

Sygn. akt IV Ca 27/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Waclaw Banasik (spr.)

Sędziowie SO Barbara Kamińska

SO Renata Wanecka

Protokolant sekr. sądowy Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016 r. w P.

sprawy z powództwa **K. G. (1)**

przeciwko **M. P. i D. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 13 października 2015 r.

sygn. akt I C 28/15

1. oddala apelację;
2. zasądza od K. G. (1) na rzecz M. P. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję;
3. zasądza od K. G. (1) na rzecz D. W. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

IV Ca 27/16

UZASADNIENIE

Powód K. G. (1) wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych M. P. i D. W. kwoty 60.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie wyrokiem z dnia 13 października 2015 r. w sprawie I C 28/15 powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwoty po 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach i ocenie prawnej:

K. G. (2) zawarł w dniu 16 września 2014 r. z M. P. i D. W. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem umowy była nieruchomość położona G. Ośrodka, stanowiąca współwłasność M. P. i D. W. w udziałach

po 1/2 części, dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Cena została przez strony ustalona 410.000 zł. K. G. (1) zapłacił gotówką zadatek w wysokości 60.000 zł. Podpisanie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i zapłata reszty ceny miały nastąpić do dnia 15 października 2014 r. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach. Na wniosek K. G. (1) na jego egzemplarzu umowy przedwstępnej D. W. dopisał § 7 w brzmieniu „w razie zerwania warunków umowy kupującemu przepada zadatek, a sprzedający oddaje zadatek podwójnie”. K. G. (1) środki finansowe na nabycie nieruchomości miał uzyskać z tytułu kredytu bankowego, o którego udzielenie miał wystąpić. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej rozmawiał z kolegą J. D.. Dysponował wówczas wypisem z rejestru gruntów dotyczącym nieruchomości, wypisem aktu notarialnego dotyczącym nabycia nieruchomości przez M. P. i D. W. oraz odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

K. G. (1) rozmawiał z notariusz B. B. na temat przygotowywania aktu notarialnego. Na jego prośbę żona M. D. P., przebywająca na terytorium Stanów Zjednoczonych, w dniu 6 października 2014 r. złożyła oświadczenie, że wyraża zgodę na sprzedaż przez jej męża M. P. udziału w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z 16 września 2014 r. Oświadczenie D. P. K. G. (1) otrzymał mailem w dniu 13 października 2014 r. Następnego dnia K. G. (1) uzgodnił z notariusz B. B., że sporządzenie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości może nastąpić następnego dnia po udzieleniu mu przez bank kredytu na zakup nieruchomości.

W dniu 10 października 2014 r. K. G. (1) odebrał od rzeczoznawcy majątkowego operat szacunkowy dotyczący nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej, sporządzony dla celów bankowych, na potrzeby zabezpieczenia kredytu bankowego. Wniosek o udzielenie kredytu złożył do banku Spółdzielczego w G. dnia 20 października 2014 r. Podpisanie umowy kredytowej miało nastąpić dnia 27 października 2014 r. K. G. (1) nie podpisał tej umowy, gdyż po spotkaniu w dniu 25 października 2014 r. zrozumiał, że nie dojdzie do umowy sprzedaży nieruchomości.

W dniu 24 października 2014 r. K. G. (1) proponował D. W. podpisanie umowy w formie aktu notarialnego następnego dnia. D. W. nie chciał samodzielnie podejmować decyzji bez zgody M. P.. M. P. i D. W. spotkali się z K. G. (1) w dniu 25 października 2014 r. w restauracji hotelu (...) w Ł.. M. P. i D. W. podczas tego spotkania złożyli oświadczenie ustnie oraz na piśmie o odstąpieniu od umowy, wobec niedojścia umowy w uzgodnionym w umowie przedwstępnej terminie. K. G. (1) nie odebrał wówczas oświadczenia na piśmie. Nie odebrał również tego oświadczenia przesłanego pocztą. W dniu 5 listopada 2014 r. D. W. przesłał mu przedmiotowe oświadczenie mailem.

