

Sygn. akt *I ACa 271/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Krzysztof Józefowicz**

Sędziowie: **Bogusława Żuber**

Jerzy Geisler /spr./

Protokolant: **st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek**

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W. (1)**

przeciwko **Z. I.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 22 listopada 2018 r. sygn. akt XII C 792/18

1. apelację oddala;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

Bogusława Żuber Krzysztof Józefowicz Jerzy Geisler

UZASADNIENIE

Powód M. W. (1) wniósł pozew o zasądzenie od pozwanego Z. I. na swoją rzecz kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzona kwota stanowiła wsparcie finansowe udzielone pozwanemu przez powoda na potrzeby przeprowadzenia transakcji nabycia nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: (...)). Jako źródło swych żądań powód podał treść porozumienia stron z 9 sierpnia 2015 r., w którym ustaliły, że podejmują współpracę, której celem jest nabycie własności gospodarstwa rolnego prowadzonego przez pozwanego. Gospodarstwo to obejmowało działki będące w posiadaniu pozwanego nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha, położone na terenie gminy M. w obrębie K. i W. oraz C.. Jak zaznaczył powód, przed zawarciem tego porozumienia pozwany zażądał od niego wpłaty kwoty 100.000 zł, która miała być mu potrzebna na przeprowadzenie procedury wykupu dzierżawionych nieruchomości od (...). W art. 2 ust. 3 porozumienia strony określiły, że wskazane wsparcie stanowi jednocześnie zaliczkę na poczet ceny

sprzedaży gospodarstwa rolnego w transakcji między pozwanym a powodem, po uprzednim nabyciu nieruchomości dzierżawionych od (...). W treści porozumienia strony ustaliły także, że w przypadku naruszenia jego postanowień przez pozwanego będzie on zobowiązany do zwrotu wskazanej zaliczki. Ostatecznie pozwany, pomimo przekazania mu żądanej kwoty, nie wystąpił do (...) z wnioskiem o wszczęcie postępowania prowadzącego do nabycia przez niego prawa własności dzierżawionych nieruchomości w zadeklarowanym w porozumieniu terminie. W ocenie powoda stanowiło to naruszenie postanowień porozumienia, uprawniające go do żądania zwrotu zaliczki w dochodzonej pozwym kwocie. Roszczenie odsetkowe zostało natomiast ustalone w oparciu o termin zawarty w wezwaniu do zapłaty (28 lutego 2017 r.), skierowanym do pozwanego.

W dniu 6 marca 2018 r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Poznaniu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu podniósł, że złożył on w terminie wniosek do (...) o wykup działki nr (...) o powierzchni (...) ha położonej w gminie M., obręb K. – pismo to zostało złożone 19 sierpnia 2015 r. W odpowiedzi pozwany otrzymał wykaz nieruchomości rolnych przeznaczonych do sprzedaży wraz z ceną. W dniu 17 listopada 2015 r. pozwany wysłał oświadczenie do (...), w którym zgodził się na nabycie gruntów za wskazaną kwotę. Następnie w piśmie z 26 stycznia 2016 r. pozwany potwierdził chęć zakupu nieruchomości zgodnie z porozumieniem stron, poprzez „kontakt z inwestorem”. W dniu 19 kwietnia 2016 r. (...) wyraziła zgodę na wykup i zawarcie transakcji dotyczącej działki nr (...). Pozwany zawiadomił o powyższym powoda, przekazał mu też pismo z (...) na spotkaniu na terenie jego gospodarstwa. Pozwany wskazał dalej, że powód poinformował go, że nie przystąpi do zawarcia transakcji z uwagi na problemy finansowe, tym samym w ocenie pozwanego to powód nie spełnił warunków porozumienia z 9 sierpnia 2015 r. Wobec powyższego, mając na uwadze art. 2 ust. 3 porozumienia, zaliczka uległa przepadkowi.

