

Sygn. akt I ACa 528/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 października 2014 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Górecki /spr./
Sędziowie:	SA Mikołaj Tomaszewski SA Ewa Staniszevska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **M. N. i P. N.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 lutego 2014 r., sygn. akt I C 3074/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Ewa Staniszevska SSA Marek Górecki SSA Mikołaj Tomaszewski

I ACa 528/14

## UZASADNIENIE

Powódka J. K. w pozwie wniesionym przeciwko pozwanym M. N. i P. N. wniosła o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 22 stycznia 2008 r. R. A nr (...) sporządzonego przed notariuszem M. B., opatrzonego klauzulą wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 18 lipca 2012 r. w sprawie o sygn. akt II Co 4478/12.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne:

Powódka i pozwani od około 2.000 r. pozostawali ze sobą w relacjach biznesowych, które przez pierwsze lata (do około 2011 r.) układały się pozytywnie.

W dniu 22 stycznia 2008 r. pomiędzy powódką a pozwanymi w kancelarii notarialnej notariusza M. B. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży części nieruchomości, położonej w L., gmina T., w skład której wchodzi między innymi działki oznaczone numerami (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły dzień 31 grudnia 2010 r., a cenę sprzedaży określiły na kwotę 1.600.000 zł, tj. po 800.000 zł od działki. W § 5 strony wskazały, że na poczet umówionej ceny pozwani zapłacili powódce kwotę 1.400.000 zł oraz że reszta umówionej ceny, tj. 200.000 zł, zostanie powódce zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka zobowiązała się w treści aktu notarialnego (§ 11), że w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie zobowiązuje się zwrócić pozwanym całą otrzymaną część ceny, w terminie upływu do zawarcia umowy przyrzeczonej i poddaje się egzekucji z aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

W § 7 powódka zobowiązała się złożyć przy zawarciu umowy przyrzeczonej dokumenty w postaci wypisu i wyrysów działek oraz zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości. Dokumenty te zostały przez nią okazane przy zawieraniu umowy przedwstępnej.

W dniu 14 stycznia 2011 r. strony przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2011 r., zaś w dniu 7 grudnia 2011 r. przesunęły go ostatecznie na dzień 30 czerwca 2012 r.

Od około 2011 r. nastąpił zwrot w relacjach biznesowych stron, stały się one napięte, a nawet wrogie, powódka wskazywała, że bała się pozwanego z osobistego kontaktu. Przyczyną stały się kłopoty P. N. i zięcia powódki P. K. w związku z wszczęciem przez prokuraturę sprawy związanej z odkrytą plantacją marihuany, a także wzajemne rozliczenia z tytułu wybudowania lodowiska przez P. N. dla powódki jako inwestora tego obiektu. J. K. i P. K. zalegali pozwanym z zapłatą kwoty 800.000 zł za budowę lodowiska.

W celu podpisania umowy przyrzeczonej przez strony powódka wyznaczyła termin spotkania u notariusza M. B. na dzień 25 czerwca 2012 r. na godz. 13.00. Na to spotkanie w jej imieniu stanął się pełnomocnik radca prawny G. T.. Pozwani stawili się osobiście wraz z adwokatem R. K. (1), który przybył w charakterze obserwatora i doradcy, a nie w charakterze pełnomocnika. Pozwani zażądali od pełnomocnika powódki okazania wypisu i wyrysów oraz zaświadczenia o przeznaczeniu działek, którymi pełnomocnik powódki nie dysponował. G. T. skontaktował się telefonicznie ze swoją mandantką, która podała, że dokumenty te miał przywieźć pozwany, jednak zobowiązała się dowieźć je jak najszybciej do kancelarii notarialnej. Po dwóch godzinach powódka stawiała się w kancelarii z kserokopiami wypisu i wyrysów, jednak nie miała przy sobie zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości, gdyż Urząd Gminy w T. P. był już tego dnia zamknięty. Powódka przybyła pod kancelarię około godz. 15.00. Pozwani czekali nad nią przed budynkiem kancelarii. Próbowali negocjować z powódką jej rozliczenia względem nich z tytułu budowy lodowiska w T. P., proponując by zrezygnowała z dopłaty 200.000 zł z tytułu umowy przyrzeczonej na poczet wynagrodzenia za budowę lodowiska. Powódka się nie zgodziła. Do podpisania umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż pozwani zażądali zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości, którym powódka nie dysponowała. Jednocześnie poinformowali, że jeszcze tego samego dnia wyjeżdżają na już wcześniej zaplanowane wakacje. J. K. była bardzo zdenerwowana, naciskała na pracownika sekretariatu aby wpisał do notesu kolejny termin spotkania przed końcem czerwca. Ostatecznie pracownik wpisał termin na dzień 29 czerwca 2012 r.

