

Sygn. akt. I A Ca 1206/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Alicja Myszkowska
Sędziowie:	SA Lilla Mateuszczyk SO Joanna Walentkiewicz-Witkowska [del.]
Protokolant:	stażysta Agata Jóźwiak

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2013 r. na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko Z. W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 522/11

I. oddala apelację,

II. zasądza od A. G. na rzecz Z. W. kwotę 5.400 [pięć tysięcy czterysta] złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I A Ca 1206/12

UZASADNIENIE

Powódka – A. G. i pozwany – Z. W. zawarli w dniu 30 grudnia 2010 r., w formie pisemnej, umowę przedwstępną, w której zobowiązali się do zawarcia do dnia 28 lutego 2011 r. umowy kupna-sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) za cenę 700.000 zł. Wobec tego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej ostatecznie nie doszło, powódka, po ostatecznym przedmiotowym sformułowaniu powództwa, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od Z. W. kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną przez nią w związku z zaniechaniem przez niego zawarcia umowy przyrzeczonej. Na sumę dochodzoną składają się kwoty:

- 540.000 zł. z tytułu utraconych korzyści w postaci działki o pow. 2,0241 ha,

- 1.933,56 zł. tytułem zwrotu kosztów zawarcia w formie aktu notarialnego drugiej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z ówczesnym właścicielem nieruchomości – S. G.,

- 10.000 zł. tytułem zwrotu wpłaconego S. G. zadatku,
- 12.300 zł. tytułem zwrotu podatku uiszczanego od czynności cywilno-prawnych przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości,
- 4.368,87 zł. tytułem zwrotu kosztów prowizji i odsetek,
- 5.000 zł. jako dopłaty do ceny zakupu nieruchomości, brakującej z powodu uzyskania niższego kredytu.

Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i postanowił nie obciążać powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach opisanych w uzasadnieniu wyroku. Ustalenia te Sąd Apelacyjny akceptuje i przyjmuje za własne.

Bezsporną w sprawie okolicznością było, że strony łączyła sporządzona na piśmie umowa przedwstępna i że we wskazanym w jej treści terminie, umowa przyrzeczona nie została zawarta.

Odwołując się do art. 390 § 1 kc, regulującego kwestie związane z odszkodowaniem za nie zawarcie umowy przyrzeczonej, Sąd stwierdził, że powódka nie wykazała, by nie zawarcie tej umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanego.

W dniu 28 lutego 2011 r., kiedy upływał termin zawarcia umowy przyrzeczonej wskazany w umowie przedwstępnej, powódka nie dysponowała wystarczającymi środkami pozwalającymi jej na sfinansowanie nabycia nieruchomości. Przy tym – twierdząc, że to pozwany uniemożliwił jej uzyskanie kredytu przez zaniechanie dostarczenia stosownych, żądanych przez bank dokumentów, nie wykazała, by nie uzyskała kredytu jedynie z powodu braku dokumentów, których nie udostępnił jej pozwany. Przede wszystkim jednak nie wykazała, by przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej podjęła kroki zmierzające do uzyskania kredytu. Wszystkie złożone przez powódkę do akt dokumenty dowodzące jej starań o przyznanie kredytu, pochodzą z okresu po dacie, w której umowa przyrzeczona miała być zawarta. W takiej sytuacji sprzedaż przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości osobie trzeciej w dniu 11 kwietnia 2011 r. nie była naruszeniem zawartej z powódką umowy przyrzeczonej.

Powódka nie wykazała także, by – jak twierdziła – strony zawarły w kwietniu 2011 r. porozumienie o przedłużeniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej poprzez przyjęcie przez pozwanego kwoty 55.000 zł. jako zaliczki na poczet zakupu nieruchomości. Przyjmując tą zaliczkę pozwany oświadczył, że ewentualny aneks do umowy przedwstępnej podpisze po konsultacji z prawnikami. Aneks ten nie został jednak podpisany przez strony, zatem nie ma podstaw do przyjęcia, by pozwany w ważny sposób zobowiązał się do zawarcia z powódką umowy sprzedaży nieruchomości w nowym terminie, do tego nie określonym jasno przez strony.

Niezależnie od powyższych argumentów Sąd podniósł, że przewidziana w art. 390 § 1 kc odpowiedzialność za nie zawarcie umowy przyrzeczonej jest ograniczona do tzw. ujemnego interesu umownego, czyli straty rzeczywistej i utraconych zysków, ale tylko poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, a nie takich, które wiązałyby się z nie zrealizowaniem umowy przyrzeczonej. Odpowiedzialność ta nie obejmuje zatem strat i utraconych korzyści, powstałych w związku z tym, że umowa przyrzeczona nie została zawarta. Tymczasem – powódka ewidentnie żąda odszkodowania za straty i utracone korzyści powstałe w związku z nie zawarciem umowy przyrzeczonej, żądanie to zatem, jako pozbawione podstawy prawnej, jest nieuzasadnione.

Od wyroku Sądu Okręgowego powódka złożyła apelację.

Zarzuciła poczynienie przez Sąd błędnych ustaleń i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, że:

- powódka po zawarciu umowy przedwstępnej nie zwracała się do pozwanego o dostarczenie dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej,

- przez przyjęcie od powódki zaliczki na zakup nieruchomości nie doszło do przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej,

- pozwany nie uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a do jej nie zawarcia doszło z winy powódki w sytuacji, gdy pozwany sprzedał nieruchomość w dwa dni po otrzymaniu od powódki zaliczki.

