

Sygn. akt III Ca 1953/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

SR del. Roman Troll

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa I. G. (1)

przeciwko K. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 24 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 126/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 43.000 zł (czterdzieści trzy tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2012 r.;**

b) **oddala powództwo w pozostałej części;**

c) **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.567 zł (cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

4. nakazuje pobrać pod pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zabrze kwotę 2.150 zł (dwa tysiące sto pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym, od uiszczenia których powódka była zwolniona.

SSR del. Roman Troll SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Gabriela Sobczyk

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 czerwca 2014r. Sąd Rejonowy w Zabrzcu oddalić powództwo I. G. (1) przeciwko K. G. o zapłatę oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2417zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że powódka I. G. (2) pozwem wniesionym do tutejszego Sądu domagała się zasądzenia od pozwanej K. G. kwoty 43.000,00 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2012r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 05 marca 2012r. zawarła z pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w C. – zabudowanej budynkiem jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz, że w dniu 6 marca 2014r. wpłaciła na konto pozwanej kwotę 43.000,00 zł, tytułem zaliczki na poczet ceny związanej z nabyciem przedmiotowej nieruchomości. W dalszej części uzasadnienia powódka podała, że ostatecznie strony nie zawarły przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, albowiem pozwana na podstawie umowy z dnia 01 października 2012r. zbyła przedmiotową nieruchomość na rzecz innych osób przez co zawarcie, a następnie wykonanie umowy przyrzeczonej stało się niemożliwe. Zdaniem powódki wobec nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży pozwana winna zwrócić jej zaliczkę. W ocenie powódki dokonała ona zapłaty zaliczki w kwocie 43.000,00 zł na poczet ceny z umowy przyrzeczonej, co spowodowało częściowe spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania z umowy definitywnej. Uiszczona kwota miała stanowić część zapłaty z tytułu sprzedaży nieruchomości jeśli więc nie nastąpiło zawarcie przyrzeczonej umowy, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne nie został bowiem osiągnięty cel umowy przedwstępnej i jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy.

W dniu 17 grudnia 2012r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Zabrzcu wydał nakaz zapłaty nakazując zapłatę pozwanej żądanej należności. (I Nc 2842/12).

Pozwana K. G. złożyła sprzeciw, w którym zaskarżyła w całości wydany w sprawie nakaz. W pierwszej kolejności podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej wnosząc o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego w Cieszynie. Następnie wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania od powódki na swoją rzecz, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że podane przez powódkę w pozwie okoliczności zawarcia, wykonania i odstąpienia przez pozwaną od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 05 marca 2012r. pozostają w rażącej sprzeczności ze stanem faktycznym. Zarzuciła powódce, że zataiła istotne dla rozstrzygnięcia sprawy dokumenty, a to aneksy do umowy przedwstępnej oraz pominęła fakt, że termin umowy przedwstępnej był na jej wniosek dwukrotnie przedłużany. Pozwana podniosła także, że roszczenie powódki opierające się na żądaniu zwrotu świadczenia nienależnego nie znajduje żadnego uzasadnienia wobec niezaprzeczalnego faktu, że kwota 43.000,00 zł, którą powódka przekazała stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 §1 kc, a niewykonanie umowy nastąpiło z wyłącznej winy powódki. Pozwana powołała się na §5 umowy przedwstępnej umowy sprzedaży, w którym strony w sposób wyraźny wskazały, że ustalają wysokość zadatku na kwotę 43.000,00 zł. Również w aneksie nr (...) z dnia 28 maja 2012r. wskazano, że zgodnie z §5 został wpłacony zadatek w kwocie 43.000,00 zł. Pozwana wyjaśniła, że powódka wielokrotnie była informowana o skutkach złożenia zadatku zarówno przez pracowników biura (...) jak i przez pozwaną i osoby będące przy sporządzaniu umowy i aneksów. W ocenie pozwanej do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło wyłącznie z winy powódki, która zawarła umowę przedwstępną, nie mając odpowiedniej sumy na zapłatę ceny sprzedaży. Pozwana kilkakrotnie wyrażała chęć sfinalizowania umowy, ustalając na prośbę I. G. (1) dogodnie dla niej terminy sprzedaży nieruchomości pomimo to powódka nie wywiązała się z obowiązku zapłaty ceny sprzedaży. Pozwana podniosła również, że zachowanie powódki wyrządziło jej znaczną szkodę, gdyż po pierwsze poniosła znaczne koszty związane z przyjazdem do Polski na spisywanie kolejnych aneksów, a ponadto przewlekanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej zmusiło ją do sprzedaży nieruchomości innym osobom za cenę o 20.000 zł niższą niż ustalona z powódką.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 05 marca 2012r. powódka I. G. (1) zawarła z pozwaną K. G. przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,0528 ha, położonej w C., przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Strony ustaliły, że pozwana K. G. przystąpi do umowy sprzedaży za cenę 135.000,00 zł, płatne gotówką oraz, że sprzedaż nastąpi najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2012r. Powódka I. G. (1) zobowiązała się