W dniu 26 czerwca 2012 r. powódka uzyskała zaświadczenie o przeznaczeniu przedmiotowej nieruchomości. W tym samym dniu nadała do pozwanych trzy pisma (na dwa adresy domowe i adres miejsca pracy pozwanego) informujące o wyznaczeniu terminu podpisania umowy przyrzeczonej na dzień 28 czerwca 2012 r. lub 29 czerwca 2012 r. Pismo o

tej samej treści nadała na adres kancelarii (...). Zleciła doręczenie wszystkich przesyłek firmie kurierskiej. W miejscu pracy pozwanego była obecna jedynie A. W., pracownica pozwanego, która poinformowała kuriera, że szef jest na wakacjach, a ona nie jest upoważniona do odbioru korespondencji. W pozostałych miejscach nikogo nie zastano. Z kolei R. K. (2) odmówił przyjęcia przesyłki podając, że nie jest upoważniony do jej odbioru.

W okresie od 25 czerwca 2012 r. do końca czerwca 2012 r. pozwani wraz rodziną przebywali na urlopie w miejscowości D. koło U..

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Wskazał, że w przypadku tytułu wykonawczego nie będącego orzeczeniem sądu, strona domagająca się pozbawienia go wykonalności w oparciu o art. 840 § 1 pkt 1 może kwestionować obowiązek z niego wynikający. J. K. próbowała zakwestionować swój obowiązek zwrotu 1.400.000 zł wynikający z tytułu wykonawczego (§ 11 umowy przedwstępnej) poprzez twierdzenie, że obowiązek ten nigdy się nie zaktualizował, zaś samo oświadczenie woli obu stron co do wysokości ceny sprzedaży oraz wręczonej powódce zaliczki było dotknięte wadą pozorności, skutkującą jego nieważnością.

Powódka nie sprostała ciężarowi wykazania prawdziwości swych twierdzeń. Zaoferowane przez nią dowody nie potwierdziły, by do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło wskutek sprzecznego z zasadami współzycia społecznego uchylenia się przez pozwanych od jej zawarcia. Nie zdołała nawet wykazać, by to właśnie pozwani ponosili winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Małżonkowie N. mieli prawo nie przystąpić do zwarcia umowy ostatecznej w dniu 25 czerwca 2012 r. wobec nieprzedłożenia przez powódkę dokumentów, do których złożenia zobowiązała się w umowie przedwstępnej.

Okoliczność kto ponosi winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej była zresztą irrelevantna dla oceny zaktualizowania lub niezaktualizowania się obowiązku powódki w zakresie zwrotu zaliczki. Charakter świadczenia wpłaconego przez pozwanych na poczet wykonania umowy (zaliczka na poczet ceny sprzedaży) był w sprawie bezsporny. W szczególności powódka nie twierdziła, że jest to w istocie zadatek, którego zwrot uzależniony jest od tego, kto ponosi winę za niewykonanie zobowiązania (w tym wypadku zobowiązania do zawarcia umowy, a to w myśl art. 394 kc). Obowiązek zwrotu zaliczki wynikał wprost z § 11 aktu notarialnego z dnia 22 maja 2008 r. i nie został uzależniony od tego, kto będzie ponosił odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Powódka przyjęła na siebie taki obowiązek w każdym przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej, bez obwarowania go dalszymi zastrzeżeniami. Dla zaktualizowania się obowiązku powódki wystarczające było zatem by umowa przyrzeczona nie została zawarta do dnia 30 czerwca 2012 r. Skoro do tego czasu umowa definitywna nie została zawarta, urzeczywistniła się jedyna i wyłączna przesłanka zobowiązania powódki do zwrotu zaliczki.