Zarzucała także naruszenie art. 390 § 1 kc przez przyjęcie, że koszty poniesione w związku z wypłatą zaliczki dla pozwanego, w tym koszty odsetek i prowizji od kredytów nie pozostają w związku z nie wykonaniem umowy przedwstępnej i że pozwany nie uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej oraz naruszenie zasad współzycia społecznego przez nie uwzględnienie faktu, że pozwany, nie mając zamiaru sprzedaży powódce przedmiotowej nieruchomości, przyjął od niej zaliczkę, świadomie działając na jej szkodę.

Powódka zarzuciła też, że Sąd nie wskazał przyczyn, dla których odmówił wiarygodności dowodom przez nią przedstawionym, a dał wiarę dowodom przedstawionym przez pozwanego, choć był on również zainteresowany wynikiem postępowania, a jego zeznania są wewnątrznie sprzeczne.

W konkluzji powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa.

Wniosła też o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Ł. G. – pośrednika finansowego oraz dowodu z oświadczenia (...) Banku Oddziału w S. na okoliczności związane z podejmowanymi przez powódkę działaniami w celu uzyskania kredytu na zakup nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja powódki jest nieuzasadniona.

Zarzuty apelacji i zgłoszone w jej treści wnioski dowodowe zmierzają przede wszystkim do wykazania, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej nie wyniknęło z przyczyn leżących po stronie powódki, jak przyjął Sąd, ale dlatego, że uchylił się od jej zawarcia pozwany. Tymczasem ta okoliczność miałaby znaczenie dla kierunku rozstrzygnięcia dopiero w sytuacji, gdyby przedmiotem żądań zgłoszonych w toku postępowania były wydatki i nakłady poniesione w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej, jak stanowi art. 390 § 1 kc. Żądania powódki jednak pozostają w ścisłym związku z nie zrealizowaniem umowy przyrzeczonej, są więc przede wszystkim z tej przyczyny pozbawione podstawy prawnej.

Objęte żądaniem powódki kwoty poniesione zostały przez nią w związku z tym, że umowa przyrzeczona nie została w wyznaczonym terminie zawarta i pozwany sprzedał nieruchomość S. G.. Powódka zatem odkupiła od S. G. część tej nieruchomości za cenę przewidzianą w umowie przedwstępnej dla całej nieruchomości, straciła więc na tej transakcji 540.000 zł., taka była bowiem wartość części nie odkupionej. Następne żądane przez powódkę kwoty również pozostają w związku z zawarciem przez powódkę umowy sprzedaży nieruchomości ze S. G.. Są to: koszty zawarcia z nim drugiej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, wpłacony mu zatek na poczet zakupu nieruchomości, różnica w podatku od czynności cywilno-prawnych wynikająca z faktu, że przedmiotem transakcji ze S. G. była jedynie działka siedliskowa z domem, a nie gospodarstwo rolne, prowizja i odsetki od kredytów zaciągniętych na sfinansowanie tej transakcji i różnica między ceną zapłaconą S. G., a uzyskanym kredytem.

Nie może budzić wątpliwości to, że żadne z tych wydatków, a także kwota 540.000 zł. nie należą do kosztów poniesionych w związku z zawarciem z pozwanym umowy przedwstępnej. Odszkodowanie przewidziane w art. 390 § 1 kc obejmuje jedynie to, co strona by miała, gdyby umowy przedwstępnej nie zawarła.

Odpowiedzialność odszkodowawcza, której jedna strona umowy przedwstępnej dochodzi od drugiej strony z powodu nie zawarcia umowy przyrzeczonej, ogranicza się w zasadzie jedynie – zarówno w przypadku umowy przedwstępnej o skutku "silniejszym", jak i "słabszym" – do naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie

umowy przyrzeczonej, tj. do pokrycia "ujemnego interesu umowy", czyli tego, co miałyby, gdyby nie zawarła umowy przedwstępnej [art. 390 § 1 k.c.], a więc w szczególności do pokrycia kosztów zawarcia umowy przedwstępnej i kosztów przygotowania zawarcia umowy przyrzeczonej. [tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2009 r. wydanego w sprawie sygn. I CSK 84/09, LEX nr 564967]. Powódka nawet nie twierdzi, by poniosła jakiegokolwiek koszty w związku z zawarciem umowy przedwstępnej [np. koszty sporządzenia aktu notarialnego, koszty podróży, opłaty fiskalne, opłaty związane z uzyskaniem potrzebnych dokumentów]. Do czasu upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie zaciągnęła też kredytu na poczet jej sfinansowania, nie poniosła więc także kosztów tego kredytu. Nie powołuje się również np. na to, że po zawarciu z pozwanym umowy przedwstępnej, musiała odrzucić korzystniejszą ofertę zakupu innej nieruchomości.

Niezasadnie powódka twierdzi, że pozwany wyraził zgodę na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej przyjmując na jej poczet zaliczkę. Nawet pomijając wszystkie okoliczności związane z przyjęciem przez pozwanego tej zaliczki, istotną okolicznością stojącą na przeszkodzie uznaniu tej czynności za przedłużenie terminu jest to, że jednocześnie strony nie ustaliły nowego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a termin ten należy do istotnych postanowień umowy przedwstępnej [art. 389 kc].

Zważywszy powyższe okoliczności i uznając za zbędne rozważanie z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej, apelację powódki Sąd Apelacyjny uznał za bezzasadną, zatem podlegającą oddaleniu na podstawie art. 385 kpc. Na podstawie art. 98 kpc zasądzona została na rzecz pozwanego od powódki kwota 5.400 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.