przedmiotową nieruchomość za podaną cenę i w wyżej opisanym terminie kupić, do majątku osobistego. Ponadto w §5 umowy strony ustaliły wysokość zadatku na kwotę 43.000,00 zł, który miał zostać wpłacony na konto pozwanej, w terminie 3 dni roboczych od dnia podpisania umowy przedwstępnej na poczet ceny sprzedaży. W trakcie zawierania przedwstępnej umowy sprzedaży pracownicy biura (...) pośredniczącego przy zawieraniu umowy wyjaśniali stronom umowy na czym polega zadatek i jakie jest jego znaczenie. Zapis o zadatku standardowo pojawiał się w umowach przy zawieraniu, których pośredniczyło wyżej wspomniane biuro B.. Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 06 marca 2012r. powódka przelała na konto pozwanej kwotę 43.000,00 zł wskazując w tytule przelewu „Zaliczka na kupno nieruchomości przy alei (...)”.

Powódka zawierając przedwstępną umowę sprzedaży dysponowała jedynie kwotą 43.000,00 zł. Pozostałą kwotę ceny nieruchomości - 92.000,00 zł zamierzała uzyskać ze sprzedaży swojego mieszkania. Ponieważ sprzedaż mieszkania opóźniła się powódka postanowiła środki na zakup nieruchomości pozyskać z kredytu.

W dniu 19 kwietnia 2012r. strony sporządziły aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 05 marca 2012r., mocą którego zmieniły §4 umowy przedwstępnej i przesunęły termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na dzień 31 maja 2012r. W dniu 28 maja 2012r. strony sporządziły aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 05 marca 2012r., mocą którego zmieniły §4 umowy przedwstępnej i ponownie przesunęły termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na dzień 09 lipca 2012r. Ponadto w aneksie umieszczono zapis o tym, że zgodnie z §5 wpłacony został zadatek w kwocie 43.000 zł oraz, że pozostała część kwoty to jest 92.000 zł będzie pochodzić z kredytu bankowego.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że 04 lipca 2012r. powódka została mailowo poinformowana przez Biuro (...) zajmujące się obsługą transakcji o tym, że na dzień 09 lipca 2012r. umówiony został termin podpisania aktu notarialnego.

Pismem nadanym dnia 01 października 2012r. pozwana poinformowała powódkę o odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu zadatku. Powódka nie odebrała korespondencji zawierającej oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu zadatku. Dnia 01 października 2012r. pozwana sprzedała przedmiotową nieruchomość K. K. i S. K. za cenę 120.000,00 zł. /dowód kserokopia odpisu z księgi wieczystej nr (...).

Odnosząc się do zasadności roszczenia powódki Sąd Rejonowy wskazał, że nie zasługiwało ono na uwzględnienie.

Powołał się na art. 394 k.c., z którego wynika, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Paragraf 2. tego przepisu stanowi zaś, że w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Sąd Rejonowy wskazał, że skutki prawne zadatku określone w powołanym wyżej przepisie powstają, gdy dłużnik nie wykona zobowiązania z przyczyn, za które wyłącznie on ponosi odpowiedzialność. Skutki te polegają na tym, że w momencie bezskutecznego upływu terminu wymagalności po stronie wierzyciela powstaje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczania dłużnikowi dodatkowego terminu. Realizacja uprawnień wierzyciela przyznanych mu w art. 394 kc wymaga jedynie udowodnienia, że istniało pomiędzy stronami zobowiązanie, w którym zastrzeżono zadatek, a dłużnik zobowiązania tego nie wykonał. Obrona dłużnika może zaś polegać (oprócz kwestionowania tych faktów) na wskazywaniu, że nie ponosi on odpowiedzialności za przyczyny niewykonania zobowiązania lub że odpowiedzialność za nie ponosi także wierzyciel

