

Sygn. akt I ACa 489/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak SSO del. Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2012 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa G. B.

przeciwko R. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 13 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 355/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Z. Ciechanowicz SSA A. Kowalewski SSA E. Skotarczak

Sygn. akt I ACa 489/12

Uzasadnienie wyroku z dnia 13 września 2012 r.:

Powód G. B. wniósł o zasądzenie w postępowaniu upominawczym od pozwanego R. K. kwoty 100 000 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 5.05.2010 r. tytułem podwójnej wysokości uiszczanego zadatku w kwocie 50 000 zł. zastrzeżonego w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w G. gmina M. zawartej w dniu 27.06.2008 r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 15.10.2008 r. nie doszło. Pozwany przed upływem umówionego przez strony terminu zbył nieruchomość osobie trzeciej.

Składając sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31.05.2011 r. **pozwany R. K.** zażądał oddalenia powództwa, podnosząc, iż § 5 umowy przedwstępnej przewidywał zawarcie przed umową przyrzeczoną kolejnej umowy przedwstępnej do dnia 31.07.2008 r., od czego powód się jednak uchylił, zaś pozwany uznał, że umowa przedwstępna z dnia 27.06.2008 r. przestała go wiązać.

Sąd Okręgowy w Koszalinie ustalił, iż w dniu 27.06.2008 r. strony zawarły umowę pisemną przedwstępną kupna nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., gmina M.. Projekt umowy przygotował pośrednik obrotu nieruchomościami. Strony uzgodniły, iż pozwany zobowiązuje się sprzedać nieruchomość za 6 000 000 zł. W § 4 umowy strony przewidziały, iż na poczet przyszłej umowy sprzedaży powód wpłaci pozwanemu zadatek w kwocie 50 000 zł. Ustalono m.in., że jeżeli do umowy nie dojdzie z winy sprzedającego, zwróci on zadatek kupującemu w kwocie powiększonej o 100%, natomiast jeżeli do umowy sprzedaży nie dojdzie z winy kupującego, traci on zadatek na rzecz sprzedającego. Jednocześnie w § 5 umowy strony zobowiązały się do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego do dnia 31.07.2008 r., a kupujący do zapłacenia sprzedającemu w dniu zawarcia tej umowy dalszego zadatku w wysokości 550 000 zł. Zastrzeżono, że wpłacona suma zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży i będzie płatna na konto bankowe pozwanego. W § 6 ustalono, iż strony zawrą umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego nie później niż do 15.10.2008 r. i w tym dniu nastąpi zapłata na rachunek bankowy pozwanego reszta ceny, tj. 5 400 000 zł. Zgodnie z § 9 umowy, jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dwa dni przed umówionym uprzednio u notariusza terminem zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży powód oświadczył pozwanemu, iż nie jest do niej przygotowany finansowo i zachodzi konieczność zmiany terminu jej zawarcia. Pośrednik i pozwany podejmowali próby ustalenia z powodem innego terminu zawarcia umowy przedwstępnej, ale były one bezskuteczne.

Po upływie terminu do zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, przeciwko pozwanemu został wydany nakaz zapłaty z powództwa nieznannej mu spółki cypryjskiej. W ocenie pozwanego nakaz ten został wydany na podstawie sfałszowanego weksla, a udział w tej sprawie miał powód. Pozwany po 31.07.2008 r. uznał, że umowa przedwstępna z 27.06.2008 r. nie jest wiążąca i dokonał darowizny nieruchomości na rzecz swojej żony.

Pismem z dnia 19.04.2010 r. pozwany został wezwany do zapłat kwoty 100 000 zł stanowiącej podwójny zadatek.

Oceniając powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy w Koszalinie powództwo oddalił, obciążając jednocześnie powoda kosztami postępowania.

