

Sygn. akt I Ca 306/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Arkadiusz Kuta (spr.)

Sędziowie : SO Teresa Zawistowska

SO Dorota Twardowska

Protokolant : st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 roku w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko E. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 18 lipca 2013 roku , sygn. akt I C 1911/12

oddala apelację .

Sygn. akt I Ca 306/13

UZASADNIENIE

B. K. domagała się zasądzenia od E. P. kwoty 60.000 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu tytułem zadatku , który dała przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości , w sumie dwukrotnie wyższej .

Pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu .

Wyrokiem z dnia 18 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Elblągu zasądził od E. P. na rzecz B. K. kwotę 30.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 września 2012 roku do dnia zapłaty (punkt I) , oddalił powództwo w pozostałej części (punkt II) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 305,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III) .

Sąd pierwszej instancji ustalił , że posesja położona w E.przy ul. (...)składa się z dwóch nieruchomości , dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach (...). Pierwsza stanowi własność Gminy M.E., natomiast jej

współużytkownikami wieczystymi w 2011 roku byli D. G. w 3/4 części i C. G. w 1/4 części i w takich samych częściach byli właścicielami posadowionego na tym gruncie budynku mieszkalnego o kubaturze (...) m³. Z kolei wyłącznym użytkownikiem wieczystym działki gruntu oraz właścicielem budynku na niej posadowionego, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), był C. G..

W dniu 23 sierpnia 2010 roku D. G. udzieliła C. G. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do sprzedaży jej udziału w nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 7 grudnia 2010 roku w sprawie (...) D. G. została ubezwłasnowolniona całkowicie z powodu innego rodzaju zaburzeń psychicznych, zaś postanowieniem Sądu Rejonowego w Elblągu z dnia 25 maja 2011 roku w sprawie (...) ustanowiono jej opiekunem prawnym E. P..

W dniu 11 maja 2011 roku C. G. i B. K. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w E. przy ul. (...), opisanej w księgach wieczystych o numerach (...) za cenę 290.000 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 28 maja 2011 roku. Na poczet umówionej ceny powódka uiszczała zadek w wysokości 30.000 zł.

Przed dniem 28 maja 2011 roku C. G. i B. K. udali się do notariusza A. W. celem zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego. C. G. poinformował notariusza o całkowitym ubezwłasnowolnieniu D. G., wobec czego notariusz odmówił sporządzenia aktu notarialnego wskazując na konieczność uzyskania zgody sądu na sprzedaż nieruchomości. Powódka oraz żona C. J. G. udały się następnie do Sądu Okręgowego w Elblągu, gdzie uzyskały informację o trybie uzyskania zgody sądu. Powódka wezwała wówczas C. G. do zwrotu zadatku, jednak nie otrzymała uiszczony od niego tytułem zadatku kwoty 30.000 zł. O zwrot tej kwoty powódka zwracała się co miesiąc, poczynając od czerwca 2011 roku. Powódka i C. G. umówili się przy tym ustnie, że zawrą umowę sprzedaży nieruchomości w późniejszym terminie, przy czym powódka uzależniła zawarcie tej umowy od uzyskania zgody sądu na dokonanie czynności w imieniu ubezwłasnowolnionej. W związku z tą umową strony nie ustaliły zadatku.

Po dniu 28 maja 2011 roku nie podjęto starań o uzyskanie zgody sądu na dokonanie czynności w imieniu D. G., zaś powódka nie czyniła starań o uzyskanie kredytu bankowego na zakup przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o udzielone w dniu 23 sierpnia 2010 roku pełnomocnictwo, C. G. podejmował czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dla powódki, przy czym z uwagi na jego chorobę pomocy udzielała mu córka E. P.. W lipcu 2011 roku C. G. i powódka na spotkaniu wstępnym u notariusza P. Z. umówili się na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na miesiąc sierpień 2011 roku, jednakże powódka nie stawiała się na ten termin i do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło. W dniu 9 września 2011 roku C. G. wyznaczył powódce termin do sfinalizowania umowy wskazując, że w przeciwnym razie ich wcześniejsze ustalenia przestaną być wiążące.

C. G. zmarł w dniu 16 listopada 2011 roku. Spadek po nim nabyła w całości wprost jego córka E. P..

Pismem z dnia 5 września 2012 roku powódka wezwała pozwaną do uiszczenia w terminie 14 dni od doręczenia wezwania kwoty 60.000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Pozwana odmówiła zapłaty.

