

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 czerwca 2015 roku, wydanym w sprawie z powództwa K. C. przeciwko M. K. i W. O., o zapłatę, w sprawie o sygn. akt II C 200/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi II Wydział Cywilny:

1. zasądził od W. O. na rzecz K. C. kwotę 14.300,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w stosunku do M. K.;
3. zasądził od W. O. na rzecz K. C. kwotę 3.132,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. zasądził od K. C. na rzecz M. K. kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

Pozwany M. K. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod firmą (...) (zwaną dalej: (...)). W. O. działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M. O. oraz L. S. zawarł w dniu 2 lutego 2013 roku z M. K. reprezentującym (...) umowę zarządu inwestycją związaną z nieruchomością przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie z § 1 umowy (...) objęło w zarząd wskazaną nieruchomość (pkt. 1). Zostało ponadto zobowiązane zawierać umowy przedwstępne za sprzedaż nieruchomości z potencjalnymi klientami przy jednoczesnym ustaleniu ceny minimalnej za 1m² na kwotę 2.200,00 zł (pkt 6). Stan techniczny budynku posadowionego przy ul. (...) w Ł. w dacie zawarcia w/w. umowy był bardzo zły. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. w postanowieniu nr (...) z dnia 6 marca 2013 roku nakazał W. O., M. O. oraz L. S. wstrzymać prowadzenie robót budowlanych przy nadbudowie budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. (...) w Ł. oraz przedłożyć wskazaną przez siebie dokumentację do dnia 31 maja 2013 roku z uwagi na stan techniczny budynku. W. O. działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M. O. oraz L. S. udzielił w dniu 22 marca 2013 roku M. K. pełnomocnictwa do zawierania w jego imieniu oraz w imieniu jego w/w. mandantek przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. (...) w Ł.. W dniu 4 kwietnia 2013 roku sprzedający: pozwany M. K. działając jako pełnomocnik pozwanego W. O., M. O. oraz L. S. zawarł z powódką - kupującą umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 25a przy ul. (...) w Ł.. Sprzedający zobowiązał się do wykonania enumeratywnie wykonanych prac remontowych (§ 1 pkt 5 umowy), które poza ustalonym wyjątkiem - utwardzeniem miejsc parkingowych miały być wykonane do dnia 30 czerwca 2013 roku. Sprzedający zobowiązał się sprzedać kupującej lokal mieszkalny nr 25a za cenę 71.500,00 zł (§ 2 pkt 2 i 3 umowy). Umowa sprzedaży wyodrębnionego lokalu nr 25a miała zostać zawarta do dnia 30 listopada 2013 roku (§ 4 pkt 1 umowy). Sprzedający zobowiązał się wydzielić do odrębnej własności lokal mieszkalny nr 25a najpóźniej do dnia podpisania umowy sprzedaży (§ 2 pkt 1 umowy). Kupująca została zobowiązana do wpłaty w dniu zawarcia umowy zadatku w wysokości 7.150,00 zł na wskazany z numeru w treści umowy rachunek bankowy (§ 3). Rezygnacja z umowy przez kupującą miała skutkować przepadkiem zadatku na rzecz sprzedającego a odstąpienie od umowy przez sprzedających nakładało na nich obowiązek zwrotu kupującej zadatku w podwójnej wysokości (§ 5 pkt 1 umowy). Powódka w dniu zawarcia umowy przedwstępnej - 4 kwietnia 2013 roku wykonała przelew kwoty 7.150,00 zł z tytułu zadatku na wskazane w umowie konto. Przedmiotowy rachunek bankowy należał do współpracującego w tamtym okresie z pozwanymi - S. M. (1). Wymieniony wypłacił wskazaną kwotę i przekazał ją M. K.. M. K. nie miał w dacie dokonania transakcji upoważnienia do korzystania ze wskazanego w umowie konta. Strona pozwana nie dotrzymała ujętego w umowie terminu realizacji zakończenia prac remontowo- budowlanych z uwagi na wstrzymanie prac przez Nadzór Budowlany. Pozwany M. K. wystosował propozycję do wszystkich swoich klientów przewidującą jako jedno z rozwiązań powstałej sytuacji możliwość wypłaty kwoty 1- krotności wniesionego zadatku. Strona powodowa pismem datowanym na dzień 12 listopada 2013 roku wezwała pozwanego M. K. w związku z zawartą umową przedwstępną do stawienia się we

