgodnionym uznać należy, że nie został on skutecznie zastrzeżony. Kwota 87.000,00 zł nie miała charakteru zadatku, albowiem została ona przez małżonków P. zapłacona dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej, a sama wpłata tej kwoty na rachunek bankowy pozwanej nastąpiła dopiero w dniu 28 czerwca 2013 r. Wbrew literalnemu brzemieniu umowy przedwstępnej, kwota 87.000 zł nie została zapłacona przy zawarciu umowy, a zatem nie można jej uznać za zadatek i żądać zapłaty jej podwójnej wysokości. Abstrahując od powyższego, Sąd Okręgowy uznał także, że pozwana znajdowała się pod wpływem błędu co do zawartej czynności prawnej, bowiem powódka miała świadomość, że pozwana nie akceptuje zapłaty ceny nieruchomości dopiero po sporządzeniu umowy notarialnej. W tych warunkach nie można mówić, że pozwana miała świadomość rzeczywistego charakteru umowy i jej konsekwencji. Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd postanowił na zasadzie art. 98 k.p.c. w związku z § 2 ust. 2 w zw. z § 6 pkt 6 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).

***Powódka zaskarżyła powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:***

- 1. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez zaniechanie wskazania dowodów, na podstawie których Sąd uznał, że pozwana znajdowała się pod wpływem błędu co do zawarcia czynności prawnej oraz zaniechania wskazania przyczyn pominięcia dowodu z pisma z dnia 27 lipca 2013 roku zatytułowanego (...) złożonego przez M. P., zgodnie z wolą pozwanej, że zapłata ceny nastąpi do dnia 6 marca 2013 roku, na którym pozwana złożyła swój podpis i na rozprawie w dniu 6 marca 2014 roku wyjaśniła, że zrozumiała treść tego pisma i świadomie je podpisała,***
- 2. naruszenie art. 65 § 2 k.c. w związku z art. 394 § 1 k.c. przez uznanie, że wpłata w dniu 28 czerwca 2013 roku na rachunek pozwanej kwoty 87.000 złotych nie miała charakteru zadatku zważywszy, że ze względu na znaczną wartość zadatku narażającą strony na dodatkowe utrudnienia związane z bezpieczeństwem transakcji, za zgodą pozwanej powódka zamiast podjąć gotówkę, złożyła polecenie przelewu w dniu 27 czerwca 2013 roku.***

***Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 87.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje ewentualnie uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.***

***Nadto wniosła o dopuszczenie dowodu z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2013 roku na okoliczność, że przed dniem 27 czerwca 2013 roku pozwana zawierała umowy zadatkowe.***

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

***Apelacja nie jest zasadna.***

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne.

Mając na uwadze niekwestionowany przez strony stan faktyczny niniejszej sprawy, w tym przede wszystkim odnosząc się do treści zawartej umowy, kwota 87.000 złotych wpłacona przez T. P. w dniu 27 czerwca 2013 roku na rachunek bankowy M. L., ocenie Sadu Apelacyjnego nie stanowiła zadatku, a mogła jedynie stanowić zaliczkę na poczet ceny nieruchomości.

Stosownie do treści art. 394 § 1 k.c.. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona, która dała zadatek, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się zgodnie, że podstawową funkcją zadatku jest zdyscyplinowanie dłużnika do wykonania świadczenia oraz wzmocnienie realizacji umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 roku, II CK 116/2003). Nie budzi także wątpliwości dyspozytywny i realny charakter zadatku, na który to charakter świadczenia wskazywał również Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd I instancji podkreślił szczególnie charakter rzeczowy zadatku, który powinien zostać wprost „dany” w czasie zawierania umowy. Jednakże, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uwypuklenia w niniejszej sprawie wymagał przede wszystkim jego dyspozytywny charakter. W odniesieniu do dyspozycyjnego charakteru zadatku podkreślenia wymaga, że skutki prawne określone tą normą mogą wystąpić jedynie w braku odmiennych postanowień umownych.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wszystkie normy wyrażone w art. 394 k.c. mają dyspozytywny charakter. Skutki prawne określone tymi normami mogą wystąpić jedynie w braku odmiennych postanowień umownych lub zwyczaju (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2014 roku, v CSK 187/13, Lex nr 1463643). Oznacza to, że ww. norma będzie miała zastosowanie tylko wówczas, gdy strony w umowie nie uregulują tej kwestii w odmienny sposób.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że art. 394 k.c. nie mógł znaleźć zastosowania do rozstrzygnięcia o żądaniu powódki, ponieważ strony uregulowały szczegółowo kwestię zadatku wprost w zawartej w dniu 27 czerwca 2013 roku umowie. W § 3 punkt 1 wskazano, że „Sprzedawca oświadcza, że na poczet należności z tytułu ceny otrzymał w dniu dzisiejszym od Kupującego gotówką kwotę 87.000 złotych tytułem zadatku” (k. 7).