Na marginesie Sąd zauważył, że zobowiązanie powódki do zwrotu zaliczki powstałoby również wówczas, gdyby strony nie ujęły go w treści umowy przedwstępnej. Jego podstawą byłyby w takim przypadku przepisy o świadczeniu nienależnym (art. 405-409 kc), które uniezależniają zwrot świadczenia nienależnego od przesłanki winy. Podkreślił, że w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej kontrahentowi nie przysługuje możliwość zatrzymania zaliczki, a jedynie instrumenty przewidziane w art. 390 § 1 i 2 kc, a mianowicie powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz powództwo o odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umownego.

Chybione okazało się kwestionowanie przez powódkę ziszczenia się warunku aktualizującego jej obowiązek zwrotu zaliczki. J. K. powoływała się na treść art. 93 § 2 kc, wskazując że uchylenie się pozwanych od podpisania umowy przyrzeczonej było zachowaniem sprzecznym z zasadami współzycia społecznego, a zatem powinno skutkować przyjęciem fikcji prawnej, jakoby warunek się nie ziścił. Tymczasem powódka nie wykazała, że pozwani uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nawet gdyby tak przyjąć, sama odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej nie może być uznana za zachowanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Niewykonanie zobowiązania stanowi naruszenie zasady kontraktowej pacta sunt servanda, jest jednak okolicznością nierozdzielnie związaną z praktyką realizowania zobowiązań kontraktowych. Niewykonanie umowy dopuszcza sam ustawodawca, przewidując szereg konsekwencji za ich niewykonanie uregulowanych w kodeksie cywilnym. Dłużnik może - z przyczyn od siebie zależnych bądź

niezależnych - umowy nie wykonać, a samo w sobie niewykonanie zobowiązania umownego nie może być ocenione jako naruszenie zasad współżycia społecznego.

Powódka nie wykazała nadto, że oświadczenia woli stron dotyczące ceny sprzedaży oraz kwoty zaliczki określone w umowie przedwstępnej były dotknięte wadą pozorności. Na potwierdzenie tej okoliczności powódka zaoferowała jedynie dowód z zeznań swojego zięcia P. K., których moc dowodowa była niewystarczająca wobec zaangażowania się świadka we wzajemne rozliczenia stron oraz jego osobiste porachunki z pozwanym, wyrosłe na tle nieporozumień związanych z ich sprawą karną. Wersji powódki nie potwierdził w szczególności jej pełnomocnik A. T., który zeznał, że nie wie nic na temat pozorności woli stron do wysokości ceny. Zdaniem Sądu przeciwko pozorności oświadczeń woli stron przemawiało to, że w § 11 umowy przedwstępnej powódka potwierdziła uzyskanie zaliczki w kwocie 1.400.000 zł. Jakkolwiek zawyżenie ceny można było tłumaczyć logicznie względami podatkowymi, tak jednocześnie powódka nie podała żadnego uzasadnienia dla zawyżenia ceny zaliczki. J. K. nie potrafiła wyjaśnić, dlaczego – zgodnie ze swoimi twierdzeniami – miałyby się zgodzić na tak ryzykowny dla niej zapis, skoro zaliczka w rzeczywistości miała wynosić jedynie 600.000 zł. Strony mogły uregulować kwestię zaliczki dowolnie, bowiem jej wysokość w żaden sposób nie wpływała na zobowiązania pozwanego względem fiskusa. Racjonalne wydawało się natomiast tłumaczenie pozwanych, że cena ustalona w umowie przedwstępnej rzeczywiście była wysoka, jednakże odpowiadała ówczesnym realiom rynkowym, gdyż w 2008 r. ceny nieruchomości intensywnie zwyżkowały, a strony jako pierwotny termin umowy oznaczyły odległą datę 31 grudnia 2010 r. Jeśli powódka chciała wykazać, że cena wskazana w umowie przedwstępnej rzeczywiście nie odpowiadała realiom rynkowym, tylko była pozorna, to powinna wnieść o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości.