wskazanej Kancelarii Notarialnej w dniu 2 grudnia 2013 roku o godz. 10.00 - celem przeniesienia własności lokalu mieszkalnego 25a w budynku przy ul. (...) w Ł. na jej rzecz. Pozwany M. K. został zarazem wezwany do dostarczenia do Kancelarii Notarialnej Dziennika Budowy dokumentującego wykonanie prac do których zobowiązał się w umowie przedwstępnej. Powódka zastrzegła, iż jego niestawiennictwo w wyznaczonym terminie zostanie potraktowane jako odstąpienie od umowy przedwstępnej, w związku z czym będzie dochodzić zwrotu podwójnego zadatku w kwocie 14.300,00 zł. Pismo doręczono pozwanemu, co potwierdził własnoręcznym podpisem opatrzonym pieczęcią. W dniu 2 grudnia 2013 roku wezwany pozwany nie stawił się o wyznaczonej godzinie w określonej Kancelarii Notarialnej. Powódka - K. C. stawiła się o godzinie 10.00 w Kancelarii Notarialnej. W konsekwencji tego powódka powiadomiła pozwanego M. K. o odstąpieniu od umowy i wezwała go do zapłaty równowartości dwukrotności wniesionego przez siebie zadatku. Pismo doręczono pozwanemu w dniu 4 grudnia 2013 roku. W dniu 31 grudnia 2013 roku strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty należności dochodzonej w niniejszym postępowaniu. W dniu 10 marca 2014 roku pozwany W. O. oświadczył, że nie uznaje roszczeń powódki. Jednocześnie oświadczył, iż jest gotów zawrzeć z powódką umowę przyrzeczoną. Zajął stanowisko, że w badanej sprawie w związku z zawarciem umowy w danym kształcie strona powodowa nie jest uprawniona dochodzić zapłaty dwukrotności zadatku. Niemniej jednak oświadczył, iż celem ugodowego załatwienia sprawy jest skłonny zwrócić powódce równowartość wniesionego zadatku w kwocie 7.150,00 zł

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd Rejonowy uznał jego całokształt za wiarygodny. Wskazał, że dowody z dokumentów mające znaczenie dla sprawy nie budzą bowiem zasadniczo wątpliwości co do wiarygodności. Podkreślił, że wyjątek stanowiła w początkowej fazie prowadzenia postępowania kwestia uiszczenia przez powódkę zadatku na rzecz strony pozwanej. Pierwotnie strona pozwana działając przez swojego pełnomocnika poddawała w wątpliwość udowodnienie przez powódkę faktu dokonania wpłaty z tytułu zadatku. Sąd wskazał, że w dniu 26 marca 2015 roku świadek S. M. (1) zeznał, iż wpłaty dokonano na jego osobiste konto a on następnie przekazał powyższą kwotę pozwanemu M. K.. Dodatkowo, w dniu 12 maja 2015 roku, M. K. przyznał, iż zadatek wpłacono na podane w umowie kont, dodając, iż ostatecznie pieniądze lub ich równowartość zostały przekazane W. O.. Sąd I instancji uznał całokształt zeznań S. M. (1), M. K., W. O. oraz K. C. za wiarygodny. W ocenie Sądu w zakresie, w jakim odnoszą się do rozpatrywanej sprawy były one wzajemnie niesprzeczne oraz korespondują z poszczególnymi składnikami powołanego materiału dowodowego. Nieznaczne niespójności, jak na przykład kwestia świadomości oraz wyrażenia zgody przez S. M. (1) na dokonywanie wpłat zadatków na jego osobiste konto są bez znaczenia dla poczynienia ustaleń w rozpatrywanej sprawie wobec faktu podania przez pozwanego tego numeru konta w treści umowy oraz faktu dokonania wpłaty zatytułowanej przez powódkę jako zadatek w dniu 4 kwietnia 2013 roku.