W dniu 29 października 2014 r. M. P. i D. W. sprzedali nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...), (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sąd Rejonowy dał wiarę zebranych w sprawie dokumentom, z których szczególnie znaczenie ma treść umowy przedwstępnej z dnia 16 września 2014 r. Każda ze stron umowy dysponowała egzemplarzem umowy. Jak wynika z porównania ich treści różniły się w końcowej jej części. Egzemplarz umowy, którym dysponuje powód K. G. (1) zawiera dopisany przez pozwanego D. W. § 7 w brzmieniu: „w razie zerwania warunków umowy kupującemu przepada zadatek, a sprzedający oddaje zadatek podwójnie”. W ocenie Sądu Rejonowego, warunek ten uznać należy za nieistniejący, skoro nie został wpisany w drugim egzemplarzu umowy. Z treści § 6 umowy wynika bowiem, że umowę sporządzono w dwóch „jednobrzmiących egzemplarzach”, a wszelkie zmiany tej umowy są możliwe jedynie w formie pisemnych aneksów.

Odnosząc się do zeznań powoda K. G. (1), Sąd Rejonowy uznał, że – wbrew jego twierdzeniom – nie uzgodnił z notariusz B. B. terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Notariusz B. B. szczegółowo opisała uzgodnienia z powodem K. G. (1), wskazując, że dopuszczała zawarcie umowy w formie aktu notarialnego następnego dnia po podpisaniu przez niego umowy kredytowej z bankiem, co ostatecznie nie nastąpiło. Powód K. G. (1) przyznał, że wniosek kredytowy złożył dopiero w dniu 20 października 2014 r., a zatem podpisanie umowy stanowczej nie mogło z całą pewnością nastąpić przed tą datą, a więc przed upływem terminu zastrzeżonego w umowie przedwstępnej.

Sąd Rejonowy nie dał również wiary zeznaniom powoda K. G. (1) co do faktu, że pomiędzy nim a pozwanymi M. P. i D. W. doszło do uzgodnień w zakresie zmiany terminu zawarcia umowy stanowczej na okres późniejszy tj. po 15

października 2014 r. Zapis § 6 umowy przedwstępnej wymagał dla dokonania jakichkolwiek zmian umowy, a zatem i terminu sporządzenia umowy stanowczej, sporządzenia pisemnego aneksu. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 77 § 1 k.c., uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia.

Sąd Rejonowy nie dał również wiary zeznaniom pozwanych M. P. i D. W. co do faktu, że wysokość danego przez powoda K. G. (1) zadatku wynosiła tylko 10.000 zł., czemu przeczy treść podpisanej przez nich umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Rejonowego, kluczowym problemem niniejszego procesu była odpowiedź na pytanie, czy doszło do niewykonania umowy przez jedną ze stron, a jeśli tak to czy pozwani skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej.

Sąd ustalił, że pozwani M. P. i D. W. przed dniem 15 października 2014 r. spełniali wszystkie wymogi umożliwiające zawarcie przez nich umowy stanowczej sprzedaży nieruchomości.

Oceniając natomiast przygotowanie powoda K. G. (1) do zawarcia umowy stanowczej, Sąd Rejonowy uznał, że – wbrew ciążącym na nim obowiązkom – nie podjął w stosownym terminie czynności zmierzających do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Powód K. G. (1) nie tylko nie uzgodnił konkretnego terminu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, ale przed dniem 15 października 2014 r. nie podjął formalnych kroków zmierzających do uzyskania kredytu na zakup nieruchomości, choć przyznał, że nie dysponował taką ilością środków finansowych, która umożliwiłaby mu kupno nieruchomości ze środków własnych (za gotówkę). Pomimo nieformalnych uzgodnień w banku i otrzymania operatu szacunkowego nieruchomości w dniu 10 października 2014 r., dopiero w dniu 20 października 2014 r. złożył wniosek kredytowy, który został rozpatrzony pozytywnie w terminie późniejszym. Wbrew twierdzeniom powoda K. G. (1) – strony nie uzgodniły zmiany terminu zawarcia umowy stanowczej na późniejszy tj. po 15 października 2014 r. Sąd Rejonowy podzielił podgląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie V ACa 294/12, że niezgromadzenie przez nabywcę w terminie określonym w umowie przedwstępnej środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej. Niewątpliwie, ryzyko niedojścia umowy do skutku podejmują obie strony tej umowy w sytuacji, gdy jedna z nich zamierza wykonać umowę korzystając z kredytu bankowego, co do którego nie ma pewności, że go otrzyma. W niniejszej sprawie powód K. G. (1) był przeświadczony, że otrzyma kredyt bankowy na zakup nieruchomości, jednakże wniosek o udzielenie tego kredytu złożył dopiero po upływie terminu do zawarcia umowy stanowczej zastrzeżonego w umowie przedwstępnej z dnia 16 września 2014 r. Uzasadnia to zdaniem Sądu I instancji, przyjęcie, że pozwani M. P. i D. W. byli uprawnieni do odstąpienia od umowy, co uczynili w dniu 25 października 2014 r., i zachowania otrzymanego zadatku w wysokości 60.000 zł stosownie do art. 394 § 1 k.c.

Skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i nast. k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i nast. k.c.). Przepis art. 394 § 1 k.c. znajduje zastosowanie w przypadkach niewykonania zobowiązania, natomiast nienależyte wykonanie zobowiązania stanowi podstawę odpowiedzialności w ramach ogólnego reżimu określonego w przepisach art. 471 i nast. k.c. W wyroku z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie IV CSK 6/06 Sąd Najwyższy podkreślił, że w przypadku zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej, jej niewykonanie może być następstwem uchylania się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez co należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego. Na podstawie art. 394 § 1 k.c., 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. Sytuacja prawna wierzyciela odstępującego od umowy ulega w takich przypadkach wzmocnieniu w ten sposób, że: 1) nie ma obowiązku wykazywania, że poniósł szkodę i jaka jest jej wysokość (inaczej, niż gdyby dochodził roszczeń na podstawie art. 471 k.c.); 2) nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niego znaczenie; 3) nie ma obowiązku wyznaczenia dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania; 4) może zatrzymać wręczony mu przedmiot zadatku (bez konieczności sądowego dochodzenia odszkodowania i jego egzekwowania) albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej dłużnikowi tytułem zadatku (bez konieczności dowodzenia w postępowaniu

sądowym poniesionej szkody i jej wysokości). Żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody. Pozwani M. P. i D. W. skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej w dniu 25 października 2014 r., a zatem powództwo K. G. (1) o zwrot zadatku Sąd Rejonowy uznał za niezasadne.

O zwrocie kosztów procesu Sąd Rejonowy orzekł stosownie do art. 98 kpc, obciążając nimi w całości powoda K. G. (1), zasądzając na rzecz każdego z pozwanych zwrot kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, w kwocie 3.617 zł.

Apelację od tego wyroku złożył powód K. G. (1). Zarzucił on Sądowi Rejonowemu:

- nie rozważenie w sposób wnikliwy i wszechstronny całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego a w szczególności zeznań świadków B. B., J. K. i J. D.,
- bezpodstawne ocenienie oświadczeń i zeznań K. G. (1) jako niewiarygodnych i jednocześnie ocenienie jako zasługujących na wiarę oświadczeń i zeznań M. P. i D. W. mimo, iż ich oświadczenia i zeznania nie są jednolite i zawierają oczywiste sprzeczności dotyczące okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,
- uchylenie się od wyjaśnienia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów i okoliczności, nie dokonanie ustalenia rzeczywistego stanu faktycznego sprawy,
- sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym ustalenie, iż powód K. G. (1) spowodował, iż strony nie zawarły ostatecznej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości w G. Ośrodek i, że pozwani byli uprawnieni do odstąpienia od umowy, że uczynili to 25 października 2014r. i, że mieli prawo do zachowania otrzymanego zadatku,
- nieuzasadnione oddalenie żądania powoda zwrotu kwoty 60.000 zł wpłaconych pozwany.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanych kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna. Koncentruje się ona na zarzutach procesowych, sprowadzających się do zarzutu błędnej oceny zgromadzonych dowodów i w konsekwencji do dokonania niewłaściwych ustaleń faktycznych. Z zarzutem tym w realiach niniejszej sprawy nie sposób się zgodzić. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają: obowiązek wyprowadzenia przez sąd z zebranego materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych, ramy proceduralne, poziom świadomości prawnej sędziego oraz dominujące poglądy na sądowe stosowanie prawa. Swobodna ocena dowodów dokonywana jest przez pryzmat własnych przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego zasobu doświadczeń życiowych. Uwzględnia wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

A zatem z dowolną oceną zebranego w sprawie materiału dowodowego mamy miejsce wówczas gdy Sąd przekroczy granice oceny swobodnej. W przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie w granicach swobodnej oceny dowodów (art. 233 k.p.c.). Sąd ten wskazał dowody, na podstawie których ustalił stan faktyczny, oraz wyjaśnił którym dowodom i dlaczego nie dał wiary.

