

Sygn. akt II Ca 1221/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Siergiej (spr.)
Sędziowie:	SSO Renata Tabor SSO Bożena Sztomber
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko T. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 22 października 2013 r. sygn. akt XI C 1938/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powódka B. M. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. W. 16.000 zł z ustawowymi odsetkami od 21 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanego na rzecz powódki żadaną kwotę wraz z odsetkami i kosztami procesu.

W sprzeciwie od tego nakazu pozwany T. W. żądał oddalenia powództwa w całości.

Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z 22 października 2013 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki 8.000 zł z 13% w stosunku rocznym od 21 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty, a także odsetki ustawowe od dalszych 8.000 zł w wysokości 13% w stosunku rocznym za okres od 21 czerwca 2013 roku do 18 lipca 2013 roku. Wobec skutecznego cofnięcia powództwa co do kwoty 8.000 zł Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie. Tytułem zwrotu kosztów procesu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.217 złotych.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 28 marca 2013 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży należącej do pozwanego działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 3 ha, położonej w obrębie H., za kwotę 60.000 zł. Pozwany otrzymał wówczas zadatek na poczet zakupu ziemi w kwocie 5.000 zł. Po kilku dniach, na prośbę pozwanego, motywowaną nieprzewidzianymi wydatkami związanymi ze śmiercią jego ojca, kwota zadatku została zwiększona o 3.000 zł, co strony potwierdziły ponownie spisując w dniu 3 kwietnia 2013 r. umowę przedwstępną z datą i o treści zbieżnej z dotychczasową, a jedynie kwotę zadatku oznaczono w niej na 8.000 zł.. Pozwany przystąpił do dopełniania formalności związanych z zawarciem umowy sprzedaży, m. in. uzyskał zaświadczenie w przedmiocie planu zagospodarowania przestrzennego jednak w dniu 24 kwietnia 2013 r. nie stawił się na umówione w celu dokonania podziału działki spotkanie z geodetą, gdyż prowadził już wówczas rozmowy z innym nabywcą. W ostatnich dniach kwietnia stwierdził, iż znalazł kupca, który oferuje mu wyższą cenę. Strony nie doszły do porozumienia w sprawie ceny nieruchomości, a pozwany zbył działkę nr (...) na rzecz osoby trzeciej. Przesłał też powódce wiadomość tekstową z prośbą o podanie numeru konta, na które miałby zwrócić otrzymane od niej 8.000 zł. Pismem z dnia 13 czerwca 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości w terminie trzech dni od dnia doręczenia wezwania. Wezwanie to pozwany otrzymał 17 czerwca 2013 roku zaś kwotę 8.000 zł zwrócił na rzecz powódki w dniu 18 lipca 2013 roku.