Nie można również pomijać okoliczności, że wola stron co do wysokości ceny sprzedaży została potwierdzona dokumentem urzędowym w postaci aktu notarialnego. Wprawdzie dowód z zeznań świadków i stron zmierzający do wykazania pozorności tych oświadczeń woli był dopuszczalny w świetle art. 247 k.p.c., to jednak zaoferowane przez powódkę dowody ze źródeł osobowych okazały się niewystarczające. Zgodnie z ugruntowaną judykaturą i doktryną art. 247 kpc nie stanowi przeszkody w dowodzeniu wad oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej. Wszystkie wady oświadczenia woli, w tym również pozorność, mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi, gdyż tych okoliczności art. 247 w ogóle nie dotyczy. Dla podważenia prawdziwości faktów stwierdzonych dokumentem urzędowym konieczne jest przedstawienie takich przeciwdowodów, z których odmienne okoliczności będą wynikać w sposób dobitny i niezbitny, nie pozostawiając żadnych wątpliwości co do rzeczywistej woli stron. Samo tylko poddanie w wątpliwość faktów stwierdzonych dokumentem urzędowym jest niewystarczające.

W niniejszej sprawie zeznania powódki i jej zięcia P. K. co najwyżej poddawały w wątpliwość rzeczywistą wolę stron, w żadnym razie nie pozwalały na definitywne ustalenie woli o odmiennej niż zapisana w akcie notarialnym treści. Strona zgadzająca się na określone zapisy w akcie notarialnym, choćby były one pozorne, musi liczyć się z konsekwencją trudności dowodowych z wykazaniem w procesie rzeczywistej woli stron, a nawet niemożnością jej wykazania. Godząc się na takie rozwiązanie (złożenie pozornych oświadczeń woli udokumentowanych aktem notarialnym) musi być gotowa na poniesienie skutków niemożności wykazania rzeczywistej, prawdziwej woli stron. J. K. była świadomym uczestnikiem obrotu prawnego, zorientowanym na rynku nieruchomości i aktywnie uczestniczyła w tym obrocie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i współpracy biznesowej z pozwanym. Niewiarygodne są zatem jej zeznania w części, w której twierdzi, że zgodziła się na podpisanie aktu notarialnego z wpisaną nieprawdziwą pozorną kwotą otrzymanej zaliczki.

W konkluzji Sąd uznał, że J. K. nie zdołała podważyć jej obowiązku zapłaty 1.400.000 zł wynikającego z § 11 umowy przedwstępnej, a zatem powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego - tej właśnie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego opatrzonego klauzulą wykonalności – okazało się niezasadne.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Wyrok ten zaskarżyła powódka, zarzucając:

- naruszenie art. 229 kpc, polegające na uznaniu, że powódka nie podołała ciężącemu na niej z mocy art. 6 kc obowiązkowi dowodowemu w zakresie wykazania, że umowa przyrzeczona nie została zawarta na skutek sprzecznego z zasadami współżycia społecznego uchylania się pozwanych od jej zawarcia oraz wykazania ich winy za brak zawarcia umowy przyrzeczonej,
- naruszenie art. 233 § 1 kpc polegające na dokonaniu dowolnej oceny wiarygodności i mocy dowodów, z pominięciem wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz na przekroczeniu przez Sąd zasady swobodnej oceny dowodów, co skutkowało błędnym uznaniem, że pozwani mieli zamiar zawarcia umowy przyrzeczonej,
- poczynienie ustaleń sprzecznych z treścią materiału dowodowego,
- naruszenie art. 389 kc poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,
- naruszenie art. 93 § 2 kc poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie.

Wskazując na te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie w całości powództwa o pozbawienie w całości wykonalności przedmiotowego tytułu wykonawczego i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy – w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zarzut poczynienia ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym uznano w przeważającej mierze za bezprzedmiotowy, wzięwszy pod uwagę, że skarżąca kwestionowała w istocie podstawę faktyczną wyroku w zakresie faktów o znaczeniu prawnie indyferentnym. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, z punktu widzenia przedmiotu rozstrzygnięcia (zwrot zaliczki danej przy zawarciu umowy przedwstępnej) – bez znaczenia pozostają kwestionowane przez powódkę okoliczności dotyczące przyczyn niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, w szczególności zawinienia stron w tym zakresie.

Jak można zauważyć, zaliczka stanowi kwotę wpłaconą na poczet przyszłych należności i nie stanowi – w przeciwieństwie do zadatku – formy zabezpieczenia wykonania umowy. Nie jest zatem swoistym odszkodowaniem za ewentualne niewykonanie umowy. Stanowi jedynie jej część. Samo udzielenie zaliczki nie wzmacnia więc pozycji wobec kontrahenta, który nie wykonał ustalonego zobowiązania.

