

Sygn. akt I.Ca 286/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2018r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Krzysztof Derda (spr.)
Sędziowie:	SO Alicja Wiśniewska SO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. O.

przeciwko A. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego A. B. od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 16 maja 2018r. I C 446/18

I. Oddala apelację.

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego przed sądem II instancji.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Alicja Wiśniewska SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska

Sygn. akt I.Ca 286/18

## UZASADNIENIE

Powód R. O. wystąpił przeciwko A. B. i H. B. z pozwem o zapłatę kwoty 6.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31 marca 2017 roku do dnia zapłaty. Domagał się również zasądzenia solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie podał, iż w dniu 05 sierpnia 2013 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Ł., obejmującej działkę o powierzchni ok. 0,5 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Umowa sprzedaży miała być zawarta w formie aktu notarialnego w okresie do 2 lat po uprzednim geodezyjnym ustaleniu powierzchni działki, ustaleniu warunków umowy sprzedaży i zapłaceniu ceny nabycia lub rezygnacji z tej sprzedaży. Na poczet ceny powód zapłacił zaliczkę w kwocie 7.000,00 zł. W grudniu 2013 roku zapłacił kolejną zaliczkę w kwocie 6.000,00 zł. Umowa sprzedaży nie doszła do skutku z winy pozwanych, ponieważ uchylali

się od zawarcia umowy przyrzeczonej, zażądali od powoda zapłaty wyższej ceny sprzedaży, niż pierwotnie strony ustnie uzgodniły. W dniu 06 marca 2017 roku powód odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży i zażądał zwrotu zaliczki ponieważ nie został osiągnięty cel, dla którego została ona przekazana pozwanym (zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości), co jednak nie nastąpiło.

Powód wskazał, iż dochodził już na drodze sądowej zwrotu zaliczki w kwocie 7.000,00 zł. Prawomocnym wyrokiem z dnia 31 stycznia 2018r. Sąd Okręgowy w Suwałkach zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie sygn. akt I C. 1115/17 i zasądził od pozwanych A. B. i H. B. solidarnie na rzecz R. O. kwotę 7.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31.03.2017 r. do dnia zapłaty, a także zwrot kosztów procesu. Pozwani wywiązali się z w/w obowiązku, jednakże nie dokonali zwrotu zaliczki uiszczonej przez powoda w kwocie 6.000,00 zł, co czyni niniejszy pozew zasadnym i uzasadnionym.

Nakazem zapłaty z dnia 20 lutego 2018 roku w sprawie sygn. akt I. Nc. 190/18 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Suwałkach uwzględnił żądanie pozwu w całości.

Od orzeczenia powyższego pozwany A. B. w przepisany terminie wniósł sprzeciw, zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa. Nakaz zapłaty wydany w stosunku do H. B. uprawomocnił się dnia 13 marca 2018r.

Pozwany A. B. wniósł o oddalenie powództwa. W jego ocenie do ostatecznego zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Ł. nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. W przypadku niewywiązania się z umowy przedwstępnej z dnia 05 sierpnia 2013r. uiszczona zaliczka miała ulec przepadkowi na ich rzecz. Pozwany zaprzeczył, aby kiedykolwiek żądali wyższej ceny za nieruchomość niż określona w umowie przedwstępnej. Ponadto zarzucał powodowi, iż swoim zachowaniem generuje dodatkowe koszty procesów, co negatywnie wpływa na jego sytuację majątkową, osobistą i zdrowotną. Podnosił przy tym, iż w sprawie rozpoznawanej uprzednio nie uwzględniono wszystkich okoliczności sprawy, w tym przeszłości powoda, co skutkowało wydaniem dla niego niekorzystnego rozstrzygnięcia. Na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2018r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2018 r. Sąd Rejonowy w Suwałkach w sprawie sygn. akt: I C 446/18 zasądził od pozwanego A. B. na rzecz powoda R. O. kwotę 6.000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31.03.2017r. do dnia zapłaty - solidarnie z H. B., której zobowiązanie wynika z prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 20 lutego 2018r. wydanego w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt I. Nc 190/18. Ponadto zasądził od pozwanego A. B. na rzecz powoda R. O. kwotę 2.117,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego - solidarnie z H. B. do kwoty 1.292,00 zł, której zobowiązanie wynika z prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 20 lutego 2018r. wydanego w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt I. Nc 190/18.

