

Sygn. akt I ACa 360/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Daczyński /spr./
Sędziowie:	SSA Bogusława Żuber SSA Elżbieta Fijałkowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. C.**

przeciwko **S. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 26 września 2012 r., sygn. akt I C 1586/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ B. Żuber /-/ A. Daczyński /-/ E. Fijałkowska

UZASADNIENIE

Powód P. C. wniósł o zasądzenie od pozwanego S. W. kwoty 414.523,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lutego 2011 r. do dnia zapłaty, a także obciążenie go kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał, że nabył w drodze umowy cesji od K. K. przysługującą mu względem pozwanego wierzytelność (w kwocie objętej żądaniem pozwu) z tytułu świadczenia spełnionego w ramach umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. dotyczącej sprzedaży trzech nieruchomości lokalowych o nr (...) i (...), położonych w P. przy ul. (...), która nie doszła do skutku. Powód argumentował, że umowa ta wygasła wskutek niespełnienia warunku, który uzależnił jej skuteczność od wykonania innej umowy przedwstępnej zawartej dnia 14 lipca 2009 r., w której w roli kupującego występował pozwany a jednym ze sprzedawców był współnik

K. K.. Jednocześnie, na wypadek nieuwzględnienia zarzutu wygaśnięcia zobowiązania z umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r., podniósł, że do jej wykonania nie doszło z przyczyn zawinionych przez pozwanego, który, wbrew przyjętemu zobowiązaniu, nie doprowadził w terminie zawarcia umowy przyrzeczonej do wykreślenia hipotek obciążających sprzedawane lokale.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniósł, że umowa przedwstępna sprzedaży ww. trzech lokali mieszkalnych nie uległa wygaśnięciu z powodu niespełnienia warunku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r., ponieważ spełnienie świadczeń z tego tytułu, pomimo upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jest w dalszym ciągu możliwe. Jednocześnie wskazał, że do wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. nie doszło z przyczyn zawinionych przez K. K., co zaktualizowało uprawnienie pozwanego do odstąpienia od umowy i zachowania otrzymanego zadatku. Pozwany zakwestionował nadto istnienie części wierzytelności, wskazując, iż powód nie wykazał, ażeby zbywca wierzytelności faktycznie zapłacił pozwanemu zaliczki w łącznej kwocie 112.166,42 zł. Przyznał, że otrzymał od K. K. kwotę 2.357,50 zł, jednakże złożył zarzut potrącenia wspomnianej wierzytelności ze swoją (w wysokości 150.000 zł) przysługującą mu względem powoda z tytułu zwrotu zaliczki uiszczonej w związku z umową przedwstępną z dnia 14 lipca 2009 r.

Wyrokiem z dnia 26 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 302.357,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2011 r. (pkt 1), w pozostałym zakresie oddalił powództwo (pkt 2) i rozstrzygnął o kosztach procesu rozdzielając je stosunkowo i obciążając nimi powoda w 30% a pozwanego w 70% i na tej podstawie zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.395,70 zł (pkt 3).

Wydając powyższy wyrok Sąd I instancji ustalił, że K. K. i M. K. byli udziałowcami i pracownikami Spółki pod firmą Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w P., która nabywała kamienice, remontowała znajdujące się w nich lokale, wyodrębniała ich własność i zbywała je z zyskiem na rzecz osób trzecich. Spółka ta była m.in. większościowym współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej kamienicą, położonej w P., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W dniu 29 lipca 2008 r. ww. Spółka, działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz pozostałych współwłaścicieli wspomnianej nieruchomości zawarła z pozwanym S. W. w formie aktu notarialnego Rep. A. 9628/2008 umowę o ustanowieniu odrębnej własności i sprzedaży lokali mieszkalnych: nr (...), nr (...) oraz nr (...) wraz ze związanymi z nimi udziałami we własności nieruchomości wspólnej za cenę 850.000 zł. W umowie sprzedawcy oświadczyli, że wszystkie wyodrębnione lokale są wyremontowane. Pozwany zapłacił cenę ze środków uzyskanych z umowy kredytu, na zabezpieczenie spłaty którego na nabytych lokalach ustanowiona została hipoteka zwykła do kwoty 1.050.000 zł oraz kaucyjna łączna do kwoty 525.000 zł.