Sąd I instancji podkreślił, że poza jego kognicją była kwestia przyczyn powstania opóźnienia w realizacji zaplanowanego remontu i ewentualna kwestia podmiotowej odpowiedzialności. Istotnym w dokonanych ustaleniach było bowiem uiszczenie przez powódkę zadatku na rzecz strony pozwanej. Kluczowym natomiast w poczynionych rozważaniach prawnych była weryfikacja twierdzeń powódki, iż strona pozwana przez zaniechanie własnego stawiennictwa celem podpisania umowy przyrzeczonej odstąpiła od umowy przedwstępnej oraz kwestia, iż mimo niezawarcia w treści umowy postanowień w przedmiocie skutków prawnych odstąpienia od niej przez stronę pozwaną zastosowanie znajdują regulacje ustawowe.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest częściowo zasadne i proporcjonalnie podlega uwzględnieniu. Sąd meriti w pierwszej kolejności zweryfikował podstawy odpowiedzialności obu pozwanych. Wskazał, że zgodnie z art. 95 § 1 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela. § 2 powołanego przepisu przewiduje z kolei, iż czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Zgodnie z art. 96 k.c. in fine umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na oświadczeniu reprezentowanego - udzielonym pełnomocnictwie. Sąd Rejonowy argumentował, że pozwany M. K. w niniejszej sprawie działał jako pełnomocnik pozwanego W. O. do zawierania m.in. w jego imieniu umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży w budynku wielomieszkańcowym położonym przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie zatem z art. 95 § 2 k.c. skutki prawne zawarcia przez M. K. umowy przedwstępnej z powódką

dotykają osoby W. O.. W badanej sprawie było to zobowiązanie umowne wobec K. C. i wynikające z niego roszczenia powódki. Wskazana konstatacja uzasadnia stwierdzenie posiadania przez W. O. legitymacji procesowej biernej - statusu pozwanego w sprawie.