Odnosząc te wywody do okoliczności niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że powódka i pozwana zawarły pisemną, przedwstępną umowę sprzedaży, w której w §5 ustaliły wysokość zadatku na kwotę 43.000,00 zł. Kwota ta miała zostać wpłacona na poczet ceny sprzedaży, na konto pozwanej w terminie 3 dni roboczych od dnia podpisania

umowy. W dniu 06 marca 2012r. powódka dokonała przelewu na konto pozwanej wpisując w tytule przelewu „Zaliczka na kupno nieruchomości przy alei (...)”. Strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży, w której zastrzeżono zadatek w kwocie 43.000,00 zł, która to kwota została przelana na konto pozwanej.

W ocenie Sądu Rejonowego, nie zasługuje na podzielenie stanowisko powódki, że umieszczenie przez powódkę w tytule przelewu sformułowania „zaliczka” świadczyło, o tym że miała ona zamiar uiścić zaliczkę, a nie zadatek. Sąd Rejonowy wskazał., że strona twierdząca, powinna to udowodnić (art. 6 k.c.). wskazał, że jeśli dochodzi do wręczenia rzeczy czy pieniędzy przy zawarciu umowy aby można było mówić o zaliczce, odstępnym, zastawie, kaucji czy wadium muszą istnieć okoliczności na to wskazujące w braku wystarczających wskazówek przemawiających za innym znaczeniem tego zachowania przepis art. 394 kc każe przyjąć, że zastrzeżono zadatek.

W ocenie Sądu Rejonowego , w świetle zgromadzonego materiału dowodowego okoliczność umieszczenia przez powódkę w tytule przelewu sformułowania „zaliczka na kupno nieruchomości przy alei (...)” nie stanowiła przekonującego dowodu na to, że w chwili zawierania umowy wolą powódki było uiszczenie zaliczki, a nie zadatku. Okoliczność ta nie wynikała z późniejszego zachowania powódki, która nie podjęła żadnych działań do uzgodnienia tych rozbieżności z pozwaną, okoliczność ta nie wynika również z treści dwóch później podpisanych aneksów, w których mowa jest o zadatku. Również zeznania świadków świadczą, o tym że powódka miała świadomość, iż uiszcza zadatek i jakie są tego konsekwencje.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w toku postępowania powódka nie przedstawiła również przekonujących dowodów na to, że niezawarcie umowy nie było jej wyłączną winą. To powódka zawierając przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości nie dysponowała pełną kwotą ceny sprzedaży. W pierwszej kolejności usiłowała pozyskać środki na zakup nieruchomości ze sprzedaży mieszkania w Z., a kiedy sprzedaż tego ostatniego opóźniła się, podjęła działania zmierzające do pozyskania środków z kredytu, które również zakończyły się niepowodzeniem. Powyższe okoliczności jak również fakt, że pozwana dwukrotnie wyrażała zgodę na zawarcie przyrzeczonej umowy przemawiają zdaniem Sądu Rejonowego za uznaniem, że stroną wyłącznie winną niezawarcia umowy była powódka.

Odnosząc się do twierdzeń powódki w myśl, których dowodem przemawiającym, za tym iż przelana kwota nie była zadatkiem jest fakt, że stanowi ona więcej niż 10-15% ceny sprzedaży nieruchomości (zwyczajowa wysokość zadatku) Sąd Rejonowy stwierdził, że wysokość zadatku ustalają strony, brak jest przepisów określających jego górną granicę. Sąd Rejonowy podniósł, że jedynie zastrzeżenie zadatku w nadmiernej wysokości (przewyższającej wysokość świadczenia) mogłoby zostać uznane za obejście ustawy albo za sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego, zaś według wyroku SN z dnia 12 maja 2005r. V CK 577/04 dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku o wartości przekraczającej połowę całego świadczenia.

