

Sygn. akt VIII Ca 369/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia: Małgorzata Kończal

Sędziowie: Rafał Krawczyk, Włodzimierz Jasiński

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2021 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z *powództwa M. M. i E. M. (1)*

przeciwko E. M. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 1 marca 2021 r.

sygn. akt I C 228/20

1. *zmienia zaskarżony wyrok :*

a) w punktach I (pierwszym) i II (drugim) sentencji w ten sposób, że powództwo oddala,

b) w punkcie IV (czwartym) sentencji w ten sposób, że zasądza od powódek w częściach równych na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

2. *oddala apelację powódek,*

3. *zasądza od powódek w częściach równych na rzecz pozwanej kwotę 2.000 zł (dwa tysiące złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.*

/Sędzia Rafał Krawczyk/ /Sędzia Małgorzata Kończal/ /Sędzia Włodzimierz Jasiński/

Sygn. akt VII Ca 369/21

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 marca 2021 r. Sąd Rejonowy w Toruniu zasądził w niniejszej sprawie od pozwanej E. M. (2) na rzecz powódek kwoty po 1.500 zł na rzecz każdej z nich wraz z należnymi odsetkami, w pozostałej części powództwo oddalił oraz ustalił, iż koszty procesu znoszą się wzajemnie między stronami.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Rejonowy wskazał na poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, zgodnie z którymi 16 grudnia 2015 r. strony (wówczas po stronie kupujących był także ówczesny mąż pozwanej S. M.) zawarły pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości za kwotę 400.000 zł, przy czym 36.000 zł miały uiścić w terminie do 31 grudnia 2018 r. w 36 miesięcznych ratach. Kwota ta - zgodnie z umową - miała spełniać rolę zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. Pozostała kwota miała być uiszczona w momencie podpisania umowy notarialnej, najpóźniej do 10 stycznia 2019 r. W umowie strony ustaliły ponadto, że w przypadku odstąpienia, rozwiązania lub wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron, strony zwrócą sobie wszystko co świadczyły, przy uwzględnieniu funkcji zadatku odnośnie zapłaconych rat. Ponadto strony zobowiązały się do zawarcia umowy najmu przedmiotowej nieruchomości na okres od podpisania umowy przedwstępnej do dnia podpisania umowy sprzedaży. W umowie zastrzeżono także, że wszystkie jej uzupełnienia lub zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pozwana wraz z mężem uiścili na rzecz powódek 15 rat po 1.000 zł, łącznie 15.000 zł. Ostatnia kwota została zapłacona 6 marca 2017 r.

Z uwagi na rozwód między pozwaną i jej mężem, pogorszenie sytuacji majątkowej pozwanej, kupujący zrezygnowali z zakupu nieruchomości, o czym poinformowali powódki za pośrednictwem wiadomości tekstowej sms. W dniu 26 maja 2017 r. doszło do zdania nieruchomości, co potwierdzono protokołem zdawczo odbiorczym. W dniu 12 stycznia 2018r. powódki zbyły przedmiotową nieruchomość za 360.000 zł.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2018 r. właścicielki nieruchomości wezwały pozwaną do zapłaty kwoty 17.000 zł tytułem części nieuiszczonego zadatku. Ponowne wezwanie wystosowały pismem z dnia 19 sierpnia 2019 r. wzywając wówczas do zapłaty z tego tytułu 21.000 zł. Pozwana nie uiściła żądanej kwoty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy po omówieniu zebranego w sprawie materiału dowodowego uznał roszczenie za zasadne, co do kwoty 1.500 zł na rzecz każdej z powódek, przyjmując że sporna kwota stanowiła część zadatku.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1/ naruszenie prawa materialnego, tj. art. 394 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że kwota rozłożona na raty i płatna po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży stanowi zadatek, podczas gdy jest to jedynie świadczenie na poczet ceny sprzedaży, niemające waloru zadatku;

ewentualnie:

2/ naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, co skutkowało udzieleniem ochrony prawnej działaniu powódek, pomimo że działanie to stanowi czynienie z przysługującego im prawa użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, co w szczególności narusza zasady słuszności, dobrych obyczajów, uczciwego obrotu, co doprowadziło do niesłusznego zasądzenia roszczenia na rzecz powódek;

3/ naruszenie przepisów postępowania - art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. poprzez wzajemne zniesienie kosztów postępowania.