Z ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy wynika, iż R. O. w dniu 05 sierpnia 2013 roku zawarł z A. T. i H. małż. B. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Ł., zabudowanej budynkiem mieszkalnym-glinianym, wymagającym kapitalnego remontu, obejmującej działkę o powierzchni ok. 0,5 ha (pastwisko przylegające do w/w obiektu), do ustalenia której potrzebna jest pomiarowa decyzja geodety. Akt notarialny miał być sporządzony po całkowitej spłacie w czasie maksymalnym dwóch lat. Przy zawieraniu umowy R. O. uiszczył zaliczkę w kwocie 7.000,00 zł.

Następnie, w grudniu 2013 roku w nawiązaniu do powyżej umowy, sporządzone zostało dodatkowo oświadczenie, podpisane przez A. B. i R. O., w którym wskazano, iż całkowita cena nieruchomości ma wynosić 40.000,00-43.000,00 zł i winna być uiszczona w czasie maksymalnym do 2 lat od dnia zawarcia umowy z dnia 05 sierpnia 2013 roku, tj. do dnia 05 sierpnia 2015 roku. Niewywiązanie się z powyższej umowy przedwstępnej w terminie w niej określonym (tj. całkowita spłata miała nastąpić w czasie maksymalnie do dnia 05.08.2015r.) spowoduje, że zaliczka nie będzie podlegać zwrotowi. Strony ustaliły, że zaliczka wówczas przepada. W powyższym oświadczeniu wskazano, iż A. B. otrzymał od R. O. na poczet umowy kolejną zaliczkę w wysokości 6.000,00 zł. Do wydzielenia geodezyjnego działki, która miała być przedmiotem umowy sprzedaży, ani do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło. Pismem z dnia

06 marca 2017 roku R. O. odstąpił od umowy przedwstępnej z dnia 05 sierpnia 2013 roku z przyczyn leżących po stronie sprzedających i wezwał A. B. i H. B. do niezwłocznego zwrotu zapłaconych przez niego zaliczek w łącznej kwocie 13.000,00 zł w terminie nie dłuższym niż 3 dni od otrzymania niniejszego oświadczenia pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

W dniu 31 marca 2017 roku R. O. wystąpił z pozwem przeciwko H. B. i A. B. o zapłatę kwoty 7.000,00 zł tytułem uiszczonej przez niego zaliczki. Prawomocnym wyrokiem z dnia 31 stycznia 2018r. w sprawie sygn. akt II Ca 489/17 zmieniono wcześniejszy wyrok Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 07 listopada 2017r. w sprawie sygn. akt I. C. 1115/17 i zasądzono od pozwanych A. B. i H. B. solidarnie na rzecz powoda R. O. kwotę 7.000,00 zł.

Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo wywiedzione zostało w oparciu o umowę przedwstępną z dnia 05 sierpnia 2013 roku, doprecyzowaną oświadczeniem z grudnia 2013 roku, a dotyczącą sprzedaży przez A. B. i H. B. na rzecz powoda R. O. nieruchomości położonej w miejscowości Ł., zabudowanej budynkiem mieszkalnym–glinianym, wymagającym kapitalnego remontu, obejmującej działkę o powierzchni ok. 0,5 ha (pastwisko przylegające do w/w obiektu), po jej ostatecznym ustaleniu decyzją geodety, za cenę 40.000,00-43.000,00 zł, która winna być uiszczona w czasie maksymalnym do 2 lat od dnia zawarcia umowy, a jej całkowita spłata będzie stanowić podstawę do sporządzenia aktu notarialnego. Samo zawarcie umowy przez strony było bezsporne.

Zgodnie z treścią art. 389 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu, którego ma być ona zawarta. Nie jest wymagane zachowanie formy szczególnej ani pod rygorem nieważności, ani dla celów dowodowych.

Umowa zawarta przez strony niniejszego procesu zawierała wszystkie niezbędne elementy umowy przedwstępnej. Przy zawieraniu przedmiotowej umowy przedwstępnej powód uiszczył na rzecz pozwanych zaliczkę na poczet ceny nabycia w łącznej kwocie 13.000,00 zł, która – zgodnie z oświadczeniem z grudnia 2013 roku – w przypadku nie wywiązania się z umowy przedwstępnej w określonym terminie miała nie podlegać zwrotowi. Strony ustaliły bowiem, że zaliczka wówczas przepada.

Poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało, że całkowita zapłata ceny nie nastąpiła i umowa przyrzeczona nie została zawarta. Faktem jest, iż pozwany A. B. , dokonał zwrotu powodowi R. O. jedynie części uiszczonej zaliczki, tj. kwotę 7.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31.03.2017r. do dnia zapłaty, dopiero po wydaniu prawomocnego wyroku przez Sąd Okręgowy w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2018 roku w sprawie sygn. akt II Ca 489/17. W dalszym ciągu pozwany pozostaje jednak przekonany o braku zasadności zwrotu powodowi rzeczonych zaliczek, w tym kwoty 6.000,00 zł dochodzonej pozwem w niniejszej sprawie.

Zaliczka jest zapłatą świadczenia pieniężnego – jeszcze zanim dłużnik wykona swoje zobowiązanie. W przeciwieństwie do zadatku, daje się ją na poczet świadczenia. Przepisy kodeksu cywilnego nie regulują skutków przekazania zaliczki, lecz została ona ukształtowana na potrzeby obrotu gospodarczego, zaś konsekwencje związane z jej wręczeniem stanowią przede wszystkim dorobek literatury i orzecznictwa. Do zaliczki zazwyczaj nie stosuje się zasad obowiązujących przy zadatku, tj. przepadku zadatku lub obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości. Zaliczka w przypadku wykonania umowy zostaje zaliczona na poczet zapłaty ceny. Jeżeli nie dojdzie do umowy przyrzeczonej, zaliczka jest zwracana kupującemu. W przeciwieństwie do zadatku nie pełni ona bowiem funkcji odszkodowawczej. W razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004r. w sprawie sygn. akt II CK 116/03, LEX nr 453645). Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 kc). Jest tak, bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy. Gdy strona zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej nie zawarła umowy przyrzeczonej z przyczyny, za którą ponosi odpowiedzialność, a strona uprawniona nie może (art. 390 § 2 kc) lub nie chce dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualizuje się sankcja

odszkodowawcza: odpowiedzialność strony zobowiązanej w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 kc). Zatrzymanie w takim przypadku przez stronę uprawnioną otrzymanej zaliczki mogłoby wchodzić w grę jedynie w razie zastrzeżenia w umowie przedwstępnej stosownej klauzuli o charakterze kary umownej – wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 25 marca 2004r. III CK 116/03.

Istotne dla wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, na co wskazywał już Sąd Okręgowy w Suwałkach rozpoznając apelację pozwanego w sprawie sygn. akt I.C. 1115/17 Sądu Rejonowego w Suwałkach, pozostawała ocena charakteru zastrzeżenia przepadku zaliczki w umowie przedwstępnej oraz czy w przedmiotowej sprawie doszło do zastrzeżenia kary umownej na wypadek niespełnienia świadczenia o charakterze pieniężnym.

W tym miejscu podkreślić należy, iż kara umowna może być jednakże zastrzeżona tylko w odniesieniu do świadczenia niepieniężnego (art. 483 § 1 kc), którym jest w umowie przedwstępnej złożenie oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej – wyrok Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 31 marca 2004r. III CK 446/02. Mając na uwadze treść art. 483 kc, nie może być wątpliwości, że powinność zapłaty kary umownej powstanie tylko w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, a tego zastrzeżenia nie można zmienić wolą stron (M. Piekarski, Komentarz Kc t. 2, 1972, s. 1185). Zastrzeżenie kary umownej za niewykonanie zobowiązania pieniężnego narusza jej naturę i powoduje nieważność postanowienia umowy, w którym taką karę zastrzeżono – wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie – I Wydział Cywilny z dnia 3 czerwca 2016r. I ACa 1195/15.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd Rejonowy uznał, iż z Oświadczenia sporządzonego między stronami w grudniu 2013 r. w nawiązaniu do umowy z dnia 5 sierpnia 2013r. wynika, iż przepadek zaliczki przewidziano jedynie na wypadek niewywiązania się przez powoda z obowiązku uiszczenia całkowitej spłaty w czasie maksymalnym do 2 lat od dnia zawarcia umowy – tj. maksymalnie do dnia 05.08.2015r. Wolą stron, wprowadzono zatem do umowy zastrzeżenie kary umownej (przepadku uiszczonej zaliczki) na wypadek niespełnienia świadczenia o charakterze pieniężnym (zapłaty całej ceny w ciągu 2 lat). Sankcją powyższego, mając na względzie cyt. wyżej wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, jest nieważność umowy w części przewidującej przepadek zaliczki.

