

sygn. akt: II Ca 818/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2014r. **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy Wydział II Cywilny-Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Irena Dobosiewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2014r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **P. W.**

przeciwko **W. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie o

sygn. akt: I C 2187/13 upr.

I. oddala apelację,

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 300/ trzysta/ zł,
tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego**

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 kwietnia 2013 r. powód P. W. żądał od pozwanej W. S. zapłaty kwoty 4500 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W dniu 18 kwietnia 2013 r. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt I Ne 3204/13), nakazując pozwanej zapłatę, zgodnie z żądaniem pozwu.

Od tego nakazu zapłaty pozwana złożyła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 23 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach natury prawnej.

Ustalił Sąd Rejonowy, że W. S. była właścicielką działki gruntu nr (...), położonej w J., gmina(...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi Księgę Wieczystą nr (...).

W dniu 30 listopada 2007 r. P. W. zawarł z F. P. - działającą za swoją matkę W. S. - umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości.

Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa zostanie zawarta do czternastego dnia od czasu skompletowania dokumentacji i sprzedaż nastąpi za cenę 45000 złotych (§ 1 umowy).

Powód w dniu zawarcia umowy wpłacił kwotę 4500 złotych (10% ostatecznej ceny). W treści umowy przedwstępnej skreślono sformułowanie, że kwotę tę uiszczono „tytułem zadatku” i nad treścią tego ustępu nadpisano słowo „zaliczka” (§ 3 ust. 1). Strony postanowiły też, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę, zwróci on kupującemu zaliczkę i przekreślono sformułowanie „zadatek” oraz „w podwójnej wysokości” (§ 3 ust. 2). W razie niewykonania umowy przez kupującego „zadatek” miał zaś przepaść na rzecz sprzedawcy (§ 3 ust. 3).

W § 4 ust. 1 w imieniu sprzedawcy oświadczone, że zbywane prawo wolne jest od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń na rzecz osób trzecich i nie toczy się również przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. W § 4 ust. 2 zastrzeżono, że gdyby po zawarciu tej umowy

ujawniło się istnienie jakiegokolwiek obciążenia zbywanego prawa, sprzedawca zobowiązany był je „uregulować”.

. Przed zawarciem umowy przedwstępnej powód przeglądał z F. P. dokumentację geodezyjną nieruchomości, jednak nie sprawdził treści księgi wieczystej. W tym czasie F. P. nie wiedziała jeszcze o ewentualnych planach wywłaszczenia nieruchomości, do którego ostatecznie nie doszło. Przyczyną niezawarcia przez P. W. umowy przyrzeczonej było powzięcie przez niego informacji, że planowane jest częściowe wywłaszczenie tej nieruchomości.

Przedłożone do akt sprawy dokumenty prywatne i urzędowe nie były kwestionowane, toteż Sąd uznał je za w pełni wiarygodne.

Wobec spornego charakteru prawnego świadczenia uzyskanego przez pozwaną zauważył Sąd, że w treści umowy przedwstępnej córka pozwanej występująca w imieniu sprzedawcy oświadczyła, że na poczet należności z tytułu ceny otrzymała w dniu zawarcia umowy gotówką kwotę 4500 złotych (10% ostatecznej ceny) przy tym na przedłożonym i poświadczonym za zgodność egzemplarzu umowy przedwstępnej skreślone jest jednak sformułowanie, że kwotę tę uiszczono „tytułem zadatku” i nad treścią tego ustępu nadpisano słowo „zaliczka”. W kolejnym ustępie, strony postanowiły, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę, zwróci on kupującemu zaliczkę i przekreślono sformułowanie „zadatek” oraz „w podwójnej wysokości”. W razie niewykonania umowy przez kupującego „zadatek” miał zaś przepaść na rzecz sprzedawcy.

W ocenie Sądu, umowa przedwstępna sprzedaży jako taka - pomimo stwierdzonych przekreśleń - zachowała moc dowodową. Problematyczne było natomiast ustalenie rzeczywistej woli stron, czy też pochodzenia opisanych przekreśleń i dopisków, skoro nie zostały one przez żadną ze stron parafowane.

Sąd Rejonowy przy zastosowaniu reguł art. 65 § 2 k.c. uznał, że z całości spornej umowy wywieść można wniosek, że nawet jeśli strony chciały wręczoną sumę tytułować „zaliczką” (nie jest to pojęcie ustawowe), to jasno określiły charakter tego świadczenia, traktując je jako zadatek.