Mając na uwadze powyższe skarżąca wniosła o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa;

2/ zasądzenie od powódek solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Apelację od powyższego wyroku wniosły także powódki zaskarżając go w części oddalającej roszczenie i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 394 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż kwota płatna po zawarciu umowy przedwstępnej nie stanowi zadatku;
2. naruszenie przepisów postępowania poprzez wzajemne zniesienie jego kosztów (art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższe strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania pozwu w całości oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powódek wniosła o jej oddalenie oraz obciążenie powódek kosztami postępowania, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest zasadna w całości. Apelacja powódek jest niezasadna.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne stojące u podstaw zaskarżonego wyroku, przyjmując je za własne - zbędnym jest przy tym ich powtarzanie, tym bardziej, że w istocie pozostają one na obecnym etapie sprawy poza sporem.

Odnosząc się do apelacji obu stron wskazać należy przede wszystkim, że wbrew twierdzeniom strony powodowej, Sąd Rejonowy nie uznał, że przewidziana w umowie kwota 36.000 zł nie stanowiła zadatku. Przeciwnie, Sąd ten jednoznacznie stwierdził w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że zapis umowny w tym przedmiocie nie budzi wątpliwości, a fakt iż strony zgodnie postanowiły, iż w/w kwota płatna będzie w ratach, nie niweluje jego znaczenia.

W tym miejscu wskazać należy, że ustawodawca skutki prawne zadatku, z których wynika jego podstawowa funkcja, określił w przepisie art. 394 k.c. W świetle tej regulacji jest on instrumentem prawnym, który pozwala kontrahentom umów obligacyjnych w ten sposób ukształtować stosunek prawny, aby dyscyplinował dłużnika do wykonania świadczenia.

Zgodnie z tym przepisem, 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. Na gruncie art. 394 § 1 k.c. w orzecznictwie pojawiły się wątpliwości co do sposobu, w jaki zwrot „przy zawarciu umowy” powinien być interpretowany. Rozbieżności dotyczą zwłaszcza kwestii, czy przedmioty lub rzeczy dane po zawarciu umowy mogą być kwalifikowane jako zadatek i jako takie wywoływać konsekwencje, o których mowa w art. 394 § 1 k.c. Zwolennicy poglądu, że zadatek może być dany kontrahentowi jedynie przy zawarciu umowy, powołują się wprost na brzmienie art. 394 § 1 k.c., nakazując ścisłą jego wykładnię. Natomiast wskazujący na dopuszczalność przyjęcia, że zadatek może być dany również po zawarciu umowy, wywodzą, że zwrot „przy zawarciu umowy” powinien być rozumiany jako „przy okazji zawarcia umowy”. Należy z tego wyprowadzać wniosek, że jeżeli przedmiot majątkowy – według zamiaru stron – ma być dany kontrahentowi jako zadatek, dla uznania go za zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. i jako taki wywołujący skutki wskazane w tym przepisie, termin jego rzeczywistego wydania stronie umowy nie ma decydującego znaczenia (A. Mejka, Czas wręczenia zadatku kontrahentowi, LEX/el. 2013).

Na gruncie doktryny, jak i orzecznictwa wskazuje się, że norma wyrażona w art. 394 § 1 k.c., stanowiąc wyjątek od obowiązującej w prawie polskim zasady konsensualności umów, reguluje umowę zadatku, jako realną. Z samej jej treści wynika, że walor zadatku może mieć wyłącznie suma wręczona przy zawarciu umowy, późniejsze jego "uzupełnienie" zatem nie wywołuje już przewidzianego w niej skutku (wyrok SA w Katowicach z 21.02.2014 r., I ACa 1055/13, LEX nr 1441377). Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 czerwca 2011 r., V CSK 357/10 (LEX nr 1314560), w którym wskazał, że kwota uiszczona kontrahentowi po zawarciu umowy nie może być uznana za uiszczoną tytułem zadatku. Odmienne stanowisko przyjęto na gruncie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CSK 115/11 (wyrok SN z 9.12.2011 r., III CSK 115/11, LEX nr 1147760), gdzie wskazano, że funkcję zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może pełnić także suma uiszczona kontrahentowi po zawarciu umowy. Czas wręczenia

kontrahentowi kwoty, która - zgodnie z porozumieniem stron - ma stanowić zadatek, nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku.