Wskazał Sąd Rejonowy, że spór ogniskował się wokół ustalenia okoliczności, która ze stron postępowania była odpowiedzialna za nie zawarcie umowy sprzedaży, co w dalszej kolejności miało wpływ na ustalenie, czy domaganie się przez powódkę od pozwanej zadatku w podwójnej wysokości było uzasadnione, czy też pozwana jako następcą prawnym C. G. była uprawniona do zachowania otrzymanego przez ojca zadatku. Uznano, że niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 11 maja 2011 roku nastąpiło z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności i w związku z tym zadek powinien być zwrócony powódce w takiej wysokości w jakiej został uiszczony, za czym miała przemawiać treść art. 394 § 3 k.c. w związku z paragrafem 8 umowy przedwstępnej z dnia 11 maja 2011 roku.

Za bezsporny Sąd pierwszej instancji uznał fakt, iż w dniu 23 sierpnia 2010 roku D. G. udzielając synowi pełnomocnictwa do sprzedaży jej udziału w nieruchomości nie była ubezwłasnowolniona. Pełnomocnictwo to nie wygasło na skutek ubezwłasnowolnienia mocodawczyni ani nie zostało odwołane. Tym samym nie było podstaw dla

twierdzenia , że to na skutek przyczyn leżących po stronie C. G. w postaci nieprzedłożenia przez niego zgody sądu na dokonanie czynności nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej . Był on umocowany do dokonania tej czynności w imieniu swojej matki . Nie ma podstaw aby twierdzić , że za nie zawarcie umowy przyrzeczonej odpowiedzialność można było przypisać powódce skoro w ustalonej dacie stawiała się w kancelarii notarialnej A. W. . Notariusz odmówił jednak sporządzenia aktu notarialnego – i to właśnie w tym fakcie upatrywać należało rzeczywistej przyczyny nie zawarcia umowy .

W ocenie Sądu Rejonowego w Elblągu powódka w następstwie okoliczności jakie zaistniały po wizycie u notariusza A. W. zawarła z C. G. nową , ustną umowę przedwstępną , ale nie uiściła już zadatku , nie wyraziła także zgody na postrzeganie kwoty 30.000 zł uiszczonej wcześniej za taki zadek i konsekwentnie wzywała poprzednika prawnego pozwanej do zwrotu wskazywanej kwoty . Pozwana jako następczyni prawna C. G. , która przyjęła w całości wprost spadek po ojcu , ponosi odpowiedzialność za jego długi , a tym samym zobowiązana jest do zwrotu na rzecz powódki kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty .

Apelację od tego wyroku wniosła E. P. , zaskarżając rozstrzygnięcie zawarte w jego punkcie pierwszym i wnosząc o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego .

Zarzuciła pozwana , że Sąd pierwszej instancji nie zastosował § 4 ust 3 umowy przedwstępnej z dnia 11 maja 2011 roku , a zadek otrzymany przez poprzednika prawnego pozwanej powinien przepaść na jego rzecz z powodu niewykonania umowy z przyczyn za jakie odpowiadała powódka . Sąd pierwszej instancji naruszyć miał także art. 394 § 3 k.c. w zw. z § 8 umowy przedwstępnej poprzez ich bezzasadne zastosowanie . Obraza przepisu art. 394 § 1 k.c. polegała na jego niezastosowaniu w sprawie i pominięciu , że jeżeli w umowie przedwstępnej zastrzeżono zadek , to gdy zobowiązany uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej , wierzyciel uprawniony jest albo do odstąpienia od umowy i zachowania zadatku (żądania sumy dwukrotnej) , a co za tym idzie skoro powódka nie odstąpiła od umowy przedwstępnej to nadal ona obowiązywała do momentu odstąpienia od niej przez C. G. .

Błędne ustalenia faktyczne poczyniono przyjmując , że do niewykonania umowy przedwstępnej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powódki . Przejawami sprzeczności ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego było przyjęcie , iż powódka była gotowa do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w kancelarii notarialnej A. W. w dniu 28 maja 2011 roku , a także iż w tej dacie dysponowała odpowiednimi środkami finansowymi z przeznaczeniem na ten cel . Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegało na błędnym ustaleniu , że C. G. stawiał się w kancelarii notarialnej A. W. w dniu 28 maja 2011 roku , a także aby pomiędzy powódką , a poprzednikiem prawnym pozwanej została zawarta „ nowa ” , ustna umowa przedwstępna , w której powódka nie wyraziła zgody na traktowanie kwoty 30.000 zł jako zadatek oraz ustalenie , iż powódka żądała od C. G. zwrotu zadatku w miesięcznych odstępach czasu począwszy od czerwca 2011 roku .