Jednocześnie na podstawie całokształtu poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy przyjął, iż brak jest podstaw do stwierdzenia odpowiedzialności pozwanego M. K.. Jako pełnomocnik pozwanego W. O. nie ponosi on odpowiedzialności z tytułu zobowiązań zawartych na rzecz swego mandanta w granicach udzielonego mu pełnomocnictwa. Ewentualna odpowiedzialność M. K. wobec W. O. w związku z działaniami podjętymi jako pełnomocnik nie była natomiast przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy dokonał oceny zasadności roszczeń zgłaszanych przez powódkę. Wskazał, że jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych strona pozwana nie wykonała swoich umownych zobowiązań wobec powódki, która w dacie zawarcia umowy wpłaciła 10% ceny sprzedaży lokalu nr 25a w budynku przy ul. (...) w Ł.. Jakkolwiek strona pozwana w początkowym etapie postępowania kwestionowała fakt wpłaty zadatku przez pozwaną a następnie charakter świadczenia powódki jako zadatek, Sąd wziął pod uwagę, iż w toku zeznań zarówno S. M. (2), jak i pozwany M. K. określali wpłatę powódki jako zadatek. Dodatkowo, Sąd Rejonowy poddał rozważeniu stanowisko doktryny w tym przedmiocie. Wskazał, że jak trafnie zauważa W. P. za P. M. określenie „przy zawarciu umowy” nie oznacza ścisłej czasowej zbieżności wręczenia przedmiotu zadatku i zawarcia umowy, ale związek czasowy wręczenia przedmiotu zadatku z postępowaniem zmierzającym do zawarcia umowy (W. Popiołek [w:] Kodeks cywilny Tom I Komentarz pod red. K. Pietrzykowskiego; źródło: Legalis) W rozpatrywanej sprawie, Sąd Rejonowy w pełni podzielił omawiane stanowisko. Tym samym, w ocenie Sądu dokonana w dniu zawarcia - podpisania umowy wpłata przez powódkę kwoty równowartej umownie ustalonemu zadatkowi na podany w treści umowy numer rachunku bankowego przy zatytułowaniu wpłaty jako „zadatek do umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 25a przy ul. (...) w Ł.” niewątpliwie stanowi sporny zadatek powódki dla strony pozwanej. Sąd wskazał, że w rozpatrywanej sprawie powódka dochodziła od pozwanych zwrotu podwójnej wartości zadatku na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów. Strona pozwana podnosiła natomiast, iż roszczenie powódki nie znajduje oparcia w postanowieniach zawartej między stronami umowy. Mając to na względzie, Sąd poddał analizie postanowienia umowy przedwstępnej zawartej między stronami w dniu 4 kwietnia 2013 roku. Sąd podkreślił, że niewątpliwie, jak wynika z ustaleń faktycznych, postanowienia umowne przewidują w § 5 jedynie dwie sytuacje: przepadek zadatku na rzecz sprzedającego w razie rezygnacji kupującej z zakupu oraz zwrot na rzecz kupującej zadatku w podwójnej wysokości w sytuacji odstąpienia przez sprzedającego od zawarcia umowy. Sąd meriti argumentował, że niewątpliwie sama umowa nie reguluje kwestii zakresu roszczeń finansowych kupującej w sytuacji niewykonania zobowiązania umownego przez sprzedającego, niemniej jednak, zgodnie z § 7 umowy w sprawach nieuregulowanych w jej treści mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny. Zatem jak wynika z art. 394 § 1 k.c. 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. Przytoczony przepis reguluje uprawnienie strony umowy, która wpłaciła zadatek w sytuacji niewykonania umowy przez drugą ze stron przy jednoczesnym braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju. W toku postępowania nie przedstawiono dowodów na istnienie jakiegokolwiek zastrzeżenia umownego regulującego odpowiedzialność strony, która otrzymała zadatek a następnie nie wykonała zobowiązania umownego. Tym samym w ocenie Sądu Rejonowego zasadnym jest odwołanie się zgodnie z § 7 umowy do regulacji 394 § 1 k.c. in fine, jako normującego niniejszą kwestię. W badanej niniejszej sprawie strony bezspornie zawarły umowę przedwstępną, która czyniła zadość wymaganiom ustawowym art. 389 § 1 k.c. przewidującego, iż umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jednym z elementów umowy przedwstępnej było przy tym ustalenie terminu zawarcia umowy sprzedaży wyodrębnionego lokalu do dnia 30 listopada 2013 roku. Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych strona powodowa wezwała stronę pozwaną do spełnienia przyrzeczonego świadczenia wyznaczając jej jako datę stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej dzień 2 grudnia 2013 roku. Z tego też strona pozwana wyciągnęła wniosek o niewykonaniu umowy przedwstępnej przez obie strony. Rozważając zasadność tego argumentu Sąd Rejonowy odwołał się do dorobku orzecznictwa. Wskazał, że judykatura stoi na stanowisku, iż określony w umowie przedwstępnej

termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, a konsekwencją tej wymagalności staje się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia, a także wynikającego z art. 390 § 2 k.c. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 stycznia 2000 r. w sprawie o sygn. akt .II CKN 707/98; z dnia 7 maja 2003 r., w sprawie o sygn. akt IV CKN 113/01; z dnia 16 grudnia 2005 r. w sprawie o sygn. akt II CK 344/05). Mając na względzie powyższe konsekwentne stanowisko Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy przyjął, że argumentacja pozwanych w tej kwestii jest nietrafna. Okoliczność bezspornego niestawiennictwa się w wyznaczonym dniu godzinie i miejscu celem zawarcia umowy przyrzeczonej jest równoznaczna z jej niewykonaniem. Jakkolwiek wezwany był pozwany M. K., nie zaś ponoszący odpowiedzialność W. O., Sąd wziął tu pod uwagę, iż, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami oraz rozważaniami W. O. ponosi tu odpowiedzialność z tytułu zaniechań własnego pełnomocnika umocowanego do dokonywania tych czynności. Jakkolwiek, zasadnie strona pozwana podniosła, iż wszelkie roszczenia wobec M. K. z tytułu potencjalnych nieprawidłowości leżą tu w gestii W. O., kwestia ich ewentualnego dochodzenia nie leżała w zakresie kognicji Sądu w tej sprawie. Sąd Rejonowy argumentował, że przyjęcie innego rozumowania stawiałoby powódkę w o tyle niekorzystnej sytuacji, że nie mogłaby nigdy odstąpić od umowy wskutek niewykonania jej przez pozwanych z uwagi na obawę narażenia się na zarzut owej „rezygnacji” skutkującej przepadkiem zadatku na rzecz pozwanego. Takie wnioski – w ocenie Sądu Rejonowego - byłoby oczywiście błędne, stąd powyższy zapis może być uzupełniony ogólnymi przepisami regulującymi tę instytucję. Skoro bowiem to pozwany nie wykonał zobowiązania – to nie powódka „zrezygnowała” z zakupu ale zawarcie umowy przyrzeczonej nie doszło do skutku z powodu okoliczności obciążających pozwanego. Już w dniu 6 marca 2013 roku pozwani wiedzieli o wstrzymaniu robót budowlanych, jednak w dniu 4 kwietnia 2013 roku zostaje zawarta umowa przedwstępna z powódką. Pozwani działali zatem na własne ryzyko. Trudno także uznać, iż powódka miałaby czekać w nieskończoność na zakończenia postępowań mających na celu wyjaśnienie stanu prawnego nieruchomości. W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że roszczenie powódki o zapłatę 2- krotności wpłaconego zadatku z tytułu niewykonania umowy przedwstępnej poprzez niezawarcie w wyznaczonym terminie umowy przyrzeczonej jest zasadne. Mając na uwadze zarazem potwierdzoną legitymację procesową bierną W. O. jako strony umowy przedwstępnej, którą zawarto przez jego pełnomocnika, Sąd Rejonowy przyjął, iż roszczenie powódki o zapłatę na jej rzecz przez W. O. kwoty 14.300,00 zł jest zasadne (2x zadatek- 7.150,00 zł= 14.300,00 zł).

O odsetkach ustawowych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Wskazał, że przepis § 1 stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Natomiast § 2 przewiduje, iż jeśli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Ustalając termin od którego powódce przysługuje prawo do naliczania odsetek wobec pozwanego W. O., Sąd I instancji wziął pod uwagę, że w treści pozwu strona powodowa określiła tę datę jako 6 stycznia 2014 roku - następny dzień po upływie oznaczonego w wezwaniu do zapłaty terminu do spełnienia świadczenia. Sąd argumentował, że niewątpliwie w tej dacie W. O. opóźnił się już ze spełnieniem świadczenia w związku z czym roszczenie powódki jest w tym zakresie zasadne. A zatem Sąd zasądził od W. O. zapłatę kwoty 14.300,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi od dnia 6 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, o czym orzekł w pkt 1 wyroku.

Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw aby uwzględnić roszczenie powódki wobec M. K. jako solidarnie odpowiedzialnego z W. O.. Z tego względu powództwo wobec niego zostało oddalone, o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

Orzekając o kosztach prowadzonego postępowania, Sąd wziął pod uwagę iż jako że powództwo wobec W. O. zostało w całości uwzględnione, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. powinien on zwrócić powódce jej koszty procesu w kwocie 3.132,00 zł na które złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 715,00 zł, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 2.400,00 zł ustalone na podstawie