W niniejszej sprawie strony nadają zasadnicze znaczenie ocenie, czy sporna kwota miała stanowić zadatek czy zaliczkę - mając na uwadze fakt, że miała zostać uiszczona w ratach, po zawarciu umowy przedwstępnej, a nie przy jej zawarciu. Kwestia ta - wbrew stanowisku stron - nie ma jednak znaczenia dla oceny spornego roszczenia.

Wskazać trzeba, że nawet jeśli przyjąć, że funkcję zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może pełnić także suma uiszczona kontrahentowi po zawarciu umowy, to nie uprawnia to do wnioskowania, że jeżeli przedmiot zastrzeżonego w treści zawartej umowy zadatku nie zostanie "wręczony" - w przypadku, gdy jego przedmiotem są środki pieniężne, zapłata nie będzie dokonana w uzgodnionym terminie, tak jak w stanie faktycznym niniejszej sprawy - można się go domagać na drodze przymusowej. Nie można bowiem abstrahować od charakteru tej czynności prawnej.

Na gruncie prawa cywilnego wyróżnia się tzw. czynności prawa realne i konsensualne. Ogólnie rzecz ujmując czynność prawna konsensualna to taka, do dokonania której wystarczy złożenie przez stronę (przy czynnościach jednostronnych) bądź strony (przy umowach) oświadczenia woli. W sytuacji, gdy w skład danego typu czynności prawnej wchodzi jeszcze inne elementy poza oświadczeniem woli np. wydanie rzeczy mamy do czynienia z czynnością prawną realną. W świetle regulacji kodeksu cywilnego charakter realny ma m.in. zastaw (art. 317 § 1 k.c.), zadatek (art. 394 § 1 k.c.) umowa przechowania, użyczenia i składu. Przy czynnościach prawnych realnych nie jest wystarczające zaś dla ich skuteczności tylko samo złożenie oświadczenia woli, ale niezbędne jest wydanie rzeczy, które stanowi różny od oświadczeń woli element stanu faktycznego, konstytuujący czynność prawną realną.

Podkreślenia wymaga, że w doktrynie jak i orzecznictwie utrwalony jest pogląd co do realnego charakteru klauzuli zadatku, a co wynika z treści przewidującego ten instrument prawny art. 394 § 1 k.c., gdy skuteczne ustanowienie zadatku uzależnione jest od "dania" pieniędzy czy to w formie gotówkowej, czy bezgotówkowej lub rzeczy stanowiącej jego przedmiot. **"Wręczenie" 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. Wyklucza to możliwość domagania się na drodze przymusowej wykonania przyrzeczenia dania zadatku.**

Zadatek, aby spełnił swe funkcje musi być zatem "dany", jego zastrzeżenie nie może zaś być traktowane jako samoistne źródło zobowiązania do świadczenia (zob. wyrok SN z dnia 22 grudnia 2000 r., II CKN 353/00; OSNC 2001, nr 9, poz. 128; oraz wypowiedzi doktryny:

P. Zakrzewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), red. M. Frasz, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 394; R. Trzaskowski, C. Żuławska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, red. J. Gudowski, Warszawa 2018, art. 394; A. Olejniczak [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, wyd. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, art. 394).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że zadatek jest postanowieniem umownym o charakterze realnym, co oznacza, że bez wydania pieniędzy lub rzeczy zadatek nie jest skutecznie zastrzeżony, **niedopuszczalne jest zatem powództwo o wydanie zadatku** (G. Karaszewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, art. 394).

Mając na uwadze powyższe, nie ulega wątpliwości, że roszczenie o zapłatę dochodzonej pozewem kwoty, stanowiącej niezapłaconą przez pozwaną część zadatku jest bezzasadne. Skoro bowiem w spornej części nie doszło do wydania zadatku, to w tym zakresie jest on uznany za niezastrzeżony - co jednoznacznie wynika z jego charakteru - w konsekwencji zaś powództwo o jego wydanie nie może być uwzględnione.