Pozwany zamierzał odsprzedać wymienione lokale z zyskiem, w związku z czym jeszcze tego samego dnia zawarł z K. K. i M. K. przedwstępną umowę ich sprzedaży (Rep. A. 9635/2008). Strony postanowiły w jej § 2, że S. W. sprzeda K. K. i M. K. własność opisanych wyżej lokali w terminie do dnia 21 sierpnia 2009 r. pod warunkiem założenia dla nich ksiąg wieczystych. Strony ustaliły cenę przedmiotów umowy łącznie na kwotę 900.000 zł. Nabywcy wpłacili pozwanemu tytułem zadatku kwoty po 300.000 zł, natomiast resztę ceny w kwocie 300.000 zł zobowiązali się zapłacić po połowie w następujący sposób: 12 rat po 4.166 zł, płatnych do 15 dnia każdego miesiąca: od 15 września 2008 r. do 15 sierpnia 2009 r. a pozostałą kwotę 249.999,96 zł w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zbywca oświadczył, że do tego dnia hipoteki obciążające sprzedawane lokale zostaną wykreślone albo przedłoży nabywcom zgodę wierzyciela na ich wykreślenie. W § 5 umowy strony postanowiły, że w razie jej niewykonania przez nabywców zbywca będzie mógł bez wyznaczania dodatkowego terminu od niej odstąpić i otrzymaną kwotę zadatku zachować, natomiast w razie jej niewykonania przez zbywcę nabywcy nie będą mogli żądać od niego kwoty dwukrotnie wyższej. W przypadku wykonania umowy przyrzeczonej zadatek miał ulec zaliczeniu na poczet ceny.

W kolejnych miesiącach M. K. i K. K. mieli problemy finansowe i opóźniali się z płatnością poszczególnych rat ceny za przedmiotowe lokale. Z tego względu strony aneksem z dnia 10 czerwca 2009 r. (Rep. A. 6155/2009) dokonały zmiany

treści umowy przedwstępnej przesuując termin zawarcia umowy przyrzeczonej i jednocześnie zapłaty ostatniej części ceny w wysokości 249.999,96 zł do dnia 31 grudnia 2010 r. M. K. i K. K. w sumie oprócz zadatku uiszcili na poczet ceny kwotę 29.047,84 zł, z czego kwotę 4.715 zł wpłacili wspólnie, a pozostałą część wpłacił M. K..

W dniu 15 lipca 2009 r. strony umowy przedwstępnej kolejny raz zmieniły jej treść (Rep. A. 7471.2009) w ten sposób, że w § 2 po słowach „pod warunkiem prawnym założenia dla przedmiotowych lokali ksiąg wieczystych” dodały słowa „oraz pod warunkiem zawarcia umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej dnia 14 lipca 2009 r., za numerem Rep. A. 7. (...) tej samej Kancelarii, co oznacza, że w przypadku nie spełnienia się warunku niniejsza umowa wygasa”. Jednocześnie strony podwyższyły cenę przedmiotów umowy przedwstępnej do kwoty 951.000 zł, potwierdziły, że na poczet ceny nabywcy wpłacili dotąd łącznie kwotę 629.047,84 zł i wskazały, że resztę ceny w kwocie 321.952,16 zł nabywcy zapłacą po połowie przelewem na konto pozwanego we wskazanych w akcie ratach i terminach.

Umowa przedwstępna z dnia 14 lipca 2009 r. (Rep. A. 7. (...)) została zawarta pomiędzy M. K., Z. M. i J. D. jako sprzedawcami oraz pozwanym jako kupującym. Jej przedmiotem były udziały we własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W umowie tej współwłaściciele zobowiązali się sprzedać je pozwanemu w terminie do dnia 30 września 2009 r. łącznie za cenę 600.000 zł.