§ 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Biorąc przy tym pod uwagę, iż powództwo powódki zostało oddalone wobec solidarnie pozwanego M. K., Sąd orzekł o obowiązku zwrotu kosztów procesu pozwanego w kwocie 2.417,00 zł, na które złożyły się w sprawie: opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 2.400,00 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany W. O., zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie punktu 1.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie wbrew zasadom logiki poprzez przyjęcie, że pozwany W. O. ponosi odpowiedzialność za niestawiennictwo wezwanego pozwanego M. K. z tytułu zaniechań własnego pełnomocnika umocowanego, podczas gdy z materiału dowodowego, w szczególności pełnomocnictwa z dnia 22 marca 2013 roku (repertorium A nr 3821/2013) oraz umowy o zarząd inwestycją Piwna 12, wynika, że pozwany M. K. został umocowany wyłącznie do zawierania jedynie umów przedwstępnych (§ 1 ust. 5 umowy o zarząd inwestycją Piwna 12), ale nie przyrzeczonych, a pozwany W. O. zobowiązał się do zawarcia umów sprzedaży, czyli umów przyrzeczonych (§ 1 ust. 7 pkt. b umowy o zarząd inwestycją Piwna 12);
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 394 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy strony odmiennie uregulowały kwestię zadatku w umowie, a tym samym wyłączyły na podstawie zasady swobody umów zastosowanie przepisu art. 394 k.c.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, że Sąd I instancji dokonał dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego w sprawie, niezgodnie z zasadami logiki, przyjmując, że W. O. ponosi odpowiedzialność za zaniechania swojego pełnomocnika w postaci braku stawiennictwa w dniu 2 grudnia 2013 roku na wezwanie powódki osobiście lub przez pełnomocnika. Podniósł, że wezwanie M. K. nie jest skuteczne, ponieważ z umowy o zarząd inwestycją wynika, że M. K. ma upoważnienie jedynie do zawierania umów przedwstępnych. Podkreślił, że to samo wynika z pełnomocnictwa z dnia 22 marca 2013 roku. Tym samym M. K. nie był pełnomocnikiem W. O. do zawierania umów przyrzeczonych. W ocenie skarżącego prowadzi to do wniosku, że powódka także nie wykonała umowy przedwstępnej i zrezygnowała z zakupu, skoro do dnia dzisiejszego nie wezwała skutecznie pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej. Skarżący zarzucił, że Sąd niewłaściwie zastosował art. 394 § 1 k.c., gdyż strony uregulowały odmiennie niż w art. 394 k.c. funkcję zadatku, a dokonane przez strony zastrzeżenie umowne wyłącza zastosowanie art. 394 § 1 k.c. w całości. Wskazał, że strony poprzez dyspozytywne postanowienia umowy wyłączyły nie tylko zastosowanie normy art. 394 § 1 k.c. ale także normy art. 394 § 3 k.c., która odnosi się do przypadków niezawinionego lub zawinionego przez obie strony niewykonania umowy lub rozwiązania umowy. Podkreślił, że w niniejszej sprawie strony uregulowały kwestię zadatku w oderwaniu od zawinienia stron w niewykonaniu umowy, powódka nie wykazała zaś, że pozwany odstąpił od umowy, co skutkuje brakiem podstaw prawnych jak i faktycznych roszczenia powódki.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości wobec W. O. oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego W. O. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanego W. O. i zasądzenie od pozwanego W. O. na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna.

Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie wyroku (T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego...*, t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477). W postępowaniu apelacyjnym skarżący ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kauzalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, bez konieczności ich powtarzania. Sąd Okręgowy podziela również wywody prawne Sądu I instancji.