Powyższe czyny bezprzedmiotowymi zarzuty, co do charakteru spornej kwoty. Nawet bowiem jeśli byłaby to zaliczka, na co strona powodowa się nie powoływała (a zatem niedopuszczalne byłoby zasądzenie spornego roszczenia jako części zaliczki - byłoby to bowiem wykroczenie poza granice pozwu, wobec jednoznacznego stanowiska powódek), to powództwo również byłoby nieuzasadnione, skoro umowa między stronami została rozwiązana.

Na marginesie jedynie wskazać należy, że zgodnie z § 4 ust. 3 umowy funkcję zadatku pełnić miały tylko **zapłacone raty** - stąd niezależnie od omówionego już charakteru tej instytucji, brak byłoby podstaw dla uznania, że sporna kwota stanowiła zadatek, które zapłaty obecnie może domagać się strona powodowa. Ponadto z okoliczności sprawy wynika, że strona powodowa co najmniej w sposób dorozumiany zaakceptowała rozwiązanie umowy przedwstępnej, czego wyrazem jest zbycie przedmiotowej nieruchomości przed upływem terminu zawarcia umowy sprzedaży wynikającej z w/w umowy, jak też podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości, w którym nie zgłoszono jakichkolwiek uwag, co do braku zgody powódek na rozwiązanie umowy. Ponadto z art. 77 § 2 k.c. wynika, że § 2 jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej (tak jak w niniejszej sprawie), dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie **wymaga zachowania formy dokumentowej**, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę. W niniejszej sprawie umowa przedwstępna zawarta przez strony nie przewidywała jakiegokolwiek konkretnej formy dla złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niej - wskazano jedynie, że formy pisemnej wymagają jej zmiany lub uzupełnienia. Do zachowania dokumentowej formy czynności prawnej wystarcza natomiast złożenie oświadczenia woli w postaci dokumentu, w sposób umożliwiający ustalenie osoby składającej oświadczenie (art. 77² k.c.). Literalne brzmienie art. 77² k.c. prowadzi do wniosku, że możliwość ustalenia osoby składającej oświadczenie nie musi wynikać z treści tego oświadczenia, ale sposobu złożenia oświadczenia (np. osobę tę można ustalić za pomocą IP komputera, z którego wysłano informacje, albo numeru telefonu, z którego wysłano wiadomość SMS). Oznacza to, że forma dokumentowa będzie zachowana, nawet jeśli na nośniku informacji (dokumencie) nie ujawniono danych osoby składającej to oświadczenie, ale sposób wyrażenia woli pozwala ustalić, kto złożył oświadczenie. Mając na uwadze powyższe odstąpienie od umowy przedwstępnej przez pozwaną uznać należało za skuteczne, co czyni roszczenie o zapłatę spornej kwoty - niezależnie od omówionych już kwestii - niezasadnym, także z tego względu, że zadatek ma pełnić rolę motywującą do zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro zaś doszło do jej rozwiązania, to rola ta zdezaktualizowała się, stąd żądanie zadatku jest bezprzedmiotowe.

Podkreślenia wymaga jednak, że powyższe uwagi mają charakter jedynie marginalny. Nawet jeśli nie zgodzić się z wyrażoną wyżej oceną, to omówiony już, realny charakter instytucji zadatku, który dla uznania go za skutecznie zastrzeżony konieczne jest jego wręczenie drugiej stronie, determinuje przyjęcie, że żądanie pozwu jest w całości niezasadne.

Sąd Okręgowy zmienił zatem zaskarżony wyrok jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., oddalając powództwo w całości. Zmianie podlegało także rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania przed Sądem I instancji - o kosztach tych orzeczono stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając z tego tytułu w częściach równych od powódek na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł, na którą składa się wynagrodzenie reprezentującego pozwaną pełnomocnika (adwokata), ustalone na podstawie § 2 pkt 5 (rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie; Dz. U. poz. 1800 z późn. zm.).

Apelacja powódek podlegała natomiast oddaleniu w całości (art. 385 k.p.c.).

O kosztach za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od powódek w częściach równych kwotę 2.000 zł, na którą składa się 200 zł opłaty sądowej od apelacji i 1.800zł wynagrodzenia reprezentującego pozwaną adwokata.

/Sędzia Rafał Krawczyk/ /Sędzia Małgorzata Kończal/ /za nieobecnego Sędziego Włodzimierza Jasińskiego

Sędzia Małgorzata Kończal/