Interpretacja powyższego zapisu umownego, w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, wbrew zarzutowi apelacyjnemu nie budzi wątpliwości. Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, co wynika wprost z art. 65 § 2 k.c.. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażeń dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście bądź zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w świetle zapisu umowy strony wolą stron było nadanie charakteru zadatku tylko kwocie 87.000 złotych wpłaconej w dniu 27 czerwca 2013 roku w gotówce. W zapisie umowy wskazuje się bowiem wprost na właśnie taką formę dokonania płatności zadatku. Z wyjaśnień i zeznań w charakterze strony, złożonych przez pozwaną wynikało, że nie chciała ona otrzymać żadnego zadatku, domagała się zapłaty pełnej ceny. Bezspornym było przy tym, że przy zawarciu umowy przedwstępnej pozwana nie otrzymała w gotówce kwoty 87.000 złotych. Interpretując umowę zawartą przez strony, należało mieć na uwadze, że strony nadały tej czynności określone stanowcze i nie nasuwające wątpliwości interpretacyjnych znaczenie. Skoro zadatkiem mogła być jedynie kwota wręczona w tym dniu gotówką, to nie sposób było uznać jednocześnie, że wolą stron było przekazanie pieniędzy w formie przelewu.

Niewątpliwie zgodnie z art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c. jeżeli przedmiotem zobowiązania jest suma pieniężna, spełnienie świadczenia następuje przez zapłatę, co w praktyce oznacza przekazanie określonej ilości pieniędzy z majątku dłużnika do majątku wierzyciela. To przekazanie może polegać zarówno na przeniesieniu własności oraz wydaniu przez dłużnika znaków pieniężnych (będących w obiegu banknotów i monet, jak i na dokonaniu odpowiednich wpisów na rachunkach bankowych stron. W tym drugim wypadku chodzi o tzw. pieniądz bankowy, realizowany w drodze rozliczeń bezgotówkowych przeprowadzanych przez banki w formie przelewu, ewentualnie za pomocą czeku rozrachunkowego lub akredytywy. Zatem, biorąc pod uwagę zasady ogólne, wydanie przez powódkę dyspozycji przelewu kwoty 87.000 złotych na rachunek pozwanej stanowiłoby skuteczną formę zapłaty zadatku, odpowiadałoby bowiem „daniu” pieniędzy, gdyby taka forma została przewidziana wprost w umowie przedwstępnej. W odniesieniu do rozważań

Sądu Okręgowego, podkreślić należy, że „przy zawarciu umowy” nie oznacza „jednocześnie z zawarciem umowy”, jeżeli niezwłocznie po zawarciu umowy strona dokonuje stosownych czynności np. wręcza pieniądze bądź dokonuje przelewu, jeżeli strony tak postanowią (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 roku, I CSK 328/07, OSNC 2009, Nr 4, poz. 69).

W okolicznościach sprawy kwota 87 000 złotych nie została jednak zgodnie z wyraźnymi postanowieniami umowy stron - wpłacona w gotówce przy zawarciu umowy. Stąd też trafnie Sąd Okręgowy doszedł do konstatacji, że tak uiszczona kwota ostatecznie nie miała zgodnie z wolą stron charakteru zadatku, a mogła stanowić jedynie zaliczkę na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.

Kwota zapłacona dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nie może być uznana za zadatek w rozumieniu art. 394 § 3 k.c., a jedynie za świadczenie na poczet ceny sprzedaży. Wobec niedojścia do skutku umowy sprzedaży, kwota ta staje się świadczeniem nienależnym, zmierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.). Wierzyciel uzyskuje tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2007 roku, II CSK 479/06, Lex nr 457815). W niniejszej sprawie M. L. zwróciła J. P. uiszczoną kwotę w dniu 2 lipca 2013 roku. Z powyższych względów niezasadny okazał się zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 394 § 1 k.c..

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., należy wskazać, że uzasadnienie wyroku sporządzone przez Sąd Okręgowy odpowiada treści powyższego przepisu, zawiera bowiem ustalenie faktów, ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, jak też wyjaśnienie podstawy prawnej wyporku z przytoczenie przepisów prawa. Kwestia wprowadzenia pozwanej w błąd została poruszona przez Sąd Okręgowy na marginesie i nie mogła mieć wpływu na merytorycznie prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy, skoro przedmiotem rozpoznania było roszczenie powódki o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, nie zaś uchylene się pozwanej od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Uznanie, że kwota wpłacona przez powódkę nie miała charakteru zadatku, niweczyło potrzebę rozstrzygnięcia czy pozwana została ewentualnie wprowadzona w błąd i czy skutecznie uchyliła się od skutków złożonego oświadczenia woli. Stąd też także zgłoszony dowód z przedwstępnej umowy sprzedaży na okoliczność zawierania przez pozwaną umów zadatkowych był dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nieprzydatny (art. 227 k.p.c.), jak również niewątpliwie był dowodem spóźnionym, a powódka nie wykazała, że nie mogła go powołać w postępowaniu przed Sądem Okręgowym (art. 381 k.p.c.). W związku z powyższym dowód ten został przez Sąd Apelacyjny oddalony.

W tym stanie rzeczy, uznając apelację za niezasadną, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c.. orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach zastępstwa procesowego za II instancję orzeczono jak w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 2 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 ze zm.).