Uznając co do zasady dopuszczalność zawarcia umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej Sąd ten uznał, iż regulacja ujęta w § 4 umowy pozostawała w bezpośrednim związku z jej § 5, który wyraża się opisem sposobu płatności ceny określonym zarówno w § 4, jak i § 5. Przyjęcie poglądu o autonomiczności zapisu w § 4 powstała by niejasność co do obowiązków kupującego, albowiem suma zadatku w kwocie 50 000 zł. wraz z resztą ceny 5 400 000 zł. nie odpowiadała by uzgodnionej cenie nieruchomości, zaś § 4 umowy nie zawiera terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Analizując brzmienie poszczególnych postanowień umowy jak i ich wzajemny układ oraz zeznania świadka W. J. (pośrednika) i pozwanego Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego stanowiło obligatoryjny etap prowadzący do zawarcia przyrzeczonej umowy. Fakt, iż zastrzeżony w dniu 27.06.2008 r. w kwocie 50 000 zł. zadatek stanowił mniej niż 1% ustalonej ceny w ocenie Sądu wskazywał na chęć stron tymczasowego, do zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, zabezpieczenia interesów sprzedającego.

Sąd ustalił, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda, gdyż ten uchylił się od zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, co upoważniało pozwanego do zatrzymania zadatku w kwocie 50 000 zł.

Apelację od orzeczenia Sądu Okręgowego złożył powód skarżąc je w całości i żądając dokonania zwrotu, odrzucenia lub oddalenia wniosku pozwanego o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 31.05.2011 r. oraz odrzucenia sprzeciwu od nakazu jako złożonego po terminie, względnie zasądzenie kwot opisany pozvem

wraz z kosztami postępowania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Apelujący zarzucił wyrokowi Sądu I instancji:

I Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 65 § 2 k.c., art. 389 k.c. w zw. z art. 394 k.c. przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie oraz uznanie, iż umowa przedwstępna z dnia 27.06.2008 r. stanowiła jedynie pierwszy etap na drodze do zbycia spornej nieruchomości i że dopiero zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego stanowiło należyte wykonanie postanowień w.w. umowy, a tym samym uchylenie się od jej zawarcia przez powoda było równoznaczne z naruszeniem postanowień umowy przedwstępnej, co pozbawiło powoda prawa do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

II Naruszenie przepisów postępowania :

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń faktycznych w sposób sprzeczny z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i uznanie że umowa przedwstępna z dnia 27.06.2008 r. nie była umową autonomiczną, lecz krótkoterminowym zobowiązaniem stron do czasu zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, a tym samym uchylenie się przez powoda od zawarcia umowy w formie aktu notarialnego stanowiło niewykonanie umowy przedwstępnej (...).06.2008 r., co pozbawiło powoda prawa do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W ocenie powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego, gdyż przed nadejściem terminu jej zawarcia tj. przed 15.10.2008 r. zbył nieruchomość opisaną pozwem, co uniemożliwiło wykonanie jego zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej. Powód podnosił, iż z treści umowy z dnia 27.06.2008 r. nie wynikało, aby zadatek w kwocie 50 000 zł. nie podlega zwrotowi, jeżeli strony nie zawarły by w formie aktu notarialnego kolejnej umowy przedwstępnej do dnia 31.07.2008 r.

2) art. 132 k.p.c. w zw. z art. 479 (9) § 1 k.p.c. w zw. z art. 169 k.p.c. poprzez przywrócenie pozwanemu terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 31.05.2011 r. mimo, że wniosek ten winien być zwrócony, albowiem jego odpis nie został przesłany bezpośrednio pełnomocnikowi strony przeciwnej, względnie odrzucony lub oddalony, albowiem pozwany nie złożył tego wniosku w terminie tygodnia od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu i nie uprawdopodobnił okoliczności uzasadniających ten wniosek.

Odpowiadając na apelację powoda pozwany zażądał jej oddalenia podnosząc m.in., iż interpretacja umowy z dnia 27.06.2008 r. zaprezentowana przez pozwanego wskazuje na to, iż jedynym celem, dla którego powód przystąpił do tej umowy było uzyskanie zadatku w podwójnej wysokości. Za prawidłowe zostały uznane ustalenia i wniosku Sądu I-ej instancji sprowadzające się do stwierdzenia, iż do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło, gdyż powodowi zabrakło funduszy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Analiza żądań apelującego skierowana na kwestie związane z interpretacją umowy przedwstępnej z dnia 27.06.2008 r. winna być poprzedzona rozpoznaniem wniosku zmierzającego do formalnego zakończenia postępowania rozpoznawczego, związanego z twierdzeniem powoda o niezachowaniu przez pozwanego terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 31.05.2011r.