Nie ulega wątpliwości, że 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. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 kc). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy (vide: wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 LEX nr 453645).

Ta ostatnia ma jedynie znaczenie z punktu widzenia roszczeń przysługujących stronie liczącej na zawarcie 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. W razie zatem przesądzenia, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku, kwota wypłaconych zaliczek powinna być uznana, ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego ich celu za, świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.). Powinno ono być przy tym zwrócone w pełnym zakresie, bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. Jak wyjaśniono w literaturze przedmiotu (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, niepubl.), mimo iż w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, że zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili, w której je otrzymał. Przemawia za tym specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych. Ten, kto otrzymał takie świadczenie, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało.

W okolicznościach sprawy zobowiązanie do zwrotu zaliczki wynika nadto z wyraźnego zobowiązania strony pozwanej zawartego w § 11 aktu notarialnego zawierającego umowę przedwstępną.

Błędnie wywodzi skarżąca, że zobowiązanie do zwrotu zaliczki zastrzeżone zostało pod warunkiem w rozumieniu art. 89 kc, a do ziszczenia się tego warunku doprowadzili pozwani w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego – uchylając się od zawarcia umowy przyrzeczonej, co miałoby uzasadniać zastosowanie art. 93 § 2 kc.

W myśl tego przepisu warunek to zdarzenie przyszłe i niepewne od którego strony mogą uzależnić powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej. Jego istotą jest uzależnienie powstania lub ustania skutków czynności prawnej od określonego zdarzenia. W przypadku umowy przedwstępnej warunek odnosić się może zatem do skuteczności zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Istotą zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej jest bowiem przyrzeczenie złożenia oświadczeń woli składających się na umowę przyrzeczoną (a więc spełnienia świadczeń niepieniężnych). Uiszczenie zaliczki na poczet ceny wynikającej z docelowej umowy sprzedaży i kwestia jej zwrotu nijak się mają do kwestii skuteczności zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. W szczególności strony nie postanowiły, że ważność ich zobowiązania z umowy przedwstępnej zależy od wpłacenia zaliczki. Kwestie związane z zaliczką na poczet przyszłego świadczenia pieniężnego nie należały więc do istoty zobowiązania stron z umowy przedwstępnej.

Sformułowanie „w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej, w określonym terminie, J. K. „zobowiązuje się zwrócić kupującemu całą otrzymaną część ceny” nie ma więc charakteru warunku w rozumieniu art. 89 kc, a jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym regulującym skutki niewykonania przez strony zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej (bez względu na przyczynę tego stanu rzeczy). Wynika z niego, że w przypadku niedojścia do skutku umowy sprzedaży dla powódki powstanie zobowiązanie do zwrotu zaliczki – zgodnie z jej istotą i celem. Nie jest więc tak, że powódka zobowiązała się do zwrotu zaliczki, a obowiązek ten uzależniła od przyszłego zdarzenia jakim jest niezawarcie umowy przyrzeczonej, ale zdarzenie to miało być dopiero źródłem zobowiązania do zwrotu. Odmienne rozumienie tego zapisu prowadziłoby do wypaczenia instytucji zaliczki.

Niezależnie od powyższego – zgodzić należy się z Sądem Okręgowym – że uchylene się od zawarcia umowy przyrzeczonej nie może być traktowane w kategoriach działania sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Jest to bowiem sytuacja ściśle związana z praktyką obrotu prawnego. Przepisy prawa przewidują natomiast instrumenty pozwalające na zabezpieczenie się przed działaniem nielojalnego kontrahenta jak zadatek, kara umowna, czy opisane wyżej roszczenia na wypadek niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej.

Nawet gdyby zatem podzielić założenie, że w § 11 aktu notarialnego zawarte zostało warunkowe zobowiązanie powódki do zwrotu zaliczki, to nie sposób uznać, że pozwani w sposób sprzeczny doprowadzili do ziszczenia się warunku przy forsowanym przez powódkę założeniu, że uchylili się od zawarcia umowy.

