

Sygn. akt II Ca 902/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. A.**

przeciwko **P. Z.**

o zapłatę 30.000 zł

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 5 czerwca 2014 r., sygn. akt VIII C 1556/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I i III w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30.000 zł obniża do 15.000 (piętnaście tysięcy) zł, a koszty procesu wzajemnie znosi;

II. oddala dalej idącą apelację;

III. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 902/14 (transkrypcja ogłoszonego uzasadnienia)

Początek tekstu

[Przewodnicząca 00:00:01.459]

Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej. Sąd Okręgowy w Świdnicy po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2014 roku na rozprawie sprawy z powództwa Z. A. przeciwko P. Z. o zapłatę 30.000 złotych na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 5 czerwca 2014 roku, sygnatura akt VIII C 1556/13, w punkcie pierwszym zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i trzecim, w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30.000 złotych obniża do 15.000 złotych, a koszty procesu wzajemnie znosi. W punkcie drugim oddala dalej idącą apelację i w punkcie trzecim znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego. Proszę usiąść, zostanie ogłoszone uzasadnienie wyroku i z tego ogłoszonego uzasadnienia może być na wniosek stron sporządzona transkrypcja. Uzasadnienie. Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się częściowo na ustaleniach faktycznych

Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, z wyjątkiem ustaleń dotyczących zawarcia umowy przedwstępnej na rzecz A. G.. A ponadto ustalił, że umową przedwstępną z 27 stycznia 2012 roku B. Z. zobowiązał się sprzedać powodowi Z. A. nieruchomość rolną o powierzchni około 8 hektarów 30 arów w granicach działek numer (...) za cenę 21.000 złotych za 1 hektar. Przy czym, strony nie ustaliły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Na poczet ceny powód wręczył B. Z. zadatek w kwocie 15.000 złotych. Strony umowy zastrzegły, że w przypadku nie wykonania umowy przez sprzedającego, zwróci on klupującemu zadatek w podwójnej wysokości, a w razie nie wykonania umowy przez kupującego, zadatek przepada na rzecz sprzedającego. Świadcami zawarcia tej umowy byli A. G. i H. P.. Dowód, umowa przedwstępna kupna-sprzedaży nieruchomości znajdująca się na karcie 7 akt sprawy. W oparciu o wszystkie te ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje. Apelacja podlegała częściowemu uwzględnieniu. Należy zgodzić się z zarzutem skarżącego, co do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegających na przyjęciu, że strony umowy przedwstępnej, to znaczy powód i poprzednik prawny pozwanego B. Z., zawarli ją na rzecz osoby trzeciej A. G.. We stanowisku Sądu Rejonowego nie przemawiają za tym ani treść pisemnej umowy przedwstępnej z 27 stycznia 2012 roku, ani też zeznania świadków A. G. i H. P.. Zgodnie z art. 393 paragraf 1 Kodeksu cywilnego w umowie na rzecz osoby trzeciej strony tej umowy, czyli wierzyciel, osoba zastrzegająca i dłużnik, osoba przyrzekająca, postanawiają, że dłużnik spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, która w ogóle nie bierze udziału w umowie. Więc nie jest to samodzielna umowa, ale zastrzeżenie umowne powiązane z innym stosunkiem prawnym. Osoba trzecia z umowy, o której mowa w art. 393 Kodeksu cywilnego, musi być oznaczona w tej umowie w taki sposób, by okoliczności, co do jej tożsamości nie budziły żadnych wątpliwości. Powinna być wskazana w umowie, bądź powinny się znaleźć w umowie takie postanowienia, które pozwolą na identyfikację tej osoby. Tym czasem z treści umowy przedwstępnej wynika, wprost, że została ona zawarta pomiędzy stronami umowy, to znaczy pomiędzy powodem i B. Z. i nie ma w tej umowie żadnej wzmianki, by strony zawierały ją na rzecz innej osoby, w szczególności na rzecz A. G., który był jedynie świadkiem obecnym przy zawarciu umowy i w takim charakterze podpisał się wspólnie z panem P. na odwrocie umowy. Wprawdzie z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że A. G. chciał kupić od B. Z. część nieruchomości rolnej przylegającej do jego gospodarstwa, ale nie miał odpowiednich środków finansowych i nie wiedział czy otrzyma na ten cel kredyt w banku. Powód, który posiadał takie środki postanowił mu pomóc i kupić ziemię od B. Z., a następnie po uzyskaniu przez A. G. kredytu, miał mu tę ziemię odsprzedać. Powyższe wynika z zeznań zarówno A. G., jak i z zeznań drugiego świadka podpisanego na umowie, H. P.. H. P. zeznał, że ziemię chciał kupić A. G., ale później zrezygnował z tego i umowę podpisał powód. W dniu podpisania umowy, A. G. stwierdził, że nie będzie go stać na zakup ziemi i dlatego nie podpisał umowy, bo bał się, że nie ma zdolności kredytowej. W tym dniu, to powód miał nabyć ziemię i dlatego A. G. występował, jako świadek. Jest to cytata z zeznań świadka P.. Tym samym trafny jest również zarzut apelacji, który dotyczy naruszenia art. 233 paragraf 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, umowy przedwstępnej i zeznań świadków, z których Sąd I instancji wyciągnął niewłaściwe wnioski, niedające się z nich logicznie wyprowadzić w drodze poprawnego rozumowania. Konsekwencją tych błędnych ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, co do treści umowy przedwstępnej była również wadliwa subsumpcja prawa materialnego, art. 393 Kodeksu cywilnego i art. 394 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanego, wobec czego pozwany był, zdaniem Sądu I instancji, zobowiązany do zwrotu powodowi zadatku w podwójnej wysokości. Stosownie do art. 389 paragraf 2 Kodeksu cywilnego, jeżeli w umowie przedwstępnej strony nie oznaczyły terminu w ciągu, którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, to powinna umowa być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, to nie można żądać jej zawarcia. W rozpoznawanej sprawie należy przyjąć, że obie strony umowy przedwstępnej były uprawnione do wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, ale żadna ze stron tego nie uczyniła. Wprawdzie powód pismem z 27 sierpnia 2012 roku, a więc przed upływem roku od zawarcia umowy przedwstępnej, co z kolei w apelacji negował pozwany, wezwał pozwanego, jako spadkobiercę B. Z. do stawienia się u notariusza celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, jednakże z treści tego wezwania wynika, że stroną tej umowy ostatecznej miał być oprócz pozwanego nie powód, ale małżonkowie J. i A. G., oraz, że powód, tak wynika z treści tego wezwania, reprezentuje ich interesy i działa na ich zlecenie, co nie zostało w żaden sposób wykazane i nie wynika to także z treści umowy przedwstępnej, na którą powoływał się w tym wezwaniu powód. Zatem powód nie wezwał skutecznie pozwanego do zawarcia umowy, w której on byłby stroną kupującą i nie wyznaczył w tym celu