Strony prezentowały sprzeczne stanowiska co do charakteru kwoty wpłaconej przez powódkę na rzecz pozwanego przy zawarciu umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu Rejonowego, strony włączyły do umowy przedwstępnej postanowienie w przedmiocie zadatku w wysokości 8.000 zł, które – wobec braku odmiennych zastrzeżeń – podlegało regulacjom art. 394 k.c., o czym świadczy przede wszystkim literalne brzmienie zapisu umowy. Sąd podkreślił, że art. 394 § 1 k.c. ustanawia względnie wiążącą normę interpretacyjną, która znajduje zastosowanie w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju. Uznanie kwoty wręczonej przy zawarciu umowy za zadatek – wbrew twierdzeniom pozwanego – nie wymaga wyraźnego zaznaczenia w umowie, iż przekazanie pieniędzy wywołuje skutki wyrażone w powołanym przepisie, a przeciwnie, wyraźnego postanowienia umownego wymaga wyłączenie działania normy prawnej ustanowionej przez art. 394 k.c.. Takiego wyłączenia w tym przypadku nie było, Sąd nie dopatrył się także zwyczaju, który przemawiałby za potraktowaniem kwoty wręczonej pozwanemu, jako zaliczki. Wskazał, że reguła interpretacyjna z art. 394 § 1 k.c. ma rozstrzygające znaczenie również w przypadku, gdy stronom umowy nie można przypisać znajomości języka prawniczego, jak również, gdy terminologia stosowana w ramach określonej umowy nie jest konsekwentnie stosowana. To, że kwota 8000 zł miała na celu umocnienie zobowiązania wynikającego z umowy stron, a tym samym spełniała podstawową funkcję zadatku wynika ponadto z zeznań pozwanego, który stwierdził, że pieniądze na poczet zakupu ziemi otrzymał, jako zapewnienie, że powódka go nie oszuka i że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi bez zbędnej zwłoki. Sąd Rejonowy przyjął, iż z uwagi na fakt, że pozwany przed zamknięciem rozprawy zbył nieruchomość objętą umową przedwstępną, zawarcie umowy przyrzeczonej stało się niemożliwe. Tym samym bezpodstawne stało się wymaganie odstąpienia od umowy przez powódkę. Orzekając o odsetkach, za termin początkowy ich naliczania Sąd Rejonowy przyjął datę wymagalności, liczoną od wezwania do zapłaty z 13 czerwca 2013 roku. Biorąc pod uwagę, iż w dniu określonym w wezwaniu roszczenie stało się wymagalne w pełnej wysokości, uwzględnił powództwo również w zakresie odsetek za opóźnienie od zapłaconej już przez pozwanego kwoty 8000 zł. O kosztach procesu orzekł w myśl przepisów art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2, 4, 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zmianami).

Apelację od tego wyroku w punktach 1, 2 i 4 wywiódł pozwany T. W.. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego – art. 394 §1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że:

- postanowienie umowne: „kupujący wpłacił sprzedającemu zadatek w kwocie 8.000 zł na poczet zakupu ziemi” stanowiło skuteczne wprowadzenie do umowy instytucji zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., podczas gdy zapis ten stanowi odmiennie zastrzeżenie umowne, o którym mowa w art. 394 §1 k.c., zmieniające znaczenie terminu „zadatek” określonego w tym przepisie,

- roszczenie o zwrot podwójnej kwoty zadatku przysługuje również w przypadku nieodstąpienia przez powódkę od umowy przedwstępnej, podczas gdy zbycie przez pozwanego nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej przed zamknięciem rozprawy powinno zostać potraktowane jako niewykonanie umowy przedwstępnej, o czym mowa w art. 394 §1 k.c.;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. i wynikającej z tego przepisu zasady swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, że z zebranego materiału dowodowego wynika, iż kwota wręczona w momencie zawarcia umowy miała charakter zadatku w rozumieniu art. 394 §1 k.c., podczas gdy strona powodowa wskazywała, że:

- umowę sporządziła powódka, a pozwany nie miał wpływu na jej treść,

strony nie rozmawiały na temat tego, co stanie się z przekazanymi pieniędzmi, jeśli umowa nie dojdzie do skutku,

- kolejna transza pieniędzy w wysokości 3.000 zł została przekazana pozwanemu z jego inicjatywy w związku z koniecznością pokrycia kosztów pogrzebu ojca,

- żądała od pozwanego „zwrotu dwukrotności zaliczki”,

natomiast strona pozwana podnosiła, że:

- „nie wie, w jakim celu była spisywana umowa przedwstępna”,

- strony nie rozmawiały, co by było, gdyby nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży,

- nie czytała drugiej umowy, gdyż została ona zawarta w okolicznościach uniemożliwiających swobodne zapoznanie się z jej treścią,

- nie sprzedawała wcześniej nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa co do kwoty 8.000 zł oraz odsetek od kwoty 8. 000 od 21 czerwca 2013 r. do 18 lipca 2013 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są, w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia, prawidłowe oraz w istocie niesporne. Sąd drugiej instancji ustalenia te w pełni zaakceptował i uczynił podstawą również własnego rozstrzygnięcia.