Powód odniósł się do sprzeciwu pozwanego w piśmie procesowym z dnia 7 czerwca 2018 r. Wskazał, że zawarte w sprzeciwie twierdzenia nie uchybiają jego roszczeniu. Zaznaczył, że pozwany przedstawił nieprawdziwe stanowisko w sprawie rzekomej rezygnacji przez powoda z nabycia dzierżawionych nieruchomości. Podał w szczególności, że jego intencją było nabycie wszystkich nieruchomości dzierżawionych przez pozwanego, objętych porozumieniem stron, a także nieruchomości stanowiących własność pozwanego. Podkreślił, że porozumienie z 9 sierpnia 2015 r. dotyczyło całego gospodarstwa rolnego pozwanego, nie pojedynczej działki gruntu. Zdaniem powoda pozwany wprowadził go w błąd przy zawieraniu porozumienia zarówno co do swojej sytuacji majątkowej, jak i możliwości przeprowadzenia transakcji sprzedaży gospodarstwa rolnego.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy w punkcie 1 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie poczynając od dnia 1 marca 2017 r. do dnia zapłaty, a w punkcie 2 kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego i z tego tytułu zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5 000 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu i kwotę 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sąd Okręgowy przedstawił na kartach 118-126.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 sierpnia 2015 r. strony postępowania zawarły porozumienie, którego celem było ustalenie zasad postępowania i współpracy pomiędzy stronami, prowadzącej do nabycia przez właściciela (pozwanego) prawa własności nieruchomości dzierżawionych, tj. nieruchomości będących w posiadaniu pozwanego na podstawie umowy dzierżawy zawartej z (...), obejmujących działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 192,88 ha, położonych na terenie gminy M. w obrębie K. i W. oraz C., a następnie sprzedaży na rzecz Inwestora (powoda) prawa własności tego gospodarstwa rolnego (art. 1 ust. 1 porozumienia). Pozwany potwierdził przy tym, że bez wsparcia finansowego ze strony powoda nabycie własności nieruchomości dzierżawionych nie byłoby możliwe (art. 1 ust. 2). Powód był zainteresowany nabyciem wszystkich działek wskazanych w porozumieniu, składających się na dzierżawione przez pozwanego gospodarstwo rolne. W świetle postanowień porozumienia pozwany zobowiązał się wystąpić do (...) z wnioskiem o wszczęcie postępowania prowadzącego do nabycia przez niego prawa własności nieruchomości dzierżawionych – wniosek ten miał być przez pozwanego złożony w terminie 7 dni od daty zawarcia porozumienia (art. 2 ust. 1). Powód udzielił pozwanemu wsparcia na powyższe przedsięwzięcie poprzez wpłatę zaliczki w kwocie 100.000

zł, która miała jednocześnie stanowić zaliczkę na poczet ceny sprzedaży gospodarstwa rolnego w transakcji pomiędzy pozwanym i powodem. Zaliczka miała zostać uznana za przepadającą na rzecz pozwanego, jeżeli po złożeniu przez pozwanego wniosku do (...), powód poinformuje pozwanego o rezygnacji z zakupu gospodarstwa rolnego (art. 2 ust. 3). Pozwany zobowiązał się, że środki pieniężne z zaliczki zostaną wykorzystane wyłącznie w celu dokonania wpłaty na poczet ceny sprzedaży należnej (...) z tytułu sprzedaży nieruchomości dzierżawionych (art. 2 ust. 4).

W art. 2 ust. 6 porozumienia strony określiły przypadki warunkujące zwrot zaliczki powodowi, zwane przypadkami naruszenia, obejmujące uchylanie się pozwanego od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dzierżawionych z (...), odstąpienie od uczestnictwa w procedurze nabycia własności tych nieruchomości, podjęcie przez pozwanego czynności mogącej stanowić przeszkodę do nabycia własności gospodarstwa rolnego przez powoda, uchylanie się lub uchybienie terminom: złożenia wniosku do (...) o przeprowadzenie procedury wykupu nieruchomości dzierżawionych, zawarcia umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego, zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego.

Porozumienie weszło w życie z chwilą wpłaty zaliczki na rachunek bankowy wskazany przez pozwanego (art. 4 ust. 3), tj. w dniu 10 sierpnia 2015 r.

W piśmie z 19 sierpnia 2015 r. pozwany wniósł do (...) o wyrażenie zgody na sprzedaż dzierżawionej przez niego nieruchomości rolnej niezabudowanej, to jest działki nr (...) o powierzchni 49,0600 ha położonej w K., gmina M.. Pozwany zaznaczył przy tym, że zamierza wykupić od Agencji wszystkie dzierżawione przez niego grunty, co będzie czynić sukcesywnie z uwagi na poczynione w gospodarstwie inwestycje (zakup maszyn rolniczych). Wykazem z 7 października 2015 r. (...) Oddział Terenowy w O. Filia w S. podał, że nieruchomość rolna położona w K. na działce nr (...) o pow. 46,9900 ha podlegać będzie sprzedaży za cenę 894.400 zł. Pismem z 17 listopada 2015 r., skierowanym do (...), pozwany oświadczył, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości za cenę i na warunkach określonych w wykazie.

Strony zawarły w dniu 4 grudnia 2015 r. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr (...). W pkt 4.1 umowy ustaliły, że cena tej nieruchomości wynosi 1.176.340 zł, na której poczet powód wraz z synem M. W. (2) zapłacili kwotę 100.000 zł, co potwierdził pozwany.

Pismem z 18 stycznia 2016 r. (...) wezwał pozwanego do udzielenia informacji dotyczących dalszego zainteresowania nabyciem nieruchomości wskazanej w zawiadomieniu nr OLSU. (...)(...)(...)(...) z 28 października 2015 r. W piśmie z 26 stycznia 2016 r. skierowanym do (...) pozwany wyraził zainteresowanie kupnem nieruchomości rolnej określonej w powołanym zawiadomieniu. Zaznaczył jednak, że nie jest w stanie wykupić wszystkich dzierżawionych gruntów z uwagi na poczynione inwestycje w sprzęt rolniczy. Pozwany oświadczył wobec (...), w związku z zamiarem nabycia przez niego dzierżawionych nieruchomości, że spełnia niezbędne dla tej transakcji warunki określone w przepisach ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. (...) Oddział Terenowy w O. Filia w S. zawarła z pozwanym porozumienie nr (...), w którym ustalono między innymi, że pozwany jest dzierżawcą nieruchomości rolnej, położonej w K., gmina M., oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 46,9900 ha, a także, iż przysługuje mu pierwszeństwo nabycia tej nieruchomości od (...) (§ 1). Sprzedaż wskazanej nieruchomości miała odbyć się za cenę 894.400 zł (§ 2). Do zawarcia umowy sprzedaży miało dojść w terminie do 29 kwietnia 2016 r. (§ 10 ust. 2).