Z tych powodów powództwo zostało oddalone. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka. Zarzuciła mu naruszenie art. 394§1kc poprzez jego niezasadne zastosowanie w sytuacji, gdy powódka wręczyła pozwanej kwotę 43000 zł tytułem zaliczki, a zatem strony wobec braku wręczenia środków pieniężnych tytułem zadatku nie dokonały skutecznego ustanowienia zadatku. A gdyby Sąd nie podzielił tego stanowiska powódki, zarzuciła naruszenie art. 394§3kc w zw. z art.60 kc poprzez jego nie zastosowanie w sytuacji, gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym zachowanie stron wskazują, że strony rozwiązały umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanej, a tym samym zatrzymanie przez pozwaną kwoty 43000 zł było niezasadne. Zarzuciła ponadto naruszenie art. 394§3kc w zw. z art. 61§1kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pozwana wysłała powódce oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej w dniu 1 października 2012r. a zatem w dniu w którym zbyła osobie trzeciej nieruchomość, którą na podstawie umowy przedwstępnej miała zbyć powódce. Tym samym sprzedaż nieruchomości należącej do pozwanej na rzecz osób trzecich nastąpiła przed skutecznym złożeniem przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu, co stanowi okoliczność obciążającą pozwaną. Zarzuciła ponadto naruszenie prawa procesowego a to art. 217§2kpc polegający na oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci oświadczenia pośrednika kredytowego prowadzącego działalność pod firmą (...), które to oświadczenie dokumentowało cały przebieg procesu ubiegania się

przez powódkę o uzyskanie kredytu niezbędnego do zakupu przedmiotowej nieruchomości od pozwanej pomimo, że dopuszczenie wspomnianego dowodu nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Stawiając te zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 43000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2012r. oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa za obie instancje.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, że Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę, że powódka w swym zeznaniu wskazywała, że strony pomimo braku wyraźnych ustaleń rozwiązały umowę przedwstępną, co skutkowało utratą roszczeń związanych z ustanowieniem zadatku. Powódka wyraźnie wskazała, że pozwoliła pozwanej na sprzedaż nieruchomości o nr KW (...) albowiem nie chciała jej trzymać dalszej niepewności co do zakupu tej nieruchomości. Pozwana zaś w dniu 1.10. (...). dokonała sprzedaży tej nieruchomości a zatem w czasie, gdy w dalszym ciągu wiązała ją umowa przedwstępna z pozwaną, albowiem oświadczenie o odstąpieniu zostało wysłane również z dniem 1 października 2012r. powódka w tym dniu nie miała możliwości zapoznania się z treścią tego oświadczenia. Pozwana musiała już wcześniej czuć się uprawniona do podjęcia działań związanych ze sprzedażą nieruchomości osobom trzecim (poszukiwanie kupca, umówienie terminu u notariusza). Wskazuje to na fakt rozwiązania przez strony umowy przedwstępnej, a tym samym wygaśnięcie roszczeń związanych z ustanowionym zadatkiem.

Podkreślił znaczenie dla oceny sprawy okoliczności, że 1 października 2012r. pozwana zbyła nieruchomość, do sprzedaży której była zobowiązana wobec powódki. W chwili sprzedaży strony łączył bowiem stosunek prawny, którego źródłem stała się umowa przedwstępna. Zatem pozwana uczyniła wykonanie z umowy przedwstępnej niemożliwym. Zatem także jej zachowanie miało wpływ na niewykonanie umowy przedwstępnej. A ty, samym nie przysługiwało jej uprawnienie do zatrzymania zadatku. Powódka zarzuciła, że postępowanie pozwanej było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem pozwana mogła złożyć powódce oświadczenie o odstąpieniu dużo wcześniej, jeszcze na etapie negocjacji z osobami trzecimi. Jednak czekała do momentu w którym zbędzie nieruchomość, co doprowadziło do jej bezpodstawnego wzbogacenia.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne wymagały modyfikacji o tyle, że pozwana nie złożyła skutecznie powódce oświadczenia o odstąpieniu. Przyczyny uznania tej okoliczności i jej konsekwencje prawne omówione zostaną w dalszej części uzasadnienia. Modyfikując ustalenia Sądu rejonowego należy jedynie wskazać, że na kserokopii koperty dołączonej do akt widoczna jest adnotacja i wysłaniu przesyłki 1.10 2012r. oraz adnotacja pracownika poczty w Z., sporządzona pismem ręcznym o domniemanej treści „adresat wyprowadził się” datowana na 3.10.2012r.