Latem 2009 r. pozwany dowiedział się, że dwa z zakupionych przez niego lokali położonych w P. przy ul. (...) – o nr (...) nie zostały wyremontowane przez sprzedawców. W związku z powyższym reprezentujący Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. K. K. zobowiązał się uiszczyć na jego rzecz rekompensatę w wysokości 100.000 zł. Środki te zostały przekazane pozwanemu drogą przelewu z rachunku bankowego Z. M., który udzielił K. K. pożyczki.

W terminie do dnia 30 września 2009 r. Z. M. i M. K. nie przystąpili do zawarcia umowy przyrzeczonej, która była przedmiotem umowy przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r. Swoją udział przeniosła na pozwanego jedynie J. D.. Pozwany kilkakrotnie wzywał po tym terminie zbywców do wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej, ci jednak się od tego uchylali.

Równocześnie K. K. i M. K. nie płacili na rzecz pozwanego kolejnych rat tytułem ceny nabycia lokali mieszkalnych, które miały być przeniesione na ich rzecz w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. Z kolei pozwany do dnia 31 grudnia 2010 r. (terminu zawarcia umowy przyrzeczonej z umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r.) nie spłacił kredytu zaciągniętego na zakup sprzedawanych lokali mieszkalnych, w związku z czym w dalszym ciągu były one obciążone hipotecznie. Żadna ze stron umowy w ustalonym terminie nie przystąpiła do jej zawarcia, ani nie wzywała do tego drugiej strony.

W tej sytuacji pismami z dnia 4 stycznia 2011 r. pozwany, w oparciu o dyspozycję § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 29 lipca 2008 r., złożył nabywcom oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Pismami z dnia 19 stycznia 2011 r. K. K. i M. K. wezwali pozwanego do rozliczenia dokonanych na poczet umowy wpłat, wskazując, że umowa uległa rozwiązaniu z powodu niespełnienia się zastrzeżonego w niej warunku.

W dniu 27 stycznia 2011 r. K. K. zawarł z powodem P. C. umowę cesji wierzytelności, na podstawie której dokonał na jego rzecz przelewu wierzytelności w stosunku do pozwanego w wysokości 414.523,92 zł z tytułu zwrotu świadczenia spełnionego na poczet zakupu własności lokali mieszkalnych, które miały być przedmiotem transakcji przyrzeczonej umową przedwstępną z dnia 29 lipca 2008 r. Pozwany został poinformowany o przelewie przez cedenta pismem z dnia 27 stycznia 2011 r. a następnie pismem z dnia 4 lutego 2011 r. wezwany przez powoda do spłaty zadłużenia, odmówił jednak spełnienia świadczenia.

W tak ustalonym stanie faktycznym, po przeprowadzeniu oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powództwo w oparciu o przepisy o zwrocie nienależnego świadczenia, tj. art. 494 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 405 k.c. zasługiwało na uwzględnienie, ale jedynie w części.

W ocenie tego Sądu, nie ulega wątpliwości, że zastrzeżenie wprowadzone do § 2 spornej umowy przedwstępnej aneksem z dnia 15 lipca 2009 r. stanowiło warunek zawieszający, uzależniający skuteczność tej umowy od ziszczenia się zdarzenia w postaci zawarcia przez pozwanego z M. K., Z. M. i J. D. w terminie określonym w umowie przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r., tj. do dnia 30 września 2009 r., przyrzeczonej umowy sprzedaży. Innymi słowy, skuteczność umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. została uzależniona od warunku połączonego z terminem. Za taką interpretacją zmienionego § 2 umowy przedwstępnej, jak dalej zauważył Sąd I instancji, przemawia jego literalne brzmienie, z którego jednoznacznie wynika, iż w przypadku nie spełnienia się warunku (zawarcia umowy przyrzeczonej umową z dnia 14 lipca 2009 r.) umowa przedwstępna z 29 lipca 2008 r. miała wygasnąć. Oczywiście zatem jest, że skutek tego zastrzeżenia możliwy był do osiągnięcia jedynie poprzez powiązanie warunku z terminem, którym była data zawarcia umowy przyrzeczonej określona w umowie przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r.