W piśmie do (...) z 26 kwietnia 2016 r. pozwany podtrzymał zainteresowanie kupnem nieruchomości rolnej określonej w zawiadomieniu OLSU. (...) (...) (...) (...) Zaznaczył między innymi, że wyznaczony przez (...) termin sprzedaży gruntów jest zbyt krótki, by mógł on uzyskać kredyt na ten cel. Wniósł nadto o przedłużenie umowy dzierżawy tego gruntu na kolejnych 10 lat.

Pismem z dnia 17 lutego 2017 r. powód wezwał pozwanego do natychmiastowego zwrotu kwoty wpłaconej zaliczki w wysokości 100 000 zł pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Jako ostateczny termin płatności powód wyznaczył dzień 28 lutego 2017 r.

Powód proponował pozwanemu zawarcie ugody w sprawie, jednak do zawarcia ugody nie doszło.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dowodów: dokumentów - porozumienia z dnia 9 sierpnia 2015 r. (k. 12-14); polecenia przelewu (k. 15), wezwania do zapłaty z dnia 17 lutego 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 19), pisma pozwanego z 26 kwietnia 2016 r. (k. 62), porozumienia z dnia 18 kwietnia 2016 r. nr (...) (k. 16-18), oświadczenia pozwanego z 11 marca 2016 r. (k. 66), pisma (...) z 18 stycznia 2016 r. (k. 68), pisma pozwanego z 26 stycznia 2016 r. (k. 67), umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 4 grudnia 2015 r. (k. 57-61), oświadczenia pozwanego z 17 listopada 2015 r. (k. 53), wykazu z dnia 7 października 2015 r., sygn. OLSU. (...)(...) (k. 69), wniosku z 19 sierpnia 2015 r. (k. 70); dowodu z przesłuchania powoda (e-protokół rozprawy z 3 sierpnia 2018 r. – od 00:13:34, k. 101; e-protokół rozprawy z 25 października 2018 r. – od 00:16:57, k. 108); dowodu z zeznań świadka M. W. (2) (e-protokół rozprawy z 25 października 2018 r. – od 00:03:45, k. 108); dowodu z przesłuchania pozwanego (e-protokół rozprawy z 25 października 2018 r. – od 00:27:02, k. 109) oraz oświadczenia pełnomocnika powoda (e-protokół rozprawy z 25 października 2018 r. – od 00:01:57, k. 108).

Zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne Sąd Okręgowy uznał za w pełni wiarygodne. Wskazał, że zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone, a dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, na podstawie art. 245 k.p.c. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Sąd I instancji nie znalazł podstaw, aby kwestionować je z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego. Zauważył on, że kserokopia nie jest dokumentem, stanowiąc jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, jednak w sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Zeznania świadka M. W. (2) Sąd I instancji uznał za wiarygodne w całości. Określił je jako spójne, rzeczowe oraz korelujące z pozostałym materiałem dowodowym uznany za wiarygodny i nie dopatrywał się powodów, aby odmówić im wiarygodności. Świadek ten brał czynny udział w negocjacjach pomiędzy stronami jako syn powoda i jednoznacznie zeznał, że powód był zainteresowany zakupem wszystkich działek wskazanych w porozumieniu, a zaliczka w kwocie żądanej pozwem w niniejszej sprawie miała stanowić część ceny nabycia całego gospodarstwa rolnego od pozwanego. Świadek zaznaczył nadto, że pozwany zapewniał go i powoda, że „sam wszystko załatwi” w sprawie nabycia nieruchomości wskazanych w porozumieniu stron od (...). Podał także, że pozwany nie wycofał się z porozumienia mimo, iż udało mu się złożyć wniosek co do nabycia tylko jednej działki. Wiarygodne dla Sądu Okręgowego były także zeznania tego świadka co do sytuacji powoda – podkreślił on bowiem, że powód nigdy nie miał problemów finansowych, tym samym to nie z jego winy nie doszło do sfinalizowania transakcji zakupu nieruchomości od (...). Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom świadka również w zakresie wskazania, że umowę przedwstępną z 4 grudnia 2015 r., dotyczącą nabycia działki nr (...), powód traktował jako wstęp do dalszych zakupów działek od pozwanego. Świadek ten jednoznacznie zeznał, że nie znał powodów, dlaczego kupno całości gospodarstwa rolnego miałoby być niemożliwe.