Wbrew sformułowanemu w apelacji zarzutowi, Sąd Rejonowy nie uchybił zasadzie swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c.. W orzecznictwie podkreśla się, że kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego (tak np: postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Dla skuteczności takiego zarzutu konieczne jest wskazanie, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im ją przyznając (Postanowienie SN z 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753).

Jedynym dowodem powołanym w ramach zarzutu naruszenia prawa procesowego były zeznania stron, których wyjęte z kontekstu fragmenty przytoczono w apelacji, nie wiążąc ich jednocześnie z definitywnymi ustaleniami Sądu Rejonowego. W orzecznictwie trafnie wskazuje się tymczasem, że jeśli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 maja 2013 r., VI ACa 1466/12, LEX nr 1342419). Postawiony zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. nie spełniał tych wymogów. W szczególności nie zostało w apelacji skutecznie podważone mające oparcie w zeznaniach pozwanego ustalenie, że wręczona przy zawieraniu umowy kwota pieniężna, również dla niego stanowić miała gwarancję, że powódka go nie oszuka i że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi bez zbędnej zwłoki, a więc spełniać miała podstawową funkcję zadatku, w znaczeniu nadanym mu art. 394 §1 k.c..

Chybiony był także podniesiony w apelacji zarzut niewłaściwego zastosowania art. 394 §1 k.c.. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni tego przepisu, zasadnie podkreślając charakter zawartej w nim normy prawnej oraz jej znaczenie dla ustalenia treści stosunku prawnego łączącego strony w wyniku zawartej umowy. Podzielając w całości wywody prawne Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy uznał za zbędne ponowne ich przytaczanie, zaś tylko dla podkreślenia istoty tego uregulowania zasadne jest przypomnienie, że art. 394 §1 k.c. zawiera regułę interpretacyjną, której zastosowanie staje się konieczne, gdy strony nie nadały kwocie wręczonej przy zawarciu umowy znaczenia odmiennego, a nie zachodzą podstawy także do ustalenia zwyczaju przemawiającego za jej odmiennym, niż stanowi ten przepis, traktowaniem.

Należy w związku z tym przypomnieć również, że tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli, oparta na kryterium subiektywnym i obiektywnym polega na tym, że w pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami, a dopiero, jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak sens ten rozumiała i rozumieć powinna osoba rozsądna. (uchwała SN z dnia 29 czerwca 1995 r., sygn. akt III CZP 66/95 OSNC 1995, nr 12, poz. 168). Sens oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej odtwarzać należy przede wszystkim w oparciu o tekst umowy, interpretowany przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia poszczególnych wyrażen uwzględniać musi ich kontekst i związki treściowe zachodzące między zawartymi w tekście postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

W ocenie Sądu Okręgowego analiza treści dokumentu stwierdzającego treść umowy zawartej przez strony tego procesu, przy uwzględnieniu przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. zasad badania zgodnego zamiaru stron i jej celu, nie daje podstaw do przyjęcia, że nadały one zadatkowi inne znaczenie niż przewidziane w art. 394 §1 k.c.. Nie upoważnia do takiego twierdzenia zawarte w umowie sformułowanie, że zadatek został sprzedającemu wpłacony „na poczet zakupu ziemi”. Sformułowanie to, wbrew sugestii apelującego, nie jest równoznaczne z określeniem „na