Sąd I instancji zauważył przy tym, że gdyby przyjąć, jak sugerował pozwany, że warunek jeszcze się nie ziścił, bowiem pomimo upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej określonego umową przedwstępna z dnia 14 lipca 2009 r., strony nadal mogą przystąpić do jej realizacji, wówczas zastrzeżenie warunku o treści wyrażonej w § 2 umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. (wprowadzonego aneksem z dnia 15 lipca 2009 r.) byłoby pozbawione sensu i nie mogłoby odnieść zamierzonego przez strony skutku prawnego. Równocześnie przy takiej interpretacji należałoby przyjąć, że zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r., jeszcze nie powstało. Wprowadzenie do tego typu umowy warunku zawieszającego oznacza, że dopóki nie ziści się warunek, zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie stało się jeszcze prawnie skuteczne. Wobec powyższego należałoby, zdaniem Sądu I instancji, przyjąć, że skoro zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej jeszcze się nie zaktualizowało (z powodu nieziszczenia się warunku), to pozwany i tak nie miał podstaw do odstąpienia od umowy z powodu niewykonania zobowiązania przez kupujących K. K. i M. K..

Sąd Okręgowy podkreślił, że niesporny w sprawie pozostawał fakt, że w terminie zastrzeżonym umową przedwstępna z dnia 14 lipca 2009 r., a więc do dnia 30 września 2009 r., jej strony nie zawarły umowy przyrzeczonej. W terminie nie ziścił się zatem warunek zawieszający przewidziany w § 2 umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. a skutek tej umowy przedwstępnej nie powstał, w związku z czym uznać należało, że z dniem 30 września 2009 r. straciła ona byt prawny (wygasła).

Spełnione w wykonaniu tej umowy przez kupującego K. K. świadczenia stały się wobec tego nienależne w świetle art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Fakt, że w ogóle nie powstał skutek umowy przedwstępnej, tj. obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zarazem, że nie doszło do zawarcia zadatkowanej umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, co z kolei rodzi obowiązek zwrotu zadatku z mocy ustawy (art. 394 § 3 k.c.), z dniem następnym po upływie wyznaczonego terminu. Niewątpliwie bowiem na skutek niedojścia do skutku zobowiązania z umowy przedwstępnej podstawa świadczenia odpadła (art. 410 § 2 k.c.), wobec czego uiszczona na poczet ceny nabycia lokali mieszkalnych kwoty podlegają zwrotowi na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Sąd I instancji zaznaczył przy tym, że nawet gdyby podzielić argumentację prawną zaprezentowaną przez pozwanego, że umowa przedwstępna z dnia 29 lipca 2008 r. doszła do skutku, to i tak w okolicznościach sprawy nie mogło to prowadzić do oddalenia powództwa z uwagi na skuteczność zarzutu przysługiwania pozwanemu prawa do zatrzymania kwoty wpłaconego zadatku, a to ponieważ w okolicznościach sprawy niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn obciążających obydwie strony, podczas gdy z art. 394 § 3 k.c. wynika, że prawo do zatrzymania zadatku jest związane jedynie z wypadkiem, w którym wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi strona, która go dała. Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji pozwanego, jakoby zaniechanie zawarcia umowy przyrzeczonej było spowodowane li tylko zawinionym zachowaniem K. K. i M. K. uznając, że odpowiedzialnością za niewykonanie umowy przedwstępnej w równym stopniu można obciążyć pozwanego, który nie doprowadził w terminie zawarcia umowy przyrzeczonej lokali mieszkalnych do stanu wolnego od obciążeń ani nie przejawiał faktycznej inicjatywy w doprowadzaniu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd podkreślił przy tym, że to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania okoliczności, wskazujących na podjęcie przez niego działań zmierzających

do wykreślenia obciążeń hipotecznych na spornych nieruchomościach i niemożliwości uczynienia tego z przyczyn przez niego niezawinionych. Skoro z akt sprawy bezspornie wynika, że w terminie wykonania umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. lokale w dalszym ciągu były obciążone hipotekami, to, zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodów, pozwany winien przejawiać inicjatywę w udowodnieniu okoliczności potwierdzających, iż nie ponosi odpowiedzialności za taki stan rzeczy, a zatem nie można mu postawić zarzutu niewykonania swojej części zobowiązania.