Dla Sądu Okręgowego wiarygodne były również zeznania informacyjne powoda, który potwierdził, że porozumienie zawarte pomiędzy stronami w dniu 9 sierpnia 2015 r. dotyczyło zakupu całego gospodarstwa rolnego pozwanego, obejmującego działki wskazane w treści porozumienia, a także nieruchomości będące własnością pozwanego. Wiarygodne i korespondujące z treścią porozumienia były także zeznania powoda w zakresie charakteru zaliczki w kwocie 100 000 zł. W ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie zasługiwały także twierdzenia powoda co do braku wywiązania się z umowy przez pozwanego.

Zeznania informacyjne pozwanego Z. I. były dla Sądu I instancji wiarygodne jedynie w części, w jakiej pokrywały się z pozostałym materiałem dowodowym uznany za wiarygodny. Sąd Okręgowy nie dał wiary jego zeznaniom w szczególności w zakresie, w jakim twierdził, że wywiązał się ze swoich obowiązków wynikających z porozumienia z 9 sierpnia 2015 r., oraz że powód odstąpił od zawarcia umów sprzedaży nieruchomości rolnych z powodu problemów finansowych, co miałoby skutkować przepadkiem zaliczki na rzecz pozwanego. Zeznania w tym zakresie były niespójne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. Nadto, Sąd I instancji pominął część

dokumentów załączonych przez pozwanego do sprzeciwu od nakazu zapłaty, uznając, że nie miały one związku z niniejszą sprawą, w szczególności w postaci upomnień z Urzędu Gminy M. (k. 40-43), umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z 9 sierpnia 2015 r. (k. 45-46), wykazu zaległości wystawionego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w G. (k. 47-49), zawiadomienia Naczelnika Urzędu Skarbowego w G. o zajęciu wierzytelności (k. 50), zapisów pozwanego o produktach używanych do oprysku i kosztów zasiewu (k. 51-52, 54), czy umowy kontraktacyjnej stron (k. 55-56v).

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego (zasada swobody umów). Na tle szeroko rozumianej swobody umów obejmującej decyzję o zawarciu umowy, wyborze kontrahenta oraz formie zawarcia umowy, a także ukształtowaniu jej treści, norma zawarta w art. 353¹ k.c. dotyczy wyłącznie treści umowy. Z powołanego przepisu wynika, że źródłem kontraktowego stosunku prawnego jest umowa. Prawa i obowiązki jej strony regulują według swojej woli dopóty, dopóki nie naruszają prawa, zasad współzycia społecznego ani właściwości (natury) stosunku prawnego.

Sąd Okręgowy wskazał, że porozumienie zawarte pomiędzy stronami w dniu 9 sierpnia 2015 r. stanowiło umowę nienazwaną o cechach umowy przedwstępnej. Dotyczyła ona bowiem ustalenia zasad postępowania i współpracy prowadzącej do nabycia prawa własności nieruchomości dzierżawionych od (...) przez pozwanego, a następnie sprzedaży na rzecz powoda prawa własności wskazanego w porozumieniu gospodarstwa rolnego, obejmującego między innymi 10 działek o łącznej powierzchni 192,88 ha.

Odnosząc się do roszczenia powoda Sąd Okręgowy wskazał, że strony ustaliły w art. 2 ust. 3 porozumienia, że wsparcie udzielone pozwanemu przez powoda w kwocie 100 000 zł stanowić będzie jednocześnie zaliczkę na poczet ceny sprzedaży gospodarstwa rolnego w transakcji pomiędzy pozwanym a powodem. Kwota ta miała ulec przypadkowi na rzecz pozwanego wyłącznie w przypadku, gdy po złożeniu przez pozwanego wniosku do (...), powód poinformowałby pozwanego o rezygnacji z zakupu gospodarstwa rolnego.

Mając na uwadze materiał dowodowy zgromadzony w sprawie Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że to pozwany naruszył warunki umowy stron, to jest art. 2 ust. 6 porozumienia. Uchylił się on bowiem od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dzierżawionych z (...), odstąpił od uczestnictwa w procedurze nabycia własności tych nieruchomości, a także uchybił terminowi złożenia wniosku do (...) o przeprowadzenie procedury wykupu nieruchomości dzierżawionych. Sąd Okręgowy zaznaczył, że pozwany wystąpił do (...) z propozycją nabycia co najwyżej dwóch działek (nr (...)), do których to transakcji ostatecznie nie doszło. Powód wykazał przy tym, że umowa z 9 sierpnia 2015 r., a tym samym wręczona pozwanemu zaliczka, dotyczyła współpracy przy nabyciu wszystkich wskazanych w umowie działek. Pozwany nie sprostował natomiast ciężarowi udowodnienia (art. 6 k.c.), że wystarczające było wystąpienie przez niego do Agencji o wykup pojedynczych działek, ani tego, że to powód odstąpił od umowy.