Gdyby bowiem strony chciały, aby świadczenie to miało charakter typowej zaliczki, to przekreśliłyby lub usunęły z umowy przedwstępnej także treść § 3 ust. 3. Z istoty tego ustępu wynika natomiast, że w razie niewykonania umowy przez kupującego, zadatek przepada na

rzecz sprzedawcy. Nie tylko niezmieniona tam nazwa instytucji „zadatku”, ale raczej charakter tego postanowienia, zbliża to zastrzeżenie do zadatku, a nie tzw. zaliczki.

Odwołał się Sąd Rejonowy do treści art. 394 § 1 k.c. który stanowi, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek 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 zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Ostatecznie przyjął, że pozwana nie ma obowiązku zwrotu uiszczonego zadatku, bo do nie doszło do zawarcia umowy z winy kupującego. Odmówił on bowiem zawarcia umowy przez to, że powziął wiadomość o planowanym, częściowym wywłaszczeniu nieruchomości do którego nie doszło a powód po prostu nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie udało mu się też dowieść, że odstąpił od umowy telefonicznie poza tym takie odstąpienie nie byłoby skuteczne z uwagi na treść art. 77 § 2 k.c. W aktach brak natomiast dowodu odstąpienia w formie pisemnej.

O kosztach Sąd orzekł mając na uwadze treść art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości, zarzucając mu obrazę przepisu art. 77 § 2 k.c. poprzez uznanie, że odstąpienie od umowy zawartej w formie pisemnej wymaga zachowania tej formy podczas gdy przepis wymaga jedynie pisemnego stwierdzenia odstąpienia oraz uznanie, iż złożone przez powoda pisemne wezwanie do zwrotu uiszczonej przy zawarciu umowy zaliczki nie spełnia wymogu pisemnego stwierdzenia odstąpienia od umowy.

Ponadto skarżący zarzucił obrazę art. 353 § 1 k.c. polegająca na uznaniu, iż koniecznym warunkiem dochodzenia przez powoda zwrotu zaliczki było odstąpienie od umowy, podczas gdy obowiązek zwrotu zaliczki wynikał z treści samej umowy.

Skarżący zarzucił również obrazę art. 390 § 3 k.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że przewidziany w art. 390 § 3 k.c. termin przedawnienia ma zastosowanie do roszczenia o zwrot zaliczki uiszczonej przy zawarciu umowy przedwstępnej, która nie doszła do skutku.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dochodzonej pozwem kwoty wraz z odsetkami od dnia

wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, jak i zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo i wnikliwie ustalił stan faktyczny, które to ustalenia Sąd Okręgowy przyjmuje za własne i czyni je podstawą swojego rozstrzygnięcia bez potrzeby ponownego ich przytaczania. Również analiza materiału dowodowego została przeprowadzona prawidłowo, zebrane dowody zostały ocenione właściwie - bez naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zaś pisemne motywy rozstrzygnięcia precyzyjnie wskazują, z jakich przyczyn część dowodów została uznana za wiarygodne, zaś pozostałym Sąd I instancji odmówił dania wiary i w jakim zakresie.

Istota sporu pomiędzy stronami sprowadzała się do charakteru prawnego świadczenia zastrzeżonego w zawartej przez nich umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy aprobuje w pełni stanowisko Sądu Rejonowego, iż strony nie zastrzegły zaliczki, a jedynie zawarły w umowie postanowienia o zmodyfikowanym zadatku.

Zawarta przez strony umowa przedwstępna uregulowana w art. 389-390 k.c. jest umową zobowiązującą, w której świadczenie polega na złożeniu oświadczenia woli o zawarciu oznaczonej umowy przyrzeczonej (docelowej, definitywnej), jak również dalszych czynności niezbędnych do zawarcia takiej umowy. W umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zawarcie dodatkowych zastrzeżeń umownych, takich jak warunek, zadatek, czy umowne prawo odstąpienia.

Strony umowy mogą więc np. odmiennie uregulować sytuację, kiedy zadatek podlega przepadkowi, odstąpienie od umowy uzależnić od wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania umowy, a nawet mogą przyjąć na siebie ryzyko niewykonania umowy niezależnie od okoliczności.

Umowa zawarta przez strony w ustępie 3 § 3 zawiera zapis o zadatku, a nie o zaliczce. Gdyby strony rzeczywiście chciały całkowicie zmienić istotę kwoty wręczonej przy zawarciu umowy przedwstępnej na zaliczkę dokonałyby modyfikacji każdego paragrafu.