Za chybiony należało uznać podniesiony w apelacji zarzut naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. W myśl powołanego przepisu Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Apelujący w ramach tego zarzutu podnosi, że Sąd I instancji dokonał dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, niezgodnie z zasadami logiki, przyjmując, że W. O. ponosi odpowiedzialność za zaniechania swojego pełnomocnika w postaci braku stawienia się w dniu 2 grudnia 2013 roku w Kancelarii Notarialnej na wezwanie powódki osobiście lub przez pełnomocnika. W ramach tego zarzutu apelujący wskazuje, że M. K. nie był pełnomocnikiem W. O. do zawierania przyrzeczonych umów sprzedaży, natomiast powódka nigdy nie wezwała skutecznie W. O. do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem skarżącego prowadzi to do wniosku, że powódka także nie wykonała umowy przedwstępnej i zrezygnowała z zakupu skoro do dnia dzisiejszego nie wezwała skutecznie W. O. do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Okręgowego stanowisko skarżącego jest chybione.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego W. O. działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M. O. oraz L. S. zawarł w dniu 2 lutego 2013 roku z M. K. umowę zarządu inwestycją związaną z nieruchomością przy ul. (...) w Ł., na mocy której M. K. został zobowiązany do zawierania umów przedwstępnych na sprzedaż nieruchomości z potencjalnymi klientami, przy jednoczesnym ustaleniu ceny minimalnej za 1m² na kwotę 2.200,00 zł (pkt 6). Nadto W. O. działając we imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M. O. oraz L. S. udzielił w dniu 22 marca 2013 roku M. K. pełnomocnictwa do zawierania w jego imieniu oraz w imieniu jego mandantek przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. (...) w Ł.. Z pełnomocnictwa udzielonego M. K. wynika, że został on w szczególności umocowany do: „zawarcia i podpisania stosownych aktów notarialnych, obejmujących przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ich sprzedaży i innych umów doprowadzających do sprzedaży, nie wyłączając umów zobowiązujących lub warunkowych oraz swobodnego określenia ich warunków i postanowień tych umów, a także do odbioru wszelkich pism i zaświadczeń w tym zakresie, tak zwykłych jak i poleconych”. Jak wynika z zeznań powódki nie kontaktowała się ona z W. O. (k. 184), ponieważ oprócz adresu na umowie przedwstępnej nie miała żadnego innego kontaktu do niego. Powódka podpisując umowę wiedziała, że M. K. jest inwestorem, który remontuje kamienice i je sprzedaje (k. 185). Twierdzenia powódki w tym zakresie są konsekwentne i wiarygodne. Natomiast z treści pełnomocnictwa udzielonego przez W. O. M. K. wynika, że M. K. jest upoważniony do zawierania innych umów doprowadzających do sprzedaży, co mogło wywołać u powódki przeświadczenie, że jest on upoważniony do zawarcia umowy sprzedaży. Na podstawie powyższego pełnomocnictwa nie sposób bowiem ustalić, jakie umowy miałyby zawierać M. K., które miałyby doprowadzić do sprzedaży, a nie stanowiłyby umów sprzedaży. W tych okolicznościach już sama treść pełnomocnictwa wywoływała uzasadnione przeświadczenie, że M. K. jest osobą upoważnioną do zawarcia umowy przyrzeczonej. Z całą stanowczością natomiast uznać należy, że skoro M. K. został upoważniony do odbioru wszelkich pism (w zakresie udzielonego pełnomocnictwa), to oczywistym jest, że wezwanie skierowane przez powódkę do M. K. w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej było skuteczne wobec W. O.. Zatem zaniechanie przez M. K. powiadomienia W. O. o wezwaniu kierowanym przez powódkę celem zawarcia umowy przyrzeczonej w sposób oczywisty nie może obciążać powódki. Nadto W. O. zdawał sobie sprawę z terminu ustalonego na zawarcie umowy przyrzeczonej, a mimo to nie podjął żadnych nawet prób kontaktu z kontrahentem – powódką. W tych okolicznościach twierdzenie, że powódka nigdy skutecznie nie wezwała W. O. do zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym samym nie wykonała umowy przedwstępnej i zrezygnowała z zakupu świadczyć może jedynie o poszukiwaniu argumentów, które usprawiedliwiłyby zachowanie pozwanego W. O..

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie okoliczności mogące uzasadniać naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów nie wystąpiły. Sąd Rejonowy w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, uwzględniającego obowiązujące zasady rozkładu ciężaru dowodu, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie przedstawionego przez strony materiału dowodowego. Dokonanej zaś przez ten Sąd ocenie tak zebranego materiału nie sposób przypisać cech dowolności wynikających z naruszenia zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 394 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie należy stwierdzić, że zarzut ten również nie jest zasadny. Zgodnie z treścią art. 394 § 1 k.c. 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. Apelujący podnosi, że w zawartej umowie przedwstępnej strony uregulowały odmiennie funkcję zadatku, ustalając, że w przypadku odstąpienia od umowy przez sprzedającego kupujący może żądać podwójnego zadatku, zaś w przypadku rezygnacji kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedającego. W ocenie apelującego dokonane przez strony zastrzeżenie umowne w całości wyłącza zastosowanie art. 394 § 1 k.c. oraz art. 394 § 3 k.c.

Podnoszona przez skarżącego argumentacja nie jest słuszna.