Wniosek zmierzający do podważenia oceny Sądu I instancji o zaistnieniu przesłanek prowadzących do przywrócenia pozwanemu terminu do złożenia sprzeciwu od tego nakazu zapłaty nie był jednak zasadny.

Pozwany już w toku postępowania przez Sądem I-ej instancji wykazał, iż nie zamieszkiwał pod adresem podanym pozwem w chwili skierowania na ten adres nakazu zapłaty z pozwem.

Powód nie zaprezentował również żadnych dowodów mogących świadczyć o tym, iż pozwany nie złożył wniosku o przywrócenie terminu w terminie tygodnia od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu i nie uprawdopodobnił okoliczności uzasadniających ten wniosek. Pełnomocnik powoda otrzymał tytuł wykonawczy w dniu 29.06.2011

r. (k. 38). Pozwany podał, iż w dniu 20.08.2011 r. po powrocie z wakacji ustalił sprawdzając stan swojego rachunku bankowego, że został dokonany przelew kwoty 90 000 zł. na rachunek Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie. Lektura akt niniejszej sprawy wskazuje, że wniosek o przywrócenie terminu złożony został w dniu 26.08.2011 r., tj. przed upływem 7 dni od ustania przyczyny uchybienia terminu do złożenia sprzeciwu. Aczkolwiek, ustawodawca opisując w art. 169 § 2 k.p.c. przesłanki, którymi winien kierować się sąd rozpoznający wniosek o przywrócenie terminu nałożył na wnioskodawcę obowiązek uprawdopodobnienia okoliczności uzasadniających wniosek, co jest wyjątkiem od reguły formalnego przeprowadzenia dowodu, działającym na korzyść strony powołującej się na określony fakt, to jednak nie oznacza to, że może ono opierać się tylko na twierdzeniach strony. Prawo do weryfikowania twierdzeń pozwanego w tej kwestii miał również powód, który jednak nie przedstawił jakichkolwiek rzeczowych argumentów podważających wywód prowadzący do uprawdopodobnienia tezy, iż pozwany sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty złożył w przewidzianym przez ustawę terminie.

Za zasadniczo bezprzedmiotowy uznać należy natomiast zarzut powoda dotyczący tego, iż Sąd pierwszej instancji naruszył art. 394 k.c. przez błędną jego wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie.

Umknęło uwadze apelującego, że podstawą wzajemnych relacji stron była umowa przedwstępna z dnia 27.06.2008 r., zaś w zakresie żądania zapłaty powód wprost odniósł się do treści jej § 4. Zwrócić tu należy uwagę, że strony dokonały modyfikacji wzorca kodeksowego instytucji zadatku wprowadzając doń element zawinienia jako przyczyny nie dojścia do zawarcia umowy.

Dla wyczerpania argumentacji o nietrafności zarzutów zawartych w samym uzasadnieniu apelacji zauważyć wypada, że zgodnie z treścią § 4 przywołanej umowy ustalono m.in., że jeżeli do umowy nie dojdzie z winy sprzedającego, zwróci on zadatek kupującemu w kwocie powiększonej o 100%, natomiast jeżeli do umowy sprzedaży nie dojdzie z winy kupującego, traci on zadatek na rzecz sprzedającego. Kwestią istotną dowodowo było więc wykazanie przez strony z czyjej winy nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Nie zostało przez powoda podważone twierdzenie pozwanego o gotowości zawarcia umowy przyrzeczonej praktycznie do zamknięcia przewodu przez Sąd I instancji. Takich też ustaleń w efekcie dokonał Sąd Okręgowy. Nie przeceniając rozważań stron i Sądu Okręgowego dotyczących znaczenia zadatku w kwocie 50 000 zł. wręczonego pozwanemu, zauważyć należy, co słusznie zaakcentował w odpowiedzi na pozew pozwany, iż istotą umowy z dnia 27.06.2008 r. było doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. I w tym sensie postanowienia umownego dotyczącego zadatku w kwocie 50 000 zł. nie należy interpretować w oderwaniu od podstawowego celu umowy – sprzedaży nieruchomości. Analiza tekstu umowy przedwstępnej przeprowadzona przez Sąd Okręgowy, którą w pełni podziela Sąd Apelacyjny, wskazuje na to, iż podobnie jak i wzorzec kodeksowy zadatku, tak i zadatek przywołany przez strony w § 4 umowy z dnia 27.07.2008 r., były w swojej istocie dodatkowym zastrzeżeniem umownym mającym umocnić strony w zamiarze sfinalizowania umowy. W niniejszej sprawie, co wynika z treści umowy z dnia 27.06.2008 r. zadatek podobnie jak i jego ustawowy wzorzec miał funkcję zabezpieczającą i zaliczkową.