Roszczenie powoda Sąd Okręgowy rozpatrywał na podstawie art. 410 § 2 k.c., zgodnie z którym świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Powołując się na orzecznictwo Sąd I instancji wskazał, że ocena zasadności roszczenia o zwrot świadczenia nienależnego z uwagi na nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia wymaga w pierwszym rzędzie ustalenia, co było „celem świadczenia” uzgodnionym przez obie strony, albowiem to właśnie jego „nieosiągnięcie” stanowi przesłankę żądania zwrotu. Do powstania obowiązku zwrotu świadczenia nienależnego z tej przyczyny dochodzi w sytuacji, w której jeden z podmiotów (zubożony) świadczy na rzecz drugiego (wzbogaconego) po to, aby wzbogacony zachował się w określony, oczekiwany przez zubożonego sposób, mimo braku prawnego obowiązku takiego postępowania odbiorcy, a wzbogacony odmawia następnie spełnienia własnego świadczenia. Przesłanka nieosiągnięcia „zamierzonego celu świadczenia” jest zatem spełniona wtedy, gdy celem tego świadczenia było otrzymanie przez dającego świadczenia

ekwiwalentnego, do spełnienia którego odbiorca nie był prawnie zobowiązany. Wymagana jest wiedza i świadomość wzbogaconego co do tego, jakiego zachowania zubożony oczekuje od niego w zamian za udzielone świadczenie. Staje się ono nienależne wówczas, gdy wzbogacony po przyjęciu świadczenia nie zachował się w sposób oczekiwany przez zubożonego, a więc nie zachował się w sposób wcześniej przez strony uzgodniony.

Sąd Okręgowy wskazał, że w okolicznościach sprawy wzbogacony – pozwany – nie zachował się w określony, objęty porozumieniem stron sposób, nie wystąpił bowiem do (...) o wykup wszystkich dzierżawionych nieruchomości rolnych, nie doszło więc do dalszej współpracy stron, która zakładała właśnie zawarcie umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego, na które składały się między innymi wymienione w porozumieniu działki gruntu. Zamierzony cel świadczenia nie został zatem osiągnięty, świadczenie – jako zaliczka na poczet ceny nabycia całego gospodarstwa rolnego – zostało spełnione z zastrzeżeniem zwrotu (w sytuacji wystąpienia określonego w art. 2 ust. 6 umowy przypadku naruszenia). Sąd Okręgowy podniósł, że w orzecznictwie przyjmuje się, że mimo tego, iż 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 bowiem specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych – ten, kto otrzymał takie świadczenie, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało.

Sąd I instancji wyraził również pogląd, że jeżeli między stronami nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, zapłacona zaliczka na poczet ceny świadczenia z umowy przyrzeczonej podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne, nie został bowiem osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki. Dzieje się tak bez względu na przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej. Sam fakt spełnienia świadczenia nienależnego uzasadnia roszczenie o jego zwrot, nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione, jak również czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi nawet w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem tylko o tyle, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza nienależny charakter świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy wskazał, że taka sytuacja wystąpiła na gruncie rozpoznawanej sprawy, w konsekwencji spełniły się przesłanki zwrotu świadczenia nienależnego spełnionego przez powoda poprzez zapłatę kwoty 100 000 zł jako zaliczki na poczet dalszej współpracy – cel świadczenia nie został osiągnięty, zatem po stronie powoda powstało roszczenie kondykcyjne (*condictio causa data causa non secuta*).

Sąd I instancji, mając na względzie powyższe, zasądził na rzecz powoda żadaną przez niego kwotę 100 000 zł. Odsetki za opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia, uzasadnione w świetle art. 481 § 1 k.c., zasądził od dnia następującego po terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, podnosząc, że roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego jest bezterminowe w rozumieniu art. 455 k.c. Rozstrzygnięcie to zostało ujęte w punkcie 1 wyroku.

W punkcie 2 wyroku Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwanego jako przegrywającego i z tego tytułu zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 5 000 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu, a także kwotę 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powoda w stawce ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, powiększonej o kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Wyrok z dnia 22 listopada 2018 r. zaskarżył pozwany w całości. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania, to jest: 1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów, nienależytą ocenę i rozważenie materiału dowodowego, co miało doprowadzić do poczynienia przez Sąd I instancji dowolnych ustaleń faktycznych,

polegających w szczególności na przyjęciu, że: powód nie odstąpił od porozumienia i umowy przedwstępnej, powód był przygotowany finansowo do zawarcia umowy nabycia działki nr (...), powód nie dysponował pełnomocnictwem do reprezentowania pozwanego przy zakupie nieruchomości od (...); oraz 2) art. 214 § 1 k.p.c. przez uniemożliwienie pozwanemu uczestnictwa na pierwszej rozprawie przed Sądem I instancji. Nadto skarżący zarzucił naruszenie przepisu prawa materialnego w postaci art. 353¹ k.c. przez orzeczenie w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy łączącej strony, wbrew zasadom swobody umów.

Opierając się na wskazanych zarzutach skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za I instancję według norm przepisanych i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za II instancję.

Powód na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 1 czerwca 2020 r. wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna.

