

Sygn. akt III Ca 1287/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

Sędzia SO Danuta Pacześniowska

SR del. Marcin Rak

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa G. J.

przeciwko J. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 2 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 789/13

**oddala apelację.**

SSR del. Marcin Rak SSO Krystyna Hadryś SSO Danuta Pacześniowska

Sygn. akt III Ca 1287/14

## UZASADNIENIE

Powód G. J. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej J. K. kwoty 3.000 Euro wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 maja 2013 r. oraz kosztami procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu podniósł, że pozwana nie zwróciła powodowi zaliczki, w wysokości 3.000 Euro a przekazanej na jej rzecz przez powoda w dniu podpisania umowy przedwstępnej. Umowa ta dotyczyła zakupu przez powoda nieruchomości gruntowej położonej w C. przy ul. (...). Z uwagi na przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na łąki, pastwiska oraz rolę (tzw. działka rolna) bank odmówił powodowi udzielenia kredytu na jej zakup i dlatego nie doszło do zawarcia właściwej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości w przyrzeczonej terminie do 15 kwietnia 2013 r. Przyczyną takiego stanu rzeczy była dwuetapowa budowa na działce pozwanej. Dopiero wykończenie II etapu inwestycji dawało podstawę do zmiany przeznaczenia gruntu i zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pozwana nie miała decyzji zezwalającej na drugi etap polegający na budowie budynków hodowlanych, budynków do przechowywania maszyn i narzędzi związanych z prowadzoną działalnością. Dlatego banki odmówiły udzielenia kredytu powodowi. Powód wezwał pozwaną w piśmie z dnia 16 kwietnia 2013 r. do zwrotu zaliczki w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, jednakże pozwana odmówiła jej zwrotu. Zdaniem powoda wpłaconą przy umowie przedwstępnej kwotę 3.000 Euro należy traktować jako zaliczkę a nie zadek, a ten jako nienależne

świadczenie powinien być zwrócony wraz z odsetkami za opóźnienie. Powód na poprawcie swoich tez dołączył m.in. umowę przedwstępną z dnia 26 lutego 2013 r., wniosek o zwrot zaliczki z dnia 16 kwietnia 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru oraz korespondencję mailową z bankami.

Sąd Rejonowy w Rybniku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 maja 2013 r., w sprawie o sygnaturze I Nc 2138/13, uwzględnił w całości powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powoda żadaną kwotę wraz z kosztami postępowania.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana J. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła, że roszczenie powoda jest bezzasadne i nie powinno zostać uwzględnione, ponieważ do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości nie doszło właśnie z winy powoda. Jednocześnie pozwana podkreśliła, że poniosła stratę, ponieważ rozwiązała wcześniejszą umowę przedwstępną z E. A. dotyczącą sprzedaży niniejszej nieruchomości. Pozwana utrzymywała, że zgodnie z ustaleniami poczynionymi z powodem za pośrednictwem biura nieruchomości dokonała stosownych wykreśleń z księgi wieczystej oraz przekazała powodowi pełną dokumentację dotyczącą przedmiotowej nieruchomości konieczną do udzielenia przez bank stosownego kredytu. Zdaniem pozwanej to z winy kupującego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż ona ze swej strony spełniła wszystkie warunki jakie postawił powód celem sfinalizowania umowy przyrzeczonej. Ponadto, jak podkreśliła pozwana, strony zawarły w samej umowie postanowienie, że w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z winy powoda traci on wpłaconą na ten poczet zaliczkę, a w przypadku nie zawarcia tej umowy z winy pozwanej, zaliczka zostanie zwrócona w tej samej wysokości.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo; zasądził od powoda G. J. na rzecz pozwanej J. K. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że w dniu 26 lutego 2013r. powód G. J. zawarł z pozwaną J. K. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości opisanej w księdze (...) położonej w C. przy ul. (...) w terminie do 15 kwietnia 2013r. za cenę 600.000 zł. W dniu podpisania umowy powód przekazał pozwanej zaliczkę 3000 euro, a wydanie nieruchomości miało nastąpić do 30 czerwca 2013r. Pozwana w dniu zawarcia umowy przekazała powodowi kopię odpisu księgi wieczystej, umowy sprzedaży tej nieruchomości przez poprzednika na jej rzecz, świadectwa charakterystyki energetycznej, mapy zasadniczej, wypisu z rejestru gruntów, zaświadczenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strony zawarły aneks do tej umowy, w którym określiły sprzęt, który miał zostać w budynku oraz zobowiązanie pozwanej do dokonania formalności związanych z przekazaniem powodowi jeszcze dodatkowo działek w dzierżawie pozwanej. Strony zawarły jeszcze drugi aneks do umowy przedwstępnej w dniu 27 lutego 2013r., w którym zobowiązały się do tego, że zaliczka zostanie zwrócona powodowi jeśli nie dojdzie do zawarcia umowy z winy pozwanej, a będzie zachowana przez pozwaną jeśli do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z winy powoda. 2 marca 2013r. powód potwierdził na piśmie, że otrzymał od pozwanej za pośrednictwem M. W. dziennik budowy, projekt budowlany pierwotny, projekt budowlany zamienny oraz dokumentację geodezyjną oraz potwierdzenie złożenia wniosku o wykreślenie roszczeń z działu III księgi wieczystej (...). Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana i jej mąż w lutym 2013r. mieszkali w domu, który miał być sprzedany. Niewykończone były tylko budynki gospodarcze. Rodzice powoda chcieli rozbudować jeszcze garaż i dlatego nie chcieli jeszcze decyzji zatwierdzającej zakończenie budowy. Powód wiedział, że działki są działkami także rolnymi, bo na działkach były stawy hodowlane, które pozwana zarybiła we własnym zakresie. Nie prowadziła działalności gospodarczej związanej z hodowlą ryb, zrobiła stawy dla własnego użytku. Powód nie sprawdzał planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie G.. Po pewnym czasie powód i jego rodzice zaczęli wymuszać na pozwanej uzyskanie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, budynku garażowego, osadnika ścieków. Pozwana nie wiedziała, że powód ma trudności z uzyskaniem kredytu. We wszystkich uzgodnieniach pośredniczył M. W. prowadzący biuro pośrednictwa nieruchomości. Działka (...), jedna z dwóch, które miały być sprzedane, miała ujawniony w księdze wieczystej już od 31 maja 2011r. sposób korzystania jako "teren mieszkaniowy". Pozwana 28 lutego 2013r. rozwiązała umowę przedwstępną zawartą z E. A. z powodu umowy przedwstępnej zawartej z powodem 26 lutego 2013r. i zwróciła E. A. zaliczkę w łącznej kwocie 45.000 zł. W kwietniu 2013r. pośrednik powoda do spraw