Jak zostało utrwalone w doktrynie i orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd I instancji wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko bowiem 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 tylko wówczas przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona i w konsekwencji Sąd II instancji może zmienić ustalony w ten sposób stan faktyczny. Tymczasem ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji w przedmiotowej sprawie jest prawidłowa, wyciągnięte zaś wnioski poprawne i logiczne, apelujący zaś nie wskazał skutecznie żadnych nowych dowodów, czy faktów, uzasadniających odmienną od dokonanej przez Sąd I instancji ocenę podniesionych przez niego okoliczności. Przede wszystkim, ze zgromadzonych dowodów wynika fakt zawarcia umowy przedwstępnej, w której określono termin w ciągu którego winna zostać zawarta umowa przyrzeczona. To, czy w umowie zawarto § 7 nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ewentualna treść umowy zawarta w § 7 odpowiadałaby bowiem treści normy prawnej przewidzianej w art. 394 § 1 k.c., a zatem niezależnie od zawarcia w umowie tego zastrzeżenia umownego, skutkiem dania zadatku byłby albo przepadek zadatku albo możliwość żądania jego dwukrotności. Treść umowy nie przewidywałaby bowiem odmiennych skutków dania zadatku od skutku zadatku przewidzianego w ustawie.

Niezależnie od treści zeznań stron, świadków nie sposób na ich podstawie ustalić, że strony umowy przedwstępnej ustaliły inny, niż przewidziany w umowie, bądź przesunęły termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Do zmiany umowy z dnia 16 marca 2014 r. wymagana była forma pisemna, a zmiany umowy w tej formie powód nie przedstawił. Co więcej, nie twierdził nawet, że strony umową ustną zmodyfikowały ten termin. W tej sytuacji Sąd Rejonowy miał pełne podstawy do uznania, że to powód doprowadził do niewykonania umowy przedwstępnej. Skoro miał on sfinansować zakup z udzielonego kredytu bankowego, a wniosek kredytowy złożył już po upływie terminu określonego w § 2 i § 3 umowy przedwstępnej, to wyłącznie on odpowiada za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku. Sprzeczności w zeznaniach pozwanych nie mają w tej sytuacji istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wskazać w tym miejscu należy, że Sąd Rejonowy nie dał wiary twierdzeniom pozwanych, co do wysokości otrzymanego od powoda zadatku. Nie sposób zatem twierdzić, że ocena dowodów przeprowadzona przez ten Sąd była jednostronna. Z zeznań świadków nie wynika przy tym, by przed upływem terminu określonego w umowie przedwstępnej pozwani przeprowadzili jakiegokolwiek działania zmierzające do niewykonania umowy. Ich zachowanie po dniu 15 października 2014 r. nie ma wpływu na ocenę przyczyn niezawarcia w określonym terminie umowy przyrzeczonej. Z tego też względu, jak z mocy art. 381 k.p.c. Sąd Okręgowy pominął dowody złożone przez powoda na rozprawie apelacyjnej.

Wbrew twierdzeniom apelacji pozwani skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej. Skoro w przewidzianym w umowie terminie nie doszło, z przyczyn leżących po stronie powoda, do zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani mieli prawo od umowy odstąpić. O swej woli powiadomili powoda i ustnie i pisemnie i w formie elektronicznej. O tym, że oświadczenie to doszło do powoda świadczy chociażby rezygnacja przez niego z kredytu bankowego, z powodu tego, że, jak to określił, „już 24 października 2014 r. wiedziałem, że umowy nie będzie” (karta 160 akt). Na odstąpienie przez pozwanych od umowy powód powołuje się zresztą w pozwie złożonym w sprawie niniejszej, nie kwestionując skuteczności oświadczenia pozwanych w tym przedmiocie.

Konsekwencją prawidłowych ustaleń faktycznych Sadu Rejonowego było właściwe zastosowanie przez ten Sąd prawa materialnego.

Z podanych wyżej względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił, orzekając o kosztach procesu w II instancji z mocy art. 98 k.p.c.