Nie można przy tym nie zauważyć, iż modyfikacja dotyczy sytuacji sprzedającego, który nie został zobowiązany do zwrotu podwójnej wysokości „zaliczki” w razie gdyby nie wykonał umowy. Kwestia przepadku zadatku na rzecz sprzedawcy w sytuacji gdy kupujący nie wykona umowy pozostała niezmienną.

Z całości spornej umowy należy zatem wywieść, iż zamiarem stron było po prostu zmodyfikowanie zadatku poprzez wykreślenie ustępu o zwrocie podwójnego zadatku a nie zastąpienie zadatku zaliczką, tym bardziej iż tylko zadatek jest zdefiniowany ustawowo.

Gdyby rzeczywiście, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, strony chciały zamiast zadatku ustanowić i uregulować zaliczkę usunęły by wszystkie zapisy o zadatku, szczególnie że były one zawarte w jednym paragrafie umowy.

Oczywiście dla powoda korzystniejszym byłoby uznanie, iż strony zastrzegły w umowie zaliczkę. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury zaliczka tym różni się od zadatku, że w sytuacji, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645). Reguły te nie mają jednak zastosowania w przypadku zadatku, dla którego charakterystycznym rygiorem jest przepadek. Stosownie zaś do art. 394 § 3 k.c., w razie rozwiązania umowy zadatek 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.

Reguły dotyczące zadatku ulegają więc modyfikacji tylko, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Wówczas zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada - art. 394 § 3 k.c. (wyrok SN z dnia 21 maja 2005 r., V CK 577/04, PUG 2006, nr 8, s. 32.)

Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że do niezawarcia umowy ostatecznej doszło z wyłącznej winy powoda, przy czym strony nie zastrzegły w umowie innego rygoru niż przepadek zadatku na rzecz sprzedającego. To powód odmówił pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na powzięcie wiadomości o ewentualnych planach wywłaszczeniowych, które jednak nigdy nie nastąpiły. Co ważne okoliczność ta nie tylko nie wypełniała warunków § 4 umowy, ale i była stronie pozwanej nie znana, nie zataiła ona jej także przy zawieraniu umowy przedwstępnej, nie miała bowiem wiedzy o planach wywłaszczeniowych. Ewentualne plany wywłaszczenia terenu nie stanowiły także obciążenia lub roszczenia osoby trzeciej. Ponadto powód nie dał pozwanej nawet możliwości uregulowania tej kwestii, do czego byłaby zobligowana zgodnie z ust. 2 § 4 umowy.

Nie ulega przeto wątpliwości, iż okolicznością obciążającą powoda jest uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony w umowie przedwstępnej oznaczyły termin

końcowy zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień zgromadzenia dokumentacji i pozwana zadośćuczyniła wszystkim swoim obowiązkom, spełniła wszystkie wymogi i nie naruszyła § 4 umowy. Ponownie należy więc podkreślić, iż to z przyczyn leżących po stronie powoda nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Należy wskazać, iż wcześniejsze informacje o ewentualności wywłaszczenia, które ostatecznie nie zostało przeprowadzone

nie mogły stanowić podstawy do uchylenia się przez powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro w dacie wyznaczonej do zawarcia umowy przyrzeczonej, żadne obciążenia te nie istniały.

Ubocznie warto zauważyć, iż kwestia podnoszona przez skarżącego w apelacji, dotycząca formy odstąpienia od umowy jawi się jako zupełnie drugorzędna i nie mająca znaczenia dla rozstrzygnięcia wobec jednoznacznego brzmienia umowy i zawartego w nim rygoru niezawarcia umowy przyrzeczonej z winy kupującego. Poza tym jak wskazał już Sąd Rejonowy powód nie wykazał, że odstąpił od umowy przedwstępnej, co więcej nie miał w istocie ku temu żadnych podstaw, albowiem pozwana nie naruszyła żadnych postanowień zawartej między stronami umowy. W przypadku odstąpienia od umowy muszą zachodzić podstawy odstąpienia określone bądź to przepisami prawa (podstawy ustawowe) lub umową stron (podstawy umowne).

Reasumując najistotniejszym dla treści rozstrzygnięcia pozostaje brzmienie § 3 ust 3 umowy przedwstępnej, zgodnie z którym pozwana nie ma obowiązku zwrotu zadatku

Skoro Sąd Rejonowy prawidłowo uznał że strony w umowie zastrzegły zadatek i że niezawarcie umowy nastąpiło z winy powoda, nie mogą odnieść skutku zarzuty apelacji opierające się na uznaniu, iż strony ustanowiły w umowie zaliczkę a nie zadatek w szczególności zarzuty w zakresie formy odstąpienia od umowy, jak i naruszenia art. 353 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.