kredytu otrzymał od Banku (...) S.A. w W. odpowiedź, że nie ma możliwości zabezpieczenia się na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, bo miały być wykonane dwa etapy budowy, I etap dotyczyć miał budowy budynku mieszkalnego, a II etap miał dotyczyć budynku hodowlanego i budynku do przechowywania maszyn. W przypadku braku realizacji drugiego etapu cała inwestycja nie byłaby zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego. W przedłożonej dokumentacji brakowało w ocenie banku decyzji zawierającej pozwolenie na budowę II etapu oraz udokumentowania środków własnych na realizację drugiego etapu. Pracownik banku twierdził, że przeprowadził rozmowę w starostwie, gdzie poinformowano go, że na podstawie tych dokumentów nie będzie wydana decyzja o oddaniu budynku do użytku.

Sąd Rejonowy ustalił, że nie ma również takiej możliwości, by odmówić inwestorowi oddania budynku do użytku, decyduje o tym właściwie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego na podstawie dziennika budowy oddanego przez kierownika budowy, który czuwa nad realizacją inwestycji zgodnie z projektem. O oddaniu do użytku świadczy nadanie budynkowi numeru przez gminę. Dom pozwanej otrzymał numer 25c, który został wpisany do księgi wieczystej (...).11.2013r. Pozwana wobec zmiany woli przez powoda, by uzyskać decyzję zatwierdzającą budowę na nieruchomości, wyraziła wolę przedłużenia umowy przedwstępnej do 30 czerwca 2013r. Podpisała stosowny aneks do umowy, ale powód go nie podpisał. Pozwana uzyskała od architekta informację, że do tego czasu otrzyma już decyzję zatwierdzającą budowę. Pozwana została wezwana przez powoda do zwrotu zaliczki pismem z 16 kwietnia 2013r. odebrany przez nią 18 kwietnia 2013r. Pozwana otrzymała 25 czerwca 2013r. decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne, budynku garażowego, osadnika ścieków przy ul. (...) etap I zgodnie z dokumentacją stanowiącą załącznik. Pozwana złożyła wniosek o nadanie numeru domowi mieszkalnemu w dniu 22 sierpnia 2013r. i otrzymała numer 25C. Pozwana nie starała się już sprzedać domu po nieudanej transakcji z powodem. Dopiero w dniu 23 grudnia 2013r. znajomi pozwanej N. S. i W. S. kupili dom za kwotę 500.000 zł, czyli o 100.000 zł niższą niż ta na która umówiła się z powodem.