W ocenie Sądu Okręgowego, powód udowodnił istnienie po stronie K. K. wierzytelności z tytułu nienależnego świadczenia do łącznej kwoty 302.357,50 zł i w tym zakresie pozwany nie kwestionował wysokości dokonanych na jego rzecz wpłat. W pozostałym zakresie wobec podważenia przez pozwanego zasadności wierzytelności z tytułu nienależnego świadczenia z umowy przedwstępnej, Sąd uznał, że powód nie udowodnił istnienia po stronie cedenta wierzytelności przeciwko pozwanemu, a zatem w tym zakresie umowa cesji wierzytelności nie mogła odnieść skutku prawnego. Ostatecznie zatem na podstawie umowy cesji wierzytelności z dnia 27 stycznia 2011 r. powód skutecznie nabył od K. K. wierzytelność co do kwoty 302.357,50 zł i co do tej kwoty Sąd I instancji powództwo uwzględnił (pkt 1 wyroku), oddalając jednocześnie dalej idące roszczenie o zapłatę kwoty 112.166,42 zł (pkt 2 wyroku).

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia Sąd Okręgowy wskazał, że nie mógł odnieść skutku, albowiem pozwany nie tylko nie wykazał faktu uiszczenia kwoty 150.000 zł, ale również skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej, co zaktualizowałoby jego roszczenie o zwrot spełnionego świadczenia. Na marginesie Sąd ten wskazał, że w toczącej się przed nim sprawie z powództwa S. W. przeciwko P. C. o zapłatę kwoty 150.000 zł, będącej przedmiotem zarzutu potrącenia w niniejszym postępowaniu, powództwo oddalono.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. a o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku, w części uwzględniającej powództwo oraz rozdzielającej stosunkowo koszty postępowania między stronami, tj. w zakresie jego pkt 1 i 3, apelację wniósł pozwany.

Zarzucił naruszenie prawa procesowego w granicach przepisów:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez

brak wszechstronnego rozważenia przez Sąd zebranego materiału dowodowego oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i błędne przyjęcie, że niewykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. nastąpiło z przyczyn zawinionych przez obydwie strony i że pozwanemu mimo złożenia skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie przysługiwało prawo do zachowania zadatku;

dokonanie sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym ustaleń faktycznych, iż strony umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. w § 2 aneksem z dnia 15 lipca 2009 r. uzależniły skuteczność umowy przedwstępnej od ziszczenia się zdarzenia w postaci zawarcia w terminie określonym w umowie przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r. do dnia 30 września 2009 r. przyrzeczonej umowy sprzedaży - podczas gdy strony w treści § 2 umowy zmienionej aneksem z dnia 15 lipca 2009 r. nie wskazały terminu w którym powyższa umowa przyrzeczona w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r. winna zostać zawarta i że pozwany nie dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r., podczas gdy wzywał on M. K., Z. M. oraz J. D. do jej zawarcia co ewidentnie potwierdzają zgromadzone w sprawie dokumenty w postaci wezwań do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz protokół niestawiennictwa sporządzony w formie aktu notarialnego z dnia 16 listopada 2009 r. nr rep. 14. (...) a także zeznania świadka J. D.; a także dążył do wykonania przez M. K. oraz K. K. przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 29 lipca 2008 r., poprzez nadanie przez Sąd klauzuli wykonalności na akt notarialny nr rep. A 7471/2009 z dnia 15 lipca 2009 r., w którym ww. kontrahenci złożyli oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do reszty ceny, a tym samym dążył do wykonania przez nich zobowiązania w tytułu umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. w celu zakończenia transakcji