Apelujący skupiając się na dowodzonej kwestii samodzielności regulacji przewidzianej przez strony w § 4 analizowanej umowy, pomija detaliczne rozważania Sądu Okręgowego dotyczące tego, dlaczego Sąd ten przyjął, iż winnym nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej był powód. Roztrząsając zebrany materiał dowodowy, a zwłaszcza wyjaśnienia powoda oraz zeznania świadka W. J. – pośrednika w handlu nieruchomościami, Sąd ten doszedł do wniosku, iż powód nie przystąpił do umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, gdyż nie był do tego przygotowany finansowo. Ustalając przyczynę nie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości Sąd jednocześnie pośrednio wskazał, że sporo powód nie był w stanie przystąpić do umowy przedwstępnej uiszczając dodatkowo zadatek w kwocie 550 000 zł., to faktycznie nie był przygotowany finansowo do sfinalizowania umowy do dnia 15.10.2008 r. Powód z takim rozumowaniem nie polemizuje w treści apelacji. W jakikolwiek sposób nie odnosi się również do składanej w toku postępowania propozycji sfinalizowania umowy z dnia 27.06.2008 r. Skoro na powódzie spoczywa ciężar dowodzenia słuszności jego roszczeń to już tylko zwykły zdrowy rozsądek nakazywał by przyjąć, iż dowodzenia winno skupić się na wykazaniu przez powoda faktycznej gotowości do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 15.10.2008 r. Istotą bowiem problemu zaistniałego w niniejszej sprawie było to, po czyjej stronie leżała

przyczyna nie dojścia do skutku planowanej umowy i czy była ona zawiniona. Broniąc się przed żądaniem powoda pozwany podnosił, iż powód nie tylko nie miał środków na sfinalizowanie umowy, ale przedsięwziął również czynności zmierzające do pokrzywdzenia go za pomocą bliżej nieokreślonej spółki cypryjskiej. Faktem pozostaje, iż ta ostatnia okoliczność nie została przez pozwanego poparta jakimikolwiek innymi dowodami, poza jego wyjaśnieniami, lecz nie została ona również zaprzeczona przez powoda.

Marginalnie tylko zauważyć wypada, iż co prawda Sąd Okręgowy nie poddał wprost analizie przesłanki zawinienia powoda, ograniczając się jedynie do stwierdzenia, iż wina powoda związana była z uchyleniem się od zawarcia do dnia 31 lipca 2008 r. umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i uiszczenia dodatkowego zadatku, tym niemniej opierając się na ustalonym przez ten Sąd stanie faktycznym za uzasadnione przyjęć należy twierdzenie, iż powód nie był przygotowany finansowo nie tylko do sfinalizowania transakcji, ale również do dodatkowego zabezpieczenia interesów sprzedającego. Okoliczność tą można ująć w kategoriach najłżejszej postaci winy, czyli co najmniej lekkomyślności powoda, który zbyt optymistycznie potraktował swoje możliwości finansowe.

Skoro skarżący nie wykazał wadliwości orzeczenia Sądu Okręgowego, które mogły by stanowić podstawę uwzględnienia żądań opisanych w apelacji, to na podstawie art. 385 k.p.c. apelację taką należało oddalić.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego uznano, iż skoro powód przegrał postępowanie apelacyjne w całości, to stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. winien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty wynagrodzenia radcy prawnego. A te w myśl § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.) wynoszą 2700 zł.

Dnia 30 września 2012 r.

SSO del. Zbigniew Ciechanowicz SSA Artur Kowalewski SSA Eugeniusz Skotarczak