W uzasadnieniu apelacji pozwana podkreśliła , iż Sąd pierwszej instancji błędnie uznał , że powódka nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie umowy łączącej ją z poprzednikiem prawnym skarżącej . W ocenie skarżącej ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynikało , jakoby powódka stawiała się w kancelarii notarialnej A. W. w dniu 28 maja 2011 roku celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz aby w tej dacie dysponowała środkami finansowymi umożliwiającymi zakup tej nieruchomości . Chybione było również ustalenie Sądu , że C. G. stawiał się w kancelarii notarialnej A. W. w dniu 28 maja 2011 roku , a także , iż odmowa przez tego notariusza sporządzenia aktu notarialnego była bezpośrednią przyczyną niewykonania umowy przedwstępnej . Postanowienia umowy dotyczące zadatku nadal obowiązywały . Pierwsze wezwanie jej poprzednika prawnego do zapłaty dwukrotności zadatku powódka wystosowała dopiero w dniu 16 lutego 2012 roku .

B. K. domagała się oddalenia apelacji .

Sąd Okręgowy ustalił i zważył , co następuje :

Apelacja E. P. okazała się bezzasadna .

Sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji odnośnie stanu prawnego nieruchomości będących przedmiotem umowy przedwstępnej, treści tego kontraktu, okoliczności umocowania C. G. do działania w imieniu i na rzecz D. G. i faktu jej ubezwłasnowolnienia, otwarcia spadku i dziedziczenia po C. G. . Nie ma potrzeby ponownego, szczegółowego przytaczania tych okoliczności, należących zresztą do zagadnień niespornych pomiędzy stronami. Można tylko wyraźnie wskazać, że umowa przedwstępna z 11 maja 2011 roku, wbrew stanowi prawnemu nieruchomości, zawierała zapewnienie C. G., że jest właścicielem obu nieruchomości oraz pomijała kwestię pełnomocnictwa udzielonego przez D. G. . Jednocześnie jednak nie ma powodu aby sądzić, że okoliczności te były B. K. nieznane, a brak precyzji w treści kontraktu spowodował niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. Za Sądem pierwszej instancji ustala się także i tą okoliczność, że jeszcze przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej doszło do spotkania B. K. z C. i J. G. w Kancelarii Notarialnej A. W. . Wobec ujawnienia faktu ubezwłasnowolnienia D. G. i odmowy sporządzenia aktu notarialnego bez uprzedniej zgody sądu opiekuńczego na dokonanie takiego rozporządzenia w imieniu ubezwłasnowolnionego mocodawcy, B. K. i J. G. zasięgały informacji w „sądzie na (...)” (taka nomenklatura w zeznaniach J. G. karta 93). Zeznania powódki i A. W. wprost dotyczą tego zdarzenia. Trzeba nadto zwrócić uwagę, że spełnienie świadczenia z umowy przedwstępnej z 11 maja 2011 roku miało nastąpić najdalej w dniu 28 maja 2011 roku. Przewidywano zatem rychłe zawarcie umowy przyrzeczonej, dla której zachowania niezbędna była forma aktu notarialnego, a zatem wizyta u notariusza znajdowała swoje oczywiste uzasadnienie. Umowa przedwstępna nie zawierała postanowień, które wybór kancelarii notarialnej pozostawiałyby C. G., a zatem aktywność powódki nie dziwi. E. P. przeczy swojej wiedzy na temat zdarzeń sprzed 28 maja 2011 roku (zeznania pozwanej karta 121) - w zasadzie dopiero od lipca zajmować się miała sprawą sprzedaży nieruchomości. Po pierwsze zatem zeznania pozwanej nie mogą być zasadnie przeciwstawiane relacji powódki, bowiem wynika z nich jedynie tyle, że ojciec nie mówił o wizycie u notariusza A. W., a tylko wspominał, że przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej miała być niewydolność finansowa B. K. . Sama pozwana relacjonuje zaś wydarzenia, które miały miejsce ponad miesiąc po terminie określonym w umowie przedwstępnej. Zwłoka jest bezsporna, ale jej przyczyna niewyświełona przez pozwaną w sposób wiarygodny. Relacja powódki jest tymczasem adekwatna do okoliczności (ubezwłasnowolnienie mocodawczyni) oraz poparta zeznaniami A. W. i jego rozumieniem wpływu ubezwłasnowolnienia na ważność udzielonego wcześniej pełnomocnictwa oraz wymaganiem zgody sądu opiekuńczego na dokonanie czynności. Nie można przy tym uznać, że takie stanowisko jest odosobnione i na tyle sprzeczne z powszechnym mniemaniem o tych zagadnieniach prawnych, że czyni relację tego świadka niewiarygodną. Pamiętać trzeba, że świadek P. Z. zagadnienie to także uznawał za kontrowersyjne zeznając, że odmówiłby sporządzenia aktu notarialnego lub dokonanie tej czynności musiałyby poprzedzić konsultacją i „sprawdzeniem orzecznictwa”. Zakładać należy zatem, że w maju 2011 roku wystąpiła przeszkoda, która uniemożliwiła zawarcie umowy definitywnej, B. K. i J. G., towarzysząca mężowi z uwagi na stan jego zdrowia, były razem w budynku Sądu Okręgowego i Sądu Rejonowego w Elblągu, a zatem zasadne jest danie wiary powódce co do przyczyny zwłoki. Skoro nie podjęto starań o uzyskanie zgody sądu opiekuńczego na dokonanie czynności sprzedaży nieruchomości, a nic nie wskazuje na to aby stronom umowy wykazano, że jest to zbędne (ubezwłasnowolnienie mocodawcy nie powoduje wygaśnięcia pełnomocnictwa), a na pewno nie czynił tego notariusz P. Z., to pozostaje przyjęcie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie C. G. . W tym zakresie Sąd odwoławczy czyni ustalenia odmienne, oparte na własnej ocenie materiału dowodowego. Nie podziela się stanowiska Sądu pierwszej instancji odnośnie zawarcia nowej umowy przedwstępnej i ponawianych od czerwca 2011 roku wezwaniach do zwrotu zadatku. Co najwyżej można było przydawać kluczowe znaczenie wadliwemu stanowisku notariusza odnośnie odmowy dokonania czynności i w tej okoliczności, niezależnej od stron, widzieć przyczynę nie zawarcia umowy. W obu jednak przypadkach rozstrzygnięcie Sądu odwoławczego jest jednakie, a apelacja bezzasadna. Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo do kwoty 30.000 zł (zwrot zadatku), a nie da się przypisać powódce odpowiedzialności za niedojście umowy do skutku.