co potwierdzają zeznania pozwanego oraz dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, w szczególności wnioski wierzyciela o umorzenie postępowania egzekucyjnego z dnia 25 lutego 2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia w uzasadnieniu w sposób wyczerpujący motywów rozstrzygnięcia, w szczególności nieodniesienie się przez Sąd do faktu wzywania przez pozwanego M. K., Z. M. oraz J. D. do wykonania umowy przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r., której wykonanie stanowiło warunek realizacji umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. i błędne uznanie że pozwany nie dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. podczas gdy ze zgromadzonych dokumentów w szczególności wezwań do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz sporządzonego w formie aktu notarialnego protokołu niestawiennictwa wynika, że pozwany wzywał każdego z kontrahentów do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 14 lipca 2009 r., a tym samym dążył do realizacji i wykonania warunku prawnego wskazanego w aneksie z dnia 15 lipca 2009 r. a tym samym do wykonania umowy, a także nieodniesienie się przez Sąd do kwestii, iż pozwany dążył do wykonania umowy przedwstępnej przez M. K. oraz K. K. również poprzez nadanie przez Sąd klauzuli wykonalności na akt notarialny nr rep. A 7471/2009 z dnia 15 lipca 2009 r. w którym wskazani wyżej kontrahenci złożyli oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do reszty ceny, a tym samym dążył do wykonania przez nich zobowiązania w tytule umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. w celu zakończenia transakcji, co potwierdzają zeznania pozwanego oraz dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, w szczególności wnioski wierzyciela o umorzenie postępowania egzekucyjnego z dnia 25 lutego 2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania;
- art. 100 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i stosunkowe rozdzielanie kosztów postępowania między stronami;

nadto naruszenie prawa materialnego:

- art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, iż strony zawierając w § 2 aneksu z dnia 15 lipca 2009 r., warunek prawny uzależniający zawarcie umowy przyrzeczonej od zawarcia umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 lipca 2009 r. pod rygorem wygaśnięcia umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r., ustaliły również, iż termin zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej dnia 14 lipca 2009 r. upływa 30 września 2009 r. podczas gdy strony takiego ustalenia odnośnie terminu nie dokonały a ich zamiarem było umożliwienie zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. co jasno wynika z § 2 aneksu z dnia 10 czerwca 2009 r., a tym samym błędne dokonanie przez Sąd I instancji wykładni powyższych postanowień umowy;
- art. 394 § 3 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn obciążających obydwie strony, a pozwany nie miał prawa zatrzymać zadatku pomimo, że ze zgromadzonych w sprawie dowodów w szczególności dokumentów i zeznań J. D. a także pozwanego wynika, że pozwany dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej w szczególności poprzez zrealizowanie warunku wskazanego w aneksie z dnia 15 lipca 2009 r., a także poprzez nadanie przez Sąd klauzuli wykonalności na akt notarialny nr rep. A 7471/2009 z dnia 15 lipca 2009 r. w którym M. K. i K. K. złożyli oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do reszty ceny, a tym samym dążył do wykonania przez nich zobowiązania z tytułu umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. w celu zakończenia transakcji;
- art. 353¹ k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że postanowienia zawarte w § 5 umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r., ustanawiające możliwość odstąpienia od umowy przez pozwanego oraz zatrzymanie przez niego zadatku kształtują rażąco dysproporcję w sytuacji prawnej stron podczas gdy przepisy dotyczące zadatku mają charakter względnie wiążący i od woli stron zależy ich ukształtowanie, a M. K. i K. K. na rzecz których nie zastrzeżono prawa odstąpienia od umowy i żądania sumy dwukrotnie wyższej jako podmioty działające na rynku nieruchomości rozumiały powyższy zapis i wyraziły na niego zgodę zgodnie z zasadą swobody umów.