pozwanemu odpowiedniego terminu. Ale także pozwany w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej, też nie wyznaczył powodowi terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. A więc zdaniem Sądu Okręgowego nie wykonanie tej umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, a w związku z tym w sprawie miałby zastosowanie przepis art. 394 paragraf 3 Kodeksu cywilnego, a nie art. 394 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, jak przyjął Sąd Rejonowy. Nie można też przy tym podzielić stanowiska pozwanego, który w apelacji twierdził, że śmierć strony umowy przedwstępnej stanowi okoliczność, za którą nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron, ponieważ prawa i obowiązki z umowy przedwstępnej podlegają dziedziczeniu, akurat w tym konkretnym przypadku, ponieważ poprzednik prawny pozwanego zawarł umowę przedwstępną dotyczącą przyrzeczenia zawarcia ostatecznej umowy dotyczącej sprzedaży nieruchomości. Tak, więc śmierć strony tej umowy przedwstępnej nie czyni niemożliwym wykonania potem tej umowy poprzez zawarcie ostatecznie umowy przyrzeczonej, ponieważ majątek zmarłego przeszedł na jego spadkobiorcę. W związku z tym pozwany, jako jedyny spadkobierca swojego brata byłby w stanie tę umowę przyrzeczoną zawrzeć, ponieważ no jest w posiadaniu tego majątku, który odziedziczył po bracie. Strona umowy przedwstępnej, która dała zadatek może żądać zwrotu tego zadatku w podwójnej wysokości, ale tylko wówczas, gdy wyłączną odpowiedzialność za nie wykonanie umowy ponosi druga strona. A taka sytuacja, no w rozpoznawalnej sprawie nie wystąpiła. Zatem Sąd Rejonowy niezasadnie uwzględnił żądanie powoda w całości, podczas gdy należał mu się zwrot zadatku tylko w pojedynczej wysokości, zgodnie z art. 394 paragraf 3 Kodeksu cywilnego. Ponieważ nie wykonanie umowy przyrzeczonej nie było zawinione wyłącznie przez pozwanego. I mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy stosownie do art. 386 paragraf 1 Kodeksu postępowania cywilnego zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i trzecim w ten sposób, że zasądzoną na rzecz powoda od pozwanego kwoty 30.000 złotych, obniżył do kwoty 15.000 złotych, a koszty procesu wzajemnie zniósł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze Kodeksu postępowania cywilnego. W dalszej części Sąd Okręgowy oddalił apelację na mocy art. 385 k.p.c. uznając ją za nieuzasadnioną, ponieważ pozwany wnosił w ogóle o oddalenie, o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, a, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł również na podstawie art. 100 zdanie pierwsze Kodeksu postępowania cywilnego, w związku z art. 391 paragraf 1 Kodeksu postępowania cywilnego, przyjmując, że strony wygrały, każda ze stron wygrała sprawę po połowie. Wprawdzie większe koszty poniósł powód w postępowaniu przed Sądem I instancji, bo oprócz kosztów zastępstwa procesowego ponosił także koszty opłaty sądowej, natomiast sytuacja odwróciła się w postępowaniu apelacyjnym, gdzie to pozwany składający apelację musiał wnieść w takiej samej wysokości opłatę od apelacji. I w związku z tym, koszty obu stron, zarówno za I jak i za II instancję, skompensowały się ponieważ w rezultacie stosunkowego rozliczenia kosztów, to pozwany musiałby zapłacić powodowi 750 złotych, natomiast za II instancję z kolei powód musiałby pozwanemu zapłacić 750 złotych, w związku z tym, no te koszty po prostu się skompensowały i w związku z tym za obie instancje Sąd wzajemnie koszty procesu zniósł. To wszystko. Dziękuję.

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)