

Sygn. akt VI ACa 1525/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Beata Waś

Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SO (del.) – Tomasz Pałdyna (spr.)

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. J.

przeciwko J. K. (1) i Z. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 lipca 2013 r.

sygn. akt XXV C 501/12

I oddala apelację;

II zasądza na rzecz M. J. od J. K. (1) 45 zł (czterdzieści pięć złotych) i od Z. K. 1755 zł (tysiąc siedemset pięćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt VI ACa 1525/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 6 czerwca 2014 roku

Spółka jawna (...), M. Z. domagała się w pozwie zasądzenia od Z. K. kwoty 78 000 zł i od J. K. (2) kwoty 2 000 złotych tytułem „odszkodowania stanowiącego podwójną wysokość zadatku” w związku z niewykonaniem przez pozwanych umowy przedwstępnej mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości. W toku postępowania w miejsce powodowej spółki na skutek sukcesji generalnej wstąpiła M. J..

Pozwani domagali się oddalenia powództwa, utrzymując, że to z winy spółki (...) nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz M. J. od pozwanej J. K. (1) 1 000 zł tytułem należności głównej i 50 zł z tytułu kosztów procesu a od pozwanego Z. K. – odpowiednio – 39 000 zł i 1 950 zł, w

obu przypadkach z odsetkami od należności głównej od 29 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji wynika, że 9 kwietnia 2010 roku M. J. i M. Z. działający w imieniu i na rzecz (...) M. J., M. Z. sp. j. oraz Z. K. i J. K. (1) zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. W § 1 umowy wskazano, że Z. K. i J. K. (1) są współwłaścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami: (...) o łącznej powierzchni 3 895 m², przy czym udział Z. K. wynosi 39/40 części a udział J. K. (1) 1/40 części. Działka gruntu nr (...) odpowiada działkom ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 1 800 m², z czego działka Nr (...) ma powierzchnię 796 m². Sprzedający oświadczyli także, że działka Nr (...) jest niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Kupujący – jak odnotowuje sąd – nie sprawdzili planu zagospodarowania przestrzennego.

W § 2.1 umowy strony oświadczyły, że zobowiązują się w terminie 14 dni po otrzymaniu przez kupujących prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę planowanej na nieruchomości inwestycji w postaci budowy samoobsługowej myjni samochodowej, jednak nie później niż do 1 września 2010 roku, zawrzeć umowę sprzedaży, mocą której Z. K. i J. K. (1) sprzedadzą (...) M. J., M. Z. sp. j. całe przysługujące im udziały we własności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 796 m² za łączną cenę 800 000 zł a M. J. i M. Z. działający w imieniu i na rzecz (...) M. J., M. Z. sp. j. zobowiązują się kupić tę działkę we wskazanym terminie za podaną cenę. W § 2.2 umowy strony ustaliły, że warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży będzie uzyskanie przez kupującego decyzji – pozwolenia na budowę myjni samochodowej. Nadto kupujący zobowiązali się złożyć kompletny wniosek o pozwolenie na budowę w terminie do 2 miesięcy od zawarcia przedmiotowej umowy i przekazać sprzedającym w dowolnej formie dowód jego złożenia we właściwym urzędzie. W § 2.3 umowy sprzedający zobowiązali się do przedłożenia w terminie do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży: aktualnego (nie starszego niż dwa dni) odpisu księgi wieczystej, aktualnego wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej przeznaczonego do dokonywania wpisu w księgę wieczystą, właściwego zaświadczenia wydanego przez bank, umożliwiającego bezciężzarowe odłączenie działki (...) z księgi wieczystej oraz wypisu aktu notarialnego umowy darowizny, na podstawie której sprzedająca stała się współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości.

W § 3.1 umowy sprzedający oświadczyli, że do chwili obecnej otrzymali w częściach proporcjonalnych do posiadanych udziałów w nieruchomości od kupującego część ceny w łącznej kwocie 40 000 zł tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. i kwitują jej odbiór, przy czym w/w kwota ma stanowić zaliczkę w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozostała część ceny miała być zapłacona w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. W § 4.1 umowy strony postanowiły, że w przypadku, gdyby przyrzeczona umowa nie doszła do skutku na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi kupujący, Z. K. i J. K. (1) zachowują otrzymany zatek w całości. Gdyby natomiast do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi kupujący, Z. K. i J. K. (1) zobowiązują się w terminie 7 dni licząc od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, zwrócić kupującemu zatek w podwójnej wysokości. Dodatkowo, w § 4.2 strony ustaliły, że w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy w terminie wskazanym w § 2.1 z powodów wskazanych w § 2.2 umowy sprzedający zwrócą kupującemu w terminie 7 dni licząc od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, otrzymaną kwotę w nominalnej wysokości, pod warunkiem, że kupujący złożyli w zastrzeżonym terminie kompletny wniosek o pozwolenie na budowę.

W dalszych ustaleniach sąd pierwszej instancji referuje korespondencję między stronami. Z ustaleń tych wynika, że pismem z 30 sierpnia 2010 roku powodowa spółka wystąpiła do Z. K. o przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej do 15 listopada 2010 roku z powodu niemożności uzyskania w terminie pozwolenia na budowę. Przyczyną opóźnienia był fakt, że działka nr (...) nie posiadała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Pismem z 16 września 2010 roku Z. K. i J. K. (1) mieli wzywać powodową spółkę do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w dniu 1 października 2010 roku w celu wykonania umowy przedwstępnej i zawarcia umowy przyrzeczonej,

pod rygorem odstąpienia od umowy z winy kupującego. Zażądali także dostarczenia w tym terminie dowodu złożenia kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę. Wniosek taki złożony miał być dopiero 17 września 2010 roku.

Jak ustala się dalej, w dniu 1 października 2010 roku strony stawily się w kancelarii notarialnej, jednak nie doszło do zawarcia umowy, gdyż Z. K. zbyt późno dostarczył konieczne dokumenty, co uniemożliwiło notariuszowi sporządzenie odpowiedniej umowy. Na żądanie sprzedającego notariusz sporządził protokół stwierdzający, że do zawarcia umowy nie doszło.

Pismem z 1 października 2010 roku, stanowiącym odpowiedź na wystąpienie spółki z 14 września 2010 roku, Zarząd Miejskich (...) zaopiniował pozytywnie projektowany zjazd z ul. (...) do myjni samochodowej zlokalizowanej na działce (...), jednak wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe.

W piśmie z 7 października 2010 roku pozwani złożyć mieli oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z winy swego kontrahenta i zatrzymaniu zadatku. Jako powód odstąpienia wskazano bezskuteczny upływ terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz to, że spółka nie przystąpiła do zawarcia umowy przyrzeczonej 1 października 2010 roku.

W dniu 11 października 2010 roku – jak można przeczytać w dalszych ustaleniach – powodowa spółka zawarła z A. J. umowę pożyczki na kwotę 800 000