poczet ceny”. Wskazuje ono, *expressis verbis*, tylko na wolę stron powiązania wręczonego zadatku z celem umowy przedwstępnej, jakim było zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia własności nieruchomości i niewątpliwie daje podstawę do przypisania mu funkcji gwarancyjnej. Nie jest natomiast uzasadniona w stanie faktycznym tej sprawy, sugerowana przez skarżącego, rozszerzająca wykładnia tego sformułowania, w szczególności poprzez przypisanie stronom intencji wprost niewyartykułowanej w umowie, w postaci zgodnego zamiaru zarachowania wręczonego zadatku na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej w postaci ceny zakupu nieruchomości. Nie uprawnia do tego ani treść analizowanego dokumentu, jako całości, ani okoliczności towarzyszące zawarciu umowy, w tym przytoczone w apelacji w ramach zarzutu naruszenia art. 233 §1 kpc, ewidentnie zaś przeczą temu zeznania samego pozwanego, o czym powyżej. W ocenie Sądu odwoławczego, ani fakt, że „strony nie rozmawiały na temat tego, co stanie się z przekazanymi pieniędzmi, jeśli umowa nie dojdzie do skutku”, ani subiektywna motywacja pozwanego przyświecająca jego żądaniu zwiększenia zadatku, ani stan jego świadomości prawnej i brak doświadczenia w zakresie podobnych czynności prawnych, nie dają podstawy do pozytywnego ustalenia innego, bądź dodatkowego znaczenia oświadczenia woli stron umowy, niż wprost wynikające z treści podpisanego przez nie dokumentu.

W tym stanie rzeczy nie można było przyjąć, iż postanowienie umowy przedwstępnej dotyczące zadatku „na poczet zakupu ziemi” stanowi "odmienne zastrzeżenie umowne" w rozumieniu art. 394 § 1 k.c.. W konsekwencji, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż skutki prawne wręczenia zadatku, na wypadek niewykonania zawartej umowy przedwstępnej, reguluje w tej sprawie, w braku odmiennego zastrzeżenia w umowie oraz odmiennego zwyczaju, art. 394 § 1 k.c.

Niezasadny był także zarzut naruszenia powołanego przepisu przez jego zastosowanie mimo nieodstąpienia przez powódkę od umowy przedwstępnej. Przez "odstąpienie" rozumieć należy jednostronne oświadczenie woli strony umowy zobowiązaniowej, mocą którego dochodzi do rozwiązania umowy. Skutek odstąpienia od umowy przez jedną ze stron następuje z chwilą, w której oświadczenie woli doszło do drugiej strony w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 zd. pierwsze k.c.). W apelacji trafnie wskazano, że zgodnie z art. 394 § 1 k.c. żądanie zwrotu podwójnej kwoty zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli, mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie skorzystała z prawa odstąpienia, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody. W skład takiej szkody wchodzi niewątpliwie wpłacony przez tą stronę zadatek, natomiast nie ma podstaw do żądania jego podwójnej kwoty (tak SN m.in. w wyroku z 14 grudnia 2011 r. I CSK 149/11, LEX nr 1084584).

Stanowisko Sądu Rejonowego, w myśl którego roszczenie o zwrot podwójnego zadatku uzasadniał już sam fakt zbycia przez pozwanego nieruchomości objętej umową przedwstępną, a przez to niemożliwość wykonania umowy przyrzeczonej nie było więc prawidłowe. Przypomnieć jednak trzeba, iż Sąd ten ustalił, że pismem z dnia 13 czerwca 2013 r., doręczonym pozwanemu 17 czerwca 2013 r., powódka wezwała go do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, co w okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy uznać za jednoznaczny i wystarczający dla przyjęcia skutków prawnych odstąpienia od umowy wyraz zamiaru unicestwienia węzła obligacyjnego wynikającego z umowy przedwstępnej w drodze jednostronnego oświadczenia woli powódki (art. 60 k.c.). Tym samym za zachowaną należy uznać, wymaganą w tym wypadku, zgodnie z art. 77§ 2 k.c., formę pisemną odstąpienia. Przyjmując taką ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy nie podzielił więc zarzutu naruszenia prawa materialnego również w tym aspekcie i, mimo częściowo odmiennego uzasadnienia, uznał zaskarżone orzeczenie za odpowiadające prawu.

Z powyższych przyczyn, apelacja, jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na mocy art. 385 kpc. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.