Z przedstawionych powyżej rozważań wynika więc, że zaliczka uiszczona przez powoda R. O. na rzecz A. B. i H. B., także w kwocie 6.000,00 zł powinna zostać mu zwrócona.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 476 kc w zw. art. 481 kc, a orzeczenia o kosztach art. 98 kpc w zw. z § 2 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W złożonej apelacji pozwany A. B. zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Powyższemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 kc w następstwie czego doszło do naruszenia art. 394 § 1 kc poprzez błędną wykładnię zapisów umowy łączącej strony w zakresie wpłaconej zaliczki, polegającej na błędnym przyjęciu, że wolą stron wprowadzono do umowy zastrzeżenie kary umownej (przepadku uiszczonej zaliczki) na wypadek niespełnienia świadczenia o charakterze pieniężnym (zapłaty całej ceny w ciągu 2 lat), podczas gdy w rzeczywistości wolą stron było ustalenie w umowie zadatku, który miał podlegać przepadkowi w sytuacji niezawarcia umowy przyrzeczonej w ciągu dwóch lat,
2. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia a polegający na przyjęciu, iż wpłacone przez powoda kwoty miały stanowić zabezpieczenie spełnienia świadczenia pieniężnego, podczas gdy w rzeczywistości wpłacona kwota stanowiła zabezpieczenie wykonania umowy sprzedaży nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania,

- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, a w przypadku oddalenia apelacji odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami procesowymi w sprawie.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda, zwrotu kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył o następuje:**

Apelacja była niezasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i uznaje za własne, dlatego nie zachodziła potrzeba przytaczania ich w pełnym brzmieniu. Na aprobatę zasługuje też ocena prawna zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Podniesione w zgłoszonym środku odwoławczym pozwanego zarzuty obrazy zarówno prawa procesowego jak i materialnego, są chybione.

Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jednak ta ocena sędziowska nie może mieć charakteru dowolnego, co gwarantują pewne rozwiązania proceduralne. Przepis art. 233 § 1, przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 KPC, nakłada na sąd orzekający obowiązki: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności (zob. wyr. SN z 29.9.2000 r., V CKN 94/00, Legalis). Ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Ustalenia faktyczne dokonane na podstawie tak ocenionych dowodów nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych, tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów, jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania) (wyr. SA w Szczecinie z 20.11.2007 r., III AUa 598/07, niepubl.).

Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy wymogi te spełnia. Sąd bowiem wyraźnie wskazał dowody na których oparł rozstrzygnięcie, jaka jest moc dowodowa poszczególnych dowodów ich wiarygodność i stosunek do pozostałych dowodów.

Z aneksu do umowy przedwstępnej (zwanego Oświadczeniem) z dnia 5 sierpnia 2013 r. wynika, iż przepadek zaliczki przewidziano jedynie na wypadek niewywiązania się przez powoda z obowiązku uiszczenia całej ceny nabycia w ciągu dwóch lat. Wprowadzono zatem do umowy zastrzeżenie kary umownej na wypadek niespełnienia świadczenia o charakterze pieniężnym.

Sąd Rejonowy, z odwołaniem się do judykatury i poglądów prezentowanych w doktrynie, wskazał jaki rodzi konsekwencje zastrzeżenie kary umownej na wypadek niespełnienia świadczenia o charakterze pieniężnym.

Sąd Okręgowy pogląd ten w całości podziela. Takie samo stanowisko zawarł już zresztą w sprawie I Ca 489/17, która toczyła się między tymi stronami na tle tego samego stosunku zobowiązaniowego.

Przypomnieć jedynie należy, że sankcją wprowadzenia takiego zastrzeżenia jest nieważność tej części postanowienia umownego.

Zatem gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 KC).

Podstawę formalną rozstrzygnięcia Sądu II instancji stanowił przepis art. 385 kpc.

O kosztach procesu przed Sądem I instancji orzeczono na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 265), a przed Sądem II instancji na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 10 ust. 1 tegoż rozporządzenia.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Małgorzata Szostak- Szydłowska SSO Alicja Wiśniewska