W oparciu o powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Przede wszystkim, wbrew zarzutom skarżącego, Sąd Okręgowy nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału” a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Takiej właśnie oceny dokonał Sąd I instancji w swoim wnikliwym uzasadnieniu, wskazując fakty które uznał za udowodnione, dowody na których się oparł i przyczyny dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Nie można przy tym Sądowi Okręgowemu skutecznie zarzucić, aby przedmiotowa ocena zebranego w sprawie materiału została dokonana sprzecznie z zasadami logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Dlatego też Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia stanu faktycznego i ocenę zebranego w sprawie materiału dokonane przez Sąd I instancji. W szczególności Sąd ten prawidłowo ustalił, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej określonej umową przedwstępną z dnia 29 lipca 2008 r. Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podziela stanowisko Sądu I instancji, że do zawarcia ww. umowy ostatecznej nie doszło z przyczyn leżących po obu stronach umowy. Z jednej strony K. K. i M. K. nie regulowali w terminach ustalonych umową przedwstępną należności z tytułu zakupu nieruchomości będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej. Z drugiej strony pozwany zarówno w pierwotnym terminie zawarcia umowy przyrzeczonej (21 sierpnia 2009 r.), jak i w terminie wydłużonym aneksem do umowy (31 grudnia 2010 r.), nie wypełnił swojej części zobowiązania, którym było złożenie oświadczenia woli o sprzedaży lokali mieszkalnych wolnych od wszelkich obciążeń, roszczeń i hipotek, w obydwu bowiem terminach lokale mieszkalne były obciążone hipoteką łączną zwykłą na kwotę 1.050.000 zł oraz hipoteką kaucyjną łączną na kwotę 525.000 zł. Wreszcie pozwany nie przejawiał woli w zawarciu umowy przyrzeczonej, w szczególności nie wezwał nabywców do przystąpienia do umowy przyrzeczonej, wobec czego przyjąć należy, że również nie był zainteresowany wykonaniem zobowiązania z umowy przedwstępnej. Należy przy tym podkreślić, że pozbawione znaczenia są tu już podejmowane w tym zakresie przez pozwanego starania po bezskutecznym upływie terminu, w którym spełnić miał się warunek zawieszający wprowadzony do treści umowy z dnia 29 lipca 2008 r. aneksem z dnia 15 lipca 2009 r., albowiem z tym momentem przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 29 lipca 2008 r. wolą stron straciła swój byt prawny – wygasła. Nie mogły w związku z tym wywrzeć oczekiwanego skutku podnoszone w tym zakresie przez skarżącego zarzuty naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c.

W oparciu o niewątpliwie trafne ustalenia Sądu Okręgowego w przedmiocie rozkładu winy stron umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. Sąd I instancji prawidłowo zastosował także przepisy prawa materialnego. W szczególności nie sposób zgodzić się z pozwanym, że doszło do naruszenia przepisu art. 394 § 3 k.c. w sytuacji gdy bezspornie obie strony umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008 r. wyżej opisanym zachowaniem przyczyniły się do niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Należy tu zwłaszcza podkreślić, że nie można w innych kategoriach aniżeli zawinionego przyczynienia się do niedojścia do zawarcia umowy ostatecznej rozpatrywać zachowania pozwanego polegającego przede wszystkim na zaniechaniu w terminie odciążenia lokali, które miały być przedmiotem sprzedaży, czyli zachowania, w którym przede wszystkim Sąd I instancji słusznie upatrywał winy w tym kontekście pozwanego.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się także naruszenia przepisu art. 353¹ k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c., albowiem stwierdzenie o rażącej dysproporcji w kształtowaniu sytuacji prawnej obydwu stron umowy, sprowadzającej się do tego, że zadatek został zastrzeżony jedynie na wypadek niewykonania umowy przez nabywców, podczas gdy wyraźnie wykluczono, aby w razie niewykonania umowy przez zbywcę nabywcom przysługiwało żądanie zwrotu kwoty dwukrotnie wyższej,