Rozpoznając apelację pozwanego należało w pierwszej kolejności odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ naruszenie prawa materialnego może być rozważane dopiero po stwierdzeniu, że w toku właściwie przeprowadzonego postępowania dokonano ustaleń zezwalających na zastosowanie norm prawa materialnego.

Spośród zgłoszonych zarzutów rozważyć należało najpierw zarzut uniemożliwienia pozwanemu uczestnictwa w pierwszym terminie rozprawy, gdyż mógł on odnosić się do okoliczności, które mogły świadczyć o nieważności postępowania, co Sąd Apelacyjny zobowiązany jest badać z urzędu. Zgodnie z art. 214 § 1 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przewyżyć. Nie budzi wątpliwości, że pozwany był prawidłowo wezwany na termin rozprawy w dniu 3.08.2018 r. Nie stawiał się jednak na tym terminie ze względu na opóźnienie w dojeździe do siedziby Sądu I instancji, wywołane utrudnieniami w związku z wypadkiem drogowym, o czym Sąd Okręgowy został powiadomiony telefonicznie. W ocenie Sądu Apelacyjnego powołane okoliczności nie stanowiły podstawy do odroczenia terminu rozprawy. Biorąc pod uwagę częstość występowania wypadków i utrudnień na drogach pozwany winien uwzględnić możliwe utrudnienia i odpowiednio wcześniej wyruszyć. Przyjmując nawet jednak, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 214 § 1 k.p.c., nie było to naruszenie, które stanowiłoby o wadliwości postępowania przed Sądem I instancji. Zgodnie z art. 379 pkt 5 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi, jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw. Nieważność postępowania w tym wypadku ma miejsce wówczas, gdy w następstwie naruszenia przez sąd przepisów postępowania strona, wbrew swej woli, została faktycznie pozbawiona możliwości działania, w szczególności zaprezentowania przed sądem swoich racji - przedstawienia swoich twierdzeń faktycznych, zgłoszenia dowodów na ich poparcie, odniesienia się do argumentów i dowodów prezentowanych przez stronę przeciwną, czy odniesienia się do przeprowadzonych już przez sąd dowodów. Naruszeniem prawa do obrony są takie uchybienia procesowe popełnione przez sąd, które w praktyce uniemożliwiają stronie podjęcie stosownej obrony. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Na terminie rozprawy, na którym pozwany był nieobecny, nie doszło do przeprowadzenia postępowania dowodowego. Sąd przeprowadził jedynie przewidziane w art. 212 k.p.c. wstępne wyjaśnienie stanowiska strony powodowej, potocznie zwane informacyjnym wysłuchaniem. Stanowi ono instrument umożliwiający sądowi koncentrację materiału procesowego i pozwala między innymi na ustalenie, które okoliczności są pomiędzy stronami sporne. Wyjaśnienia informacyjne nie mają mocy dowodowej i nie podlegają wartościowaniu z punktu widzenia art. 233 § 1 k.p.c., a sąd nie może uznać spornych faktów za ustalone bez postępowania dowodowego. Wskazać należy, że informacyjne wysłuchanie powoda nie było podstawą do przyjęcia jakichkolwiek okoliczności w ustalonym przez Sąd I instancji stanie faktycznym sprawy. Dowodem w sprawie były natomiast zeznania powoda, złożone na terminie

rozprawy w dniu 25.10.2018 r., na którym to terminie pozwany był obecny. Pozwany nie był zatem pozbawiony ani udziału w postępowaniu dowodowym, ani prawa do przedstawienia swojego stanowiska w sprawie. Nie można mówić zatem o nieważności postępowania, a tym bardziej o skutecznym zarzucie apelacyjnym, skoro sytuacja procesowa pozwanego nie uległa pogorszeniu na skutek braku odroczenia terminu rozprawy w dniu 3.08.2018 r.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności, które były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowe i przyjął za własne.

Sąd Apelacyjny jedynie w oparciu o dowód z porozumienia stron zawartego w dniu 9 sierpnia 2015 r. ustalił ponad okoliczności ustalone przez Sąd Okręgowy, że wszelkie zmiany porozumienia będą wymagać zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, co wynika z treści art. 4 ust. 2 porozumienia, a pozwany nie wykazał, aby taka zmiana porozumienia na piśmie nastąpiła.

Nie znalazł uzasadnienia zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji nie naruszyła reguł ujętych w powołanym przepisie i nie cechowała się dowolnością, którą zarzucał apelujący. By mówić o dowolności w ocenie dowodów, apelujący winien wykazać, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Jeżeli w sprawie istnieją dwie grupy przeciwstawnych dowodów, ustalenia faktyczne z konieczności muszą pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. W granicach swobodnej oceny dowodów sąd ma prawo nie dawać wiary pewnym dowodom, pod warunkiem, że decyzję o wyeliminowaniu części dowodów z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia odpowiednio uzasadni. Zarzuty pozwanego dotyczące swobodnej oceny dowodów były w rzeczywistości polemiką z ustaleniami Sądu I instancji, którym nie można było zarzucić nielogiczności.