Zgodnie z zawartą pomiędzy stronami w dniu 4 kwietnia 2013 roku umową przedwstępną kupująca została zobowiązana do wpłaty w dniu zawarcia umowy zadatku w wysokości 7.150,00 zł na wskazany w treści umowy rachunek bankowy (§ 3). Rezygnacja z umowy przez kupującą miała skutkować przepadkiem zadatku na rzecz sprzedającego a odstąpienie od umowy przez sprzedających nakładało na nich obowiązek zwrotu kupującej zadatku w podwójnej wysokości (§ 5 pkt 1 umowy). Powódka w dniu zawarcia umowy przedwstępnej - 4 kwietnia 2013 roku wykonała przelew kwoty 7.150,00 zł z tytułu zadatku na wskazane w umowie konto. Strona pozwana nie dotrzymała ujętego w umowie przedwstępnej terminu realizacji zakończenia prac remontowo- budowlanych z uwagi na wstrzymanie prac przez Nadzór Budowlany, w związku z czym M. K. wystosował propozycję do wszystkich swoich klientów przewidującą jako jedno z rozwiązań powstałej sytuacji możliwość wypłaty kwoty 1- krotności wniesionego zadatku. Strona powodowa pismem datowanym na dzień 12 listopada 2013 roku wezwała M. K. w związku z zawartą umową przedwstępną do stawienia się we wskazanej Kancelarii Notarialnej w dniu 2 grudnia 2013 roku o godz. 10.00 celem przeniesienia własności lokalu mieszkalnego 25a w budynku przy ul. (...) w Ł. na jej rzecz. Powódka zastrzegła, iż jego niestawiennictwo w wyznaczonym terminie zostanie potraktowane jako odstąpienie od umowy przedwstępnej, w związku z czym będzie dochodzić zwrotu podwójnego zadatku w kwocie 14.300,00 zł. W tych okolicznościach przyjęcie, że powódka zrezygnowała z zakupu stawiałoby powódkę w niekorzystnej sytuacji. Zapisy umowne – w ocenie Sądu Okręgowego – winny być uzupełnione ogólnymi przepisami regulującymi kwestę zadatku. Zgodnie z § 7 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że w sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. Dodatkowe zastrzeżenie umowne, jakim jest zadatek, ma na celu stymulowanie stron do wykonania zawartej umowy. Zadatek stanowi zabezpieczenie wykonania umowy. Art. 394 § 1 k.c. ma charakter normy interpretacyjnej, stosowanej jeżeli nic innego nie wynika z postanowień umownych, ani ze zwyczajów. Zadatek w kształcie kodeksowym stanowi konstrukcję symetryczną. Zakłada taki sam zakres odpowiedzialności każdego z kontrahentów w razie, gdy do niewykonania zobowiązania doszło z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność. W rozpatrywanym wypadku - jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego - do zawarcia umowy w terminie uzgodnionym w umowie nie doszło z przyczyn, które nie obciążały powódki. Skoro bowiem to pozwany nie wykonał zobowiązania – to nie powódka „zrezygnowała” z zakupu ale do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z powodu okoliczności obciążających pozwanego. Już w dniu 6 marca 2013 roku pozwany posiadał wiedzę o wstrzymaniu robót budowlanych, jednak w dniu 4 kwietnia 2013 roku została zawarta umowa przedwstępna z powódką. Jak wynika z zeznań powódki stan lokalu, który powódka zamierzała nabyć był w miesiącu sierpniu 2014 roku taki sam jak w miesiącu marcu 2013 roku. Oczywistym jest zatem, że z przyczyn leżących po stronie W. O. nie mogło dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Odwoławczego nietrafny jest zarzut apelującego, że strony w całości wyłączyły zastosowanie art. 394 § 1 k.c. oraz art. 394 § 3 k.c. W tym zakresie Sąd Odwoławczy w całości podziela rozważania Sądu I instancji, bez potrzeby ich powielania. Za prawidłowością stanowiska przyjętego przez Sąd meriti świadczą także wiarygodne zeznania powódki, która konsekwentnie twierdziła, że „wyjaśniliśmy sobie, że gdyby nie doszło do podpisania umowy sprzedaży z mojej winy to ja stracę zadatek, a jeżeli nie dojdzie do podpisania umowy z winy sprzedających to oni mają obowiązek zwrócić go w podwójnej wysokości” (k. 186).

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c., jako oczywiście bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od W. O. na rzecz K. C. kwotę 1.200,00 zł. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powódki w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 6 pkt. 5 w związku z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).