jakkolwiek trafne, zostało poczynione jedynie ubocznie, na marginesie. Sąd I instancji w sposób wyraźny nie wywiódł natomiast z niego żadnych dalszych konsekwencji. W szczególności stwierdzenie to w żaden sposób nie przyczyniło się do ustalenia, że pozwanemu w okolicznościach niniejszej sprawy nie przysługiwało prawo do zachowania otrzymanego zadatku. Sąd bowiem stanowczo wskazał, że do takiej konkluzji doprowadziło go przekonanie, że w okolicznościach sprawy istnieją podstawy do przyjęcia, że niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn obciążających obydwie strony.

W tych okolicznościach nie mogły wyrzucić oczekiwanego skutku zarzuty pozwanego zmierzające do rozstrzygnięcia o oddaleniu powództwa o zwrot zadatku.

Trafne są także zawarte w zaskarżonym wyroku rozważania Sądu I instancji w przedmiocie alternatywnej przyczyny uwzględnienia powództwa, czyli zamieszczonych w umowie z dnia 29 lipca 2008 r., która była następnie dwukrotnie zmieniana na mocy sporządzanych do niej aneksów, warunków, w tym zwłaszcza warunku zawieszającego wprowadzonego do spornej umowy aneksem z dnia 15 lipca 2009 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie sposób, z przyczyn, które wyczerpująco przedstawił i uzasadnił już Sąd Okręgowy, podzielić tu rozumowania prezentowanego przez pozwanego. Za nietrafiony uznać tu też należy podniesiony przez niego w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 65 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy, z powyższego wynika, że wykładnia oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, w odniesieniu do sensu tych oświadczeń, ustalana jest na podstawie tekstu dokumentu. Sens oświadczeń odtwarzany jest w oparciu o tekst dokumentu, interpretowany przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia poszczególnych wyrazów uwzględniać musi ich kontekst i związki treściowe zachodzące między zawartymi w tekście postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2013 r. sygn. akt V CSK 162/12). Sąd I instancji dokonując wykładni spornych postanowień umowy z dnia 29 lipca 2008 r. standardów tych niewątpliwie dotrzymał i wyczerpująco a jednocześnie prawidłowo przedstawił powody, dla których uznał, że skuteczność umowy przedwstępnej z dnia 29 lipca 2008r. została uzależniona od warunku połączonego z terminem oznaczonym na dzień 30 września 2009 r. a inna interpretacja spornych postanowień pozbawiona jest sensu. Podzielić zatem należy stanowisko Sądu Okręgowego, że skoro określony przez strony aneksem z dnia 15 lipca 2009 r. warunek nie został spełniony to umowa wygasła z dniem 30 września 2009 r.

Odnosząc się do sformułowanego przez apelującego zarzutu naruszenia przepisu art. 100 k.p.c. wskazać należy, że jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 października 2012 r. sygn. akt I CZ 113/12 stosunkowy rozdział kosztów procesu może być uznany za usprawiedliwiony w okolicznościach konkretnej sprawy, jeśli różnica, zarówno w zakresie utrzymania się z żądaniem lub obroną, jak i w rozmiarze poniesionych kosztów, jest istotna i zniesieniu ich sprzeciwiałyby się względy słuszności. Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w okolicznościach analizowanej sprawy. Powód wygrał proces w 70 % a pozwany zaledwie w 30%, dysproporcja jest tu zatem znacząca, jednocześnie brak jest przyczyn, dla których Sąd I instancji powinien był dokonać zniesienia kosztów. W związku z powyższym i ten zarzut apelacji uznać należało za chybiony.

Z tych względów, przyjmując za własne wyczerpujące ustalenia faktyczne Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny pozbawioną uzasadnionych podstaw apelację pozwanego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił, rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą opierając na przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na tej podstawie do zwrotu przez apelującego powodowi zasądzić należało wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5.400 zł ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. 2013.490).

/-/ E. Fijałkowska /-/ A. Daczyński /-/ B. Żuber