To, iż stosunki prawne między stronami nie ograniczały się do porozumienia zawartego dnia 9.08.2015 r. jest bezsporne. Wynika to wprost z ustaleń Sądu Okręgowego, który wskazał także na umowę przedwstępną z dnia 4.12.2015 r. oraz pozostałych materiałów przedłożonych przez pozwanego, z których Sąd dowodu nie prowadził albowiem nie odnosiły się one do przedmiotu sprawy, z czym należy się zgodzić.

Podkreślić jednocześnie należy, że przedmiotem niniejszego postępowania było ustalenie zasadności domagania się przez powoda zwrotu zaliczki w kwocie 100.000 zł uiszczonej na podstawie art. 2 ust. 3 porozumienia z dnia 9.08.2015 r. – k. 12-13 Zauważyć trzeba, że pozwany nie wykazał, aby zapisy tego porozumienia zostały zmienione przez strony w późniejszym czasie na piśmie (jak wynikało to z warunku ustalonego w art. 4 ust. 2 porozumienia), w tym także poprzez zawarcie umowy przedwstępnej z dnia 4.12.2015 r. albowiem zakres przedmiotowy obu umów jest całkowicie odmienny. W porozumieniu z dnia 9.08.2015 r. strony określiły warunki ostatecznego nabycia całości gospodarstwa rolnego pozwanego po dokonaniu wykupu przez niego wskazanych nieruchomości dzierżawionych przez pozwanego od ówczesnej (...), tymczasem przedmiotem umowy przedwstępnej był zakup jednej tylko z działek - nr 246.

Trafnie zatem ustalił Sąd Okręgowy, że to pozwany naruszył warunki umowy stron, tj. art. 2 ust. 6 porozumienia poprzez to, że uchybił terminowi złożenia wniosku do (...) o przeprowadzenie procedury wykupu niektórych nieruchomości dzierżawionych a następnie odstąpił od uczestnictwa w procedurze nabycia własności tych nieruchomości, a w stosunku do pozostałych opisanych nieruchomości zaniechał wszczęcia procedury wykupu. Prawidłowe było ustalenie, że pozwany wystąpił do (...) z propozycją nabycia co najwyżej dwóch działek (nr (...)), do których to transakcji ostatecznie i tak nie doszło. Zatem w myśl wskazanego przepisu umowy na pozwanym ciążył obowiązek zwrotu zaliczki powodowi, do czego został wezwany pismem z dnia 17.02.2017 r. – k. 19

Należy zauważyć, że wbrew zarzutowi apelującego Sąd Okręgowy nie ustalił, że powód nie dysponował pełnomocnictwem do reprezentowania pozwanego przy zakupie nieruchomości od (...). Sąd Okręgowy nie ujął tej okoliczności w stanie faktycznym sprawy, uznając, że nie ma ona znaczenia dla rozstrzygnięcia. Miał w tym względzie słuszość, ponieważ pozwany nie może przerzucać na powoda swoich obowiązków umownych, nawet jeśli posiadanie pełnomocnictwa przez powoda umożliwiało mu działanie w imieniu pozwanego. To na pozwanym ciążył obowiązek zakupu nieruchomości od (...), a nie na powodzie. Nie można czynić powodowi zarzutu z faktu, że nie skorzystał ze swojego uprawnienia, zwłaszcza w świetle okoliczności, w których to pozwany nie realizował porozumienia stron, nie

składając wniosku o zakup wszystkich nieruchomości objętych porozumieniem, a jedynie ich części. W tej sytuacji wykorzystanie przez powoda pełnomocnictwa wbrew działaniom pozwanego mogłoby doprowadzić do trudności przy zawieraniu umowy sprzedaży z (...), a później umowy sprzedaży między stronami. Nie jest nielogicznym założenie, że zamiast mierzyć się z potencjalnymi trudnościami w dalszym realizowaniu porozumienia przez pozwanego powód skorzystał z uprawnień, jakie przysługiwały mu wobec niewywiązania się z zobowiązania przez pozwanego.

Apelujący nie wziął pod uwagę, iż ustalając okoliczności sprawy Sąd I instancji oparł się na całym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, w tym również na zeznaniach stron i świadka. Sąd Okręgowy miał prawo ustalić, że nie doszło do rezygnacji przez powoda z realizacji porozumienia wobec braku środków, skoro przeczyły temu zeznania świadka i zeznania powoda. Apelujący nie przedstawił żadnych argumentów przeciwko uznaniu wiarygodności tych zeznań poza tym, że były one niezgodne z wersją przedstawioną przez samego apelującego. Tymczasem apelujący wskazywał, że „bezsposornie również między stronami musiało dojść do zmiany uzgodnień” przyjętych w porozumieniu, co jest niewiarygodne już choćby z tego względu, że w porozumieniu strony przewidziały, że postanowienia porozumienia mogą być zmienione jedynie na piśmie, pod rygorem nieważności. Pozwany w swojej apelacji przedstawił zatem nieprawdopodobną wersję wydarzeń, ponieważ według niego do zmiany uzgodnień musiałyby dojść w kilka dni po zawarciu porozumienia (co nastąpiło 9.08.2015 r.), ponieważ musiało to nastąpić przed złożeniem wniosku do (...), co nastąpiło 19 sierpnia 2018 r., jak i wbrew samej treści porozumienia, co czyniłoby zmiany nieważnymi.