Wskazać trzeba dalej, że skoro strony umowy przedwstępnej podtrzymały wolę jej sfinalizowania, to również C. G. wyznaczyć mógł termin zawarcia umowy przyrzeczonej – przed notariuszem P. Z. . Wobec niedochowania terminu spełniania świadczenia (zawarcia umowy definitywnej do 28 maja 2011 roku), woli utrzymania zobowiązania wiążącego strony, ale bez zgodnego określenia nowego terminu, nie zastrzeżenia formy pisemnej dla zmian kontraktu

oraz braku podstaw do stosowania art. 77 § 1 k.c. , aktualizowała się możliwość wyznaczenie nowego terminu przez jedną za stron (art. 389 § 2 k.c.) , a uprawnienie to wykorzystał C. G. . Zakładać trzeba jednak , że przed finalizacją kontraktu doszłoby do ujawnienia kwestii domniemanych wad umocowania zbywcy , choćby przez powódkę , a z zeznań świadka P. Z. wynika , że wobec wątpliwości prawnych , także w tym terminie umowa nie doszłaby do skutku .

Podsumowując – w § 4 umowy przedwstępnej powtarzał w zasadzie postanowienia art. 394 § 1 k.c. Niewykonanie umowy nie obciąża przyrzekającej kupno , bowiem niezależnie od bezzasadności stanowiska o wygaśnięciu udzielonego C. G. pełnomocnictwa , powód nie zawarcia umowy przyrzeczonej leżał po stronie przyrzekającego sprzedaż . Nie można było zatem twierdzić , że mógł on zadatek zachować . Ostatecznie zastosowanie miałby § 3 art. 394 k.c. Zagadnień opisanych tą normą strony w umowie nie wysłowiły , ale w § 8 odesłały do przepisów Kodeksu cywilnego . Zwrot zadatku uzasadniało zatem niewykonanie umowy wskutek okoliczności , za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności (obiektywnie wadliwa odmowa sporządzenia aktu notarialnego) albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (współistniejąca niewydolność finansowa powódki) .

W tym stanie rzeczy , na mocy art. 385 k.p.c. , apelację oddalono .