W pozwie powódka jako swój adres zamieszkania wskazała ten sam adres, pod którym wysłano przesyłkę. Wnioskować z tego należy, że adnotacja poczty nie odpowiada prawdzie.

Z powyższym uzupełnieniem Sąd Okręgowy przyjął ustalenia Sądu Rejonowego za własne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie zasługuje na uwzględnienie pierwszy z zarzutów apelacji, odnoszący się do tego, że wpłacona przez powódkę pozwanej kwota nie była zadatkiem lecz zaliczką. W pełni zasługuje tu za poparcie argumentacja Sądu Rejonowego, w której wskazał on, że strony zarówno w umowie, jak i w aneksach do niego wpłaconą przez powódkę kwotę określały jako „zadatek”. Takie zgodne rozumienie tej kwoty potwierdzają też zeznania świadków. Tym samym mimo znacznej wysokości kwoty wpłaconej przez powódkę, stanowiła ona zadatek. Odnosząc się zaś do tej wysokości, podnieść należy, że jakkolwiek odbiega ona od przyjętej zwyczajowo wysokości zadatku (10-15%), to jednak wynikała z woli stron ocenianej umowy. Sąd Najwyższy w swych orzeczeniach zadatek

nawet znacznie wyższy niż 1/3 wartości przedmiotu umowy uznawał za zgodny z prawem(tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2005r. m V CK 577/04).

Odniosły natomiast skutek zarzuty apelacji odnoszące się do oświadczenia o odstąpieniu podpisanego przez pozwaną. Badając skuteczność tego oświadczenia Sąd Okręgowy zauważył, że po pierwsze, nie nosi ono daty. Po drugie, jeżeli zostało wysłane na adres zamieszkania powódki, to w dniu 1. 10.2012r., czego jednakże pozwana nie wykazała, przedstawiając do akt jedynie niepoświadczoną kserokopię koperty. Badając skuteczność tego oświadczenia, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na treść art. 61§1kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odnosząc okoliczności sprawy do tego przepisu, Sąd Okręgowy uznał, że oświadczenie pozwanej o odstąpieniu umowy nie dotarło do powódki w taki sposób, by mogła się z nim zapoznać przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie. Adnotacja poczty wskazuje na to, że powódka nie wiedziała o przesyłce, bowiem ta nawet nie została awizowana. Opieranie się przez pozwaną na tej adnotacji dla argumentowania że należycie doręczyła powódce oświadczenie nie może być uznane za skuteczne. Skoro bowiem powódka ponad miesiąc później złożyła pozew, w którym wskazywała nadal ten sam adres zamieszkania, obaliła w ten sposób ewentualne domniemanie wynikające z adnotacji doręczyciela. Nadmienić ponadto należy, że zasadnie podnosi skarżąca, że data wysłania oświadczenia drogą pocztową spowodowała, że powódka nie mogła zapoznać się z nim przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości osobom trzecim. Sytuacja taka miała miejsce już w dniu 3 października 2012r., kiedy hipotetycznie podjęta była próba doręczenia przesyłki pozwanej do powódki.

Dla pełnego obrazu sprawy podnieść należy, że bezskuteczny upływ terminu wskazanego na zawarcie umowy przyrzeczonej nie oznacza, że umowa przedwstępna przestała strony wiązać. Strony nadal pozostawały w stosunku prawnym wynikającym z zawarcia tej umowy przedwstępnej (podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w końcowej części uzasadnienia wyroku z dnia 21 maja 2005r., sygn. akt V CK 577/04). Tym samym o zakończeniu bytu umowy przedwstępnej decydują strony poprzez swe dalsze oświadczenia czy działania(per facta concludentia).