Powyższe okoliczności doprowadziły Sąd Rejonowy do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazał, że stosunki między stronami regulowała umowa i aneks do umowy z 26 lutego 2013r. zawarty 27 lutego 2013r., zgodnie z którym o zwrocie zaliczki lub jej zachowaniu decydowała wina strony, z powodu której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wiarygodne było zeznanie pozwanej, że rodzice powoda i sam powód pierwotnie nie chcieli decyzji zatwierdzającej budowę, bo chcieli sami wykończyć budowę, nie było więc winy pozwanej, że nie ubiegała się o decyzję zatwierdzającą budowę od razu mimo, że złożyła powodowi taką propozycję. Ponadto powód przyznał, że nie zapoznał się z planem zagospodarowania przestrzennego działek w Gminie G., ponadto niewiarygodnie brzmiało zeznanie powoda, że przyczyną nie uzyskania kredytu było rolne i hodowlane przeznaczenie gruntu, gdyż już z samej księgi wynikało, że od 2011r. działka (...) była działką z przeznaczeniem mieszkaniowym. Ponadto, jak wynika z korespondencji z (...) S.A., która została poświadczona za zgodność przez pełnomocników pozwanej i powoda, bank nie odmówił kategorycznie przyznania kredytu, a jedynie wskazał jakie warunki muszą być spełnione. Ponadto pozwana złożyła oświadczenie woli o zamiarze przedłużenia umowy przedwstępnej do czerwca 2013r. Mając na uwadze wskazane okoliczności Sąd uznał, że nie było winy po stronie pozwanej, a gdyby powód poczekał do 25 czerwca 2013r, gdy została wydana decyzja zatwierdzająca projekt i udzielająca zezwolenie na budowę to wtedy doszłoby do sfinalizowania transakcji. Sąd Rejonowy dokonując oceny stosunku prawnego między powodem i pozwaną i obowiązku zwrotu zaliczki oparł się na ocenie winy obu stron związanej z zachowaniem należytej staranności przez strony przy realizacji umowy przedwstępnej - art. 355§1kc, uznając że pozwana dochowała należytej staranności. Faktem potwierdzającym to była sprzedaż nieruchomości ostatecznie w grudniu 2013r. za kredyt hipoteczny przez znajomych pozwanej.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził na rzecz pozwanej na zasadzie art. 98 §1 k.p.c. koszty procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód zaskarżając go w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie wyrokiem od pozwanej na rzecz powoda kwoty 3.000 Euro z ustawowymi odsetkami od dnia 6 maja 2013r., zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje w wysokości 3.600 zł. Zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 45 Konstytucji poprzez brak bezstronnego rozpoznania sprawy, a to narzucenie przez Sąd Rejonowy w Rybniku obowiązku, aby przez

nieograniczony czas po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej był gotowy do jej zawarcia, co nie wynika z jakiegokolwiek normy prawnej, a w szczególności przepisu art. 354§ 1 k.c. poprzez przyjęcia takiej jego interpretacji, zgodnie z którą pomimo upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej strona jest zobowiązana w dalszym ciągu współdziałać z drugą stroną umowy w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, a także bezpodstawnie zobowiązanie jednej strony umowy do zawierania aneksu do umowy przedwstępnej przedłużającej termin zawarcia umowy przyrzeczonej; art. 394§ 1 i 3 k.c. poprzez przyznanie pozwanej uprawnienia do zatrzymania zaliczki w przypadku niedojścia umowy do skutku z jednoczesnym pozbawieniem drugiej strony umowy żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej w przypadku niedojścia umowy do skutku z przyczyn leżących po drugiej stronie umowy; art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez przyznanie jednej stronie stosunku zobowiązaniowego uprawnień i obowiązków znacznie odbiegających od uprawnień i obowiązków strony przeciwnej; a to art. 355 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwa interpretację i zastosowanie, a to przyjęcie, że pozwana wykazała się w rozpatrywanej sprawie należyta starannością, mimo że nie poinformowała powoda co do okoliczności mających istotne znaczenie dla sprawy, w szczególności co do administracyjnoprawnych kwestii dotyczących pozwoleń na budowę i użytkowanie budynków na nieruchomości, mimo że obowiązek taki wynika z treści przepisu art. 354§ 1 k.c., a co świadczy o nieuczciwym podejściu przez pozwaną do transakcji sprzedaży. Zarzucił nadto naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, a to art. 233§ 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę oraz brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego; nierozpoznanie istoty sprawy i orzekanie na podstawie wybiórczo traktowanego materiału dowodowego, w sposób pozostający w sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego; pominięcie zeznań powoda wskazujących na rzeczywiste powody rozwiązania umowy i oparcie się w tym zakresie wyłącznie na zeznaniach pozwanej, co skutkowało niekorzystnym dla powoda rozstrzygnięciem w sprawie.

### ***Sąd Okręgowy zważył co następuje.***

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela w całości i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Orzekając Sąd Rejonowy nie uchybił zasadom logicznego rozumowania, ani też doświadczenia życiowego. Wnioski Sądu pierwszej instancji, co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaofiarowanych przez obie strony.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa procesowego objętego regulacją art. 233 k.p.c., stwierdzić należy, że stanowisko prezentowane w apelacji w zasadzie nie można określić jako zarzut, lecz polemikę z ustaleniami zaskarżonego wyroku. W ocenie Sądu Odwoławczego skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, natomiast apelujący nie wykazał aby Sąd meriti dopuścił się powyższych naruszeń, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające wyłącznie przekonanie skarżącego o innej niż przyjął Sąd Rejonowy wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, a z takim sformułowaniem treści apelacji mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Przede wszystkim wskazać należy, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo uwzględnił okoliczności wynikające z zeznań obu stron, dokonując ich prawidłowej oceny i nie sposób uznać, iż pominął zeznania powoda opierając się jedynie na zeznaniach pozwanej, albowiem Sąd dokonując ustaleń faktycznych oparł się również na zeznaniach powoda, np. ustalając, iż powód nie ustalał planów zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości. Sąd Odwoławczy podzielił więc stanowisko Sądu Rejonowego co do oceny zeznań stron, jako prawidłowo dokonanej w myśl art. 233 k.p.c.

Podkreślić należy, iż żądanie zawarte w pozwie zostało sprecyzowane przez stronę powodową na rozprawie w dniu 14 lutego 2014r. poprzez żądanie zwrotu zaliczki uiszczonej przez powoda pozwanej z przyczyn nie zawinionych przez każdą ze stron. Faktycznie w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji strona powodowa w rozumieniu art. 6 k.c. nie wykazała winy pozwanej, a zatem zarzut naruszenia art. 354 k.c. nie może zostać uwzględniony, bowiem

skarżący nie wykazał, aby strona pozwana działała niestaranie w świetle warunków umowy. Sąd Odwoławczy uznał za zasadne wskazać, że warunki umowy zostały określone w umowie przedwstępnej z dnia 26 lutego 2013r. bowiem aneks do tej umowy, jedynie statuował zasady zwrotu kwoty uiszczonej zaliczki w wysokości 3.000 Euro i nie przewidywał zwrotu czy jakichkolwiek przesunięć finansowych w związku z umową przedwstępną, w sytuacji kiedy do umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn niezawinionych przez obie strony. Dlatego też Sąd drugiej instancji podzielił orzeczenie Sądu Rejonowego oddalające powództwo, albowiem oparcie żądania na okoliczności niezawarcia umowy z przyczyn niezawinionych przez obie strony nie mogło zostać uwzględnione.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji, Sąd Odwoławczy nie znajduje podstaw do uznania naruszenia art. 353 k.c., albowiem strony nie naruszając zasad prawa i zasad współżycia społecznego swobodnie uregulowały umownie warunki realizacji umowy i rozliczenia zaliczki, a treść umowy przedwstępnej aneksowanej przez strony wskazuje na to, iż strony bardzo szczegółowo wskazały warunki, które ma wykonać poszczególne strony umowy przedwstępnej, aby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto jak to wynika z zeznań świadków w tej sprawie i zebranej dokumentacji, dokumentacja przedstawiona przez stronę pozwaną przed terminem umowy przyrzeczonej, była wystarczająca do realizacji umowy przyrzeczonej, albowiem § 8 umowy przedwstępnej wskazuje wprost na to jakie dokumenty zostały wręczone przy spisaniu umowy przedwstępnej, jakie dokumenty mają być przedstawione do 5 marca 2013r. a także jakie dokumenty ma sprzedający przedstawić do aktu notarialnego. Sąd Odwoławczy uznał, że znamionem jest również zgodne wskazanie przez strony - umowa przedwstępna nie była kwestionowana co do treści ani faktu zawarcia umowy - że dopiero do aktu notarialnego miała być przedstawiona pozostała posiadana dokumentacja budowlana, niezbędna do dokończenia budowy i oddania budynku do użytku, co wskazuje jednoznacznie na brak wymogu przedstawienia powodowi przez pozwaną pełnej dokumentacji w związku z zakończeniem i odbiorem budynków posadowionych na tejże nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd odwoławczy uznał, że w wobec nie wykazania przez stronę powodową w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z wyłącznej winy pozwanej, żądanie zwrotu kwoty uiszczonej zaliczki należy uznać za niezasadne. Bowiem strony w umowie nie określiły obowiązku zwrotu zaliczki przez pozwaną w innym stanie faktycznym – prawnym jak wyłącznie wina tej strony umowy, a takiej wina strony powodowa nie wykazała w procesie.

***Z uwagi na powyższe - na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację jako bezzasadną.***

SSR(del.) Marcin Rak SSO Krystyna Hadryś SSO Danuta Pacześniowska