Przeciwnie, za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego uznać trzeba dążenie powódki do zatrzymania zaliczki w niebagatelnej wysokości 1.400.000 zł, a zatem wyczerpującej niemal całość ceny, w sytuacji niespełnienia świadczenia ekwiwalentnego w postaci przeniesienia własności nieruchomości. Podążając za stanowiskiem powódki, przyjąć by trzeba było, że w każdym przypadku kiedy kontrahent odmówi zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązanie do zwrotu zaliczki nie aktualizuje się, co zrównywałoby instytucję zaliczki z instytucją zadatku. Jeśli koncepcja powódki zakłada, że z przyjęciem fikcji prawnej z art. 93 § 2 kpc, warunek zwrotu zaliczki jeszcze się nie ziścił, a zatem że zobowiązanie do zwrotu sumy 1.400.000 zł jeszcze nie powstało, trudno wyobrazić sobie moment jego aktualizacji, w sytuacji kiedy upłynął już termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

W konkluzji przyjąć trzeba, że powódka ma obowiązek zwrócić pozwanym kwotę wpłaconej zaliczki.

Wbrew zarzutowi apelacji trafnie Sąd Okręgowy uznał za niewykazany zarzut pozorności umowy przedwstępnej w zakresie ustalonej ceny i wysokości wpłaconej zaliczki. Z punktu widzenia przedmiotu rozstrzygnięcia (pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego opiewającego na kwotę zaliczki) istotna w sprawie była jedynie kwestia pozorności kwoty zaliczki.

Kwestii tej powódka istotnie nie wykazała, co więcej jej stanowisko w tej sprawie pełne jest rozbieżności.

W pozwie inicjującym przedmiotowe postępowanie wskazała, że strony pozornie oświadczyły, że powódka otrzymała już kwotę 1.400.000 zł. „Faktycznie bowiem powódka oświadczyła pozwanym, że odebrała kwotę 600.000 zł, co niniejszym potwierdza również obecnie”. Resztę ceny miała otrzymać przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

Również w pozwie o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli powódki składającego się na umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z dnia 22 stycznia 2008 r. podała ona, że tytułem zaliczki kwota 600.000 zł została na jej rzecz przez pozwaną zapłacona. „Pozwani nigdy nie zapłacili powódce kwoty przewyższającej wartość 600.000 zł.” Uzgodniona realnie cena sprzedaży miała wynieść 800.000 zł. Strony w „rzeczywistości potwierdziły, że dana została kwota 600.000 zł” i zobowiązały się do „dalszego dnia reszty ceny w kwocie 200.000 zł”.

Sprzecznie z tym, we wniosku o zabezpieczenie powództwa przed wszczęciem sprawy, jak i w zażaleniu na postanowienie oddalające wniosek, kwestia pozorności umowy w ogóle nie została podniesiona. Stwierdza się tam jedynie, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku w wyniku zamierzonych i zawinionych działań M. i P. N., a J. K. dochowała wszelkich starań, by umowa przyrzeczona mogła zostać zawarta, stąd „nie ma podstaw do domagania się od niej zwrotu równowartości części ceny uiszczonej przez małżonków N.”. W ich treści powódka zapowiadała wystąpienie z pozwem o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności i z pozwem o zobowiązanie małżonków N. do złożenia oświadczenia woli odnośnie nabycia nieruchomości zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej.

Całkowicie odmienną wersję zdarzeń powódka przedstawiła podczas przesłuchania, gdzie podała, że działki objęte umową przedwstępną miały być zaliczką na poczet kosztów budowy domu wybudowanego przez pozwaną i że żadna gotówka nie została jej przekazana. Powódka podała, że koszty budowy domu (wybudowanego przez pozwanego) w stanie surowym wyniosły 300.000 zł”.

Z kolei mający potwierdzić pozorność kwoty zaliczki świadek P. K. nie wskazał, jaką kwotę powódka miała w rzeczywistości otrzymać.

Te rozbieżności na poziomie twierdzeń i dowodów nie pozwalały na przyjęcie, że powódka otrzymała w rzeczywistości inną kwotę niż wynika z zapisu umownego.

W tym stanie rzeczy apelację oddalono, a to z mocy art. 385 kpc.

Na podstawie art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc zasądzono od powódki na rzecz pozwaną koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 ustalonej na podstawie § 2 ust. 1, § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb

Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349).

SSA Mikołaj Tomaszewski SSA Marek Górecki SSA Ewa Staniszevska