Analiza brzmienia art. 394§1kc w korelacji z brzmieniem art. 394§3kc prowadzi do wniosku, że strona, która otrzymała zadatek może go zatrzymać, jeżeli złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie takie może zaś złożyć, gdy z kontrahent dający zadatek nie wykonał ze swojej winy umowy przyrzeczonej. Na tle tego unormowania należy wyciągnąć wniosek, że złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy jest koniecznym warunkiem do skorzystania z prawa zatrzymania zadatku. Świadczy o tym użyty w art. 394§1kc spójnik „i”(w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować). Zatem oświadczenie o odstąpieniu ma znacznie prawnie kształtujące: kontrahent, który zadatek otrzymał może go zachować, o ile oświadczenie takie złoży. Podkreślić w tym miejscu należy, że z treści wskazanego przepisu wynika, że jest to prawem, a nie obowiązkiem strony umowy.

Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy podnieść należy, że oświadczenie o odstąpieniu przez pozwaną nie zostało złożone powódce w taki sposób, że mogła się z nim zapoznać(art. 61§1kc). Tym samym pozwana nie ma prawa do zatrzymania zadatku.

Nawet gdyby przyjąć, że oświadczenie to pozwana złożyła powódce w chwili doręczenia powódce przez Sąd oświadczenia o odstąpieniu dołączonego do sprzeciwu złożonego w niniejszej sprawie, to złożone oświadczenie winno być oceniane w kontekście okoliczności, jakie istniały w dacie jego złożenia. W tej zaś dacie wykonanie zobowiązań stron z umowy przedwstępnej nie było możliwe, bowiem nieruchomość pozwanej od 1. października 2012r. nie była już jej własnością. Skoro zaś pozwana sprzedała nieruchomość nie odstępując wcześniej od umowy z powódką ani tej umowy nie rozwiązując, to sprzedaż nieruchomości w czasie obowiązywania umowy przedwstępnej oceniana być musi jako zawinione działanie pozwanej, które uniemożliwiło wykonanie umowy.

Tym samym zaistniała po 1.10.2012r. sytuacja, o jakiej mowa w art. 394§3 zd.2 kc, zgodnie z którym, zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada w razie zaistnienia sytuacji, w której niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Nie ma znaczenia przy tym w ocenie Sądu Okręgowego okoliczność, że pierwsze chronologicznie było zachowanie powódki, która nie zgromadziła na czas środków na zakup nieruchomości. Pozwana bowiem po zaistnieniu tej okoliczności nie skorzystała z prawa odstąpienia od umowy, lecz oświadczenie złożyła powódce po zaistnieniu drugiej z okoliczności, a to po sprzedaży nieruchomości. Wobec brzmienia art. 394§3 kc na tym etapie oświadczenie to nie mogło pociągać za sobą prawa do zatrzymania zadatku.

Z tych powodów apelacja podlegała uwzględnieniu, a odnoszenie się do dalszych zarzutów apelacji (w szczególności naruszenia art. 217§2 kpc) było dla rozstrzygnięcia sprawy zbędne.

Z tych powodów orzeczono na podstawie art. 386§1kpc o zmianie zaskarżonego wyroku, zasądzając na rzecz powódki od pozwanej kwotę 43000 zł. W zakresie odsetek uznano na podstawie art. 481§1kc ich zasadność od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu pozwanej, powódka bowiem nie wykazała daty wcześniejszego doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty. W pozostałym zatem zakresie odnośnie odsetek powództwo oddalono. O kosztach postępowania pierwszo instancyjnego orzeczono na podstawie art. 100 kpc, uznając wobec niewielkiego zakresu przegranej powódki, że pozwana winna je ponieść w całości. Na koszty te składa się opłata od pozwu oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki. Apelacja w części, w jakiej dotyczyła oddalonych odsetek za okres do 27 grudnia 2012r. podlegała konsekwentnie oddaleniu na podstawie art. 385kpc z przyczyn wskazanych wyżej. Jednocześnie na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 391§1kpc orzeczono o obciążeniu pozwanej kosztami postępowania odwoławczego w całości, a to zasądzono na rzecz powódki zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 1200 zł(na podstawie §13 ust.1 pkt1 w zw. z §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu(t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461). Nadto na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych(tekst jedn. Dz. U. z 2014 poz. 1025 ze zm.) nakazano pobranie od pozwanej kwoty 2150 zł tytułem zwrotu opłaty od apelacji, od uiszczenia której powódka była zwolniona.

SSR(del.) Roman Troll SSO Magdalena Balion-Hajduk SSO Gabriela Sobczyk