Rozszerzając jedynie argumentację Sądu Okręgowego można wskazać, że gdyby faktycznie doszło do złożenia przez powoda oświadczenia, że odstępuje on od zakupu nieruchomości, ponieważ nie ma pieniędzy, pozwany znając wagę tego oświadczenia domagałby się złożenia go na piśmie, co jednak nie miało miejsca. Jedynym dowodem przemawiającym za tym, że powód nie ma pieniędzy były zeznania pozwanego, który zeznał, że powód mu tak powiedział, co w świetle pozostałego materiału dowodowego zostało w sposób prawidłowy uznane za niewiarygodne.

Co do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 353¹ k.c. przez orzeczenie wbrew postanowieniom umowy stron, to należy wskazać, że zarzut ten opierał się w rzeczywistości na zarzucie, że Sąd Okręgowy błędnie ustalił, że powód nie odstąpił od umowy z pozwanym z braku pieniędzy. Gdyby tak było pozwany mógłby zatrzymać zaliczkę, jednak ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, a uznane przez Sąd Apelacyjny za prawidłowe, nie pozwoliły na podzielenie stanowiska pozwanego. Należało podzielić rozważania prawne Sądu Okręgowego, w których wskazał on, że cel świadczenia powoda, z którym wiązała się wpłaty zaliczki w kwocie 100 000 zł – nie został osiągnięty. Pozwany nie rozpoczął bowiem procedury zakupu wszystkich działek objętych porozumieniem, na co zwrócił uwagę Sąd I instancji, i tym samym nie można było osiągnąć ostatecznego celu porozumienia, które miało doprowadzić do nabycia przez powoda całego gospodarstwa rolnego pozwanego obejmującego nieruchomości stanowiące jego własność jak i dzierżawione, do nabycia których pozwany zobowiązał się w porozumieniu.

Sąd Okręgowy wskazał również, że w przypadku gdy nie dochodzi do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaliczka uiszczona na poczet ceny staje się świadczeniem nienależnym, które podlega zwrotowi, i to niezależnie od przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Na marginesie należy również zauważyć, że na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 4.12.2015 r. powód był uprawniony do odstąpienia od tej umowy między innymi w przypadku, gdy pozwany nie nabeździe własności nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej. Bezsposornym pozostaje, że pozwany nie kupił nieruchomości, o której mowa w umowie przedwstępnej, ani nie nabył jej własności w inny sposób. Zaistniała zatem przesłanka do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Sąd I instancji nie dopuścił się zatem ani naruszenia postanowień porozumienia stron, ani umowy przedwstępnej.

Dla rozstrzygnięcia sprawy nie miał znaczenia również argument pozwanego, jakoby wejście w życie ustawy z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585), ograniczyło możliwość wykonania porozumienia stron. Apelujący nie wskazał, na czym ograniczenie to miałyby polegać. Zgodnie z art. 1 powołanej ustawy w okresie 5 lat od dnia wejścia

w życie ustawy wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa. Ustawa weszła w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. (art. 16 ustawy), jednak do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej niezakończonych do dnia wejścia w życie opisywanej ustawy należało stosować przepisy dotychczasowe (art. 12 ustawy). Biorąc pod uwagę, że pozwany był zobowiązany do złożenia wniosku w sprawie nabycie własności nieruchomości od (...) w terminie 7 dni od daty zawarcia porozumienia z dnia 9 sierpnia 2015 r., wejście w życie powołanej ustawy nie miało wpływu na wykonanie porozumienia, ponieważ postępowanie dotyczące nabycia nieruchomości przez pozwanego już by się toczyło i mogłoby zostać zakończone zgodnie z zasadami obowiązującymi w dniu zawarcia porozumienia.

Co więcej, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nawet gdyby wejście w życie ustawy z dnia 14.04.2016 r. faktycznie, a przede wszystkim prawnie uniemożliwiło realizację porozumienia z dnia 9.08.2015 r., to i tak na pozwanym ciążyłby obowiązek zwrotu zaliczki, bo przesłanki niemożności realizacji porozumienia miałyby charakter obiektywny, całkowicie niezależny od woli i postawy obu stron umowy. Tymczasem, zgodnie z art. 2 ust. 3 porozumienia, pozwany mógł zatrzymać zaliczkę jedynie w sytuacji gdyby powód poinformował pozwanego o rezygnacji zakupu gospodarstwa, a takiej sytuacji nie było.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacyjne za nieuzasadnione i apelację pozwanego w całości oddalił. – art. 385 kpc.

Konsekwencją oddalenia apelacji pozwanego było obciążenie skarżącego obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów zastępstwa procesowego poniesionych w toku postępowania apelacyjnego, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Wysokość kosztów Sąd ustalił na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w związku z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Bogusława Żuber Krzysztof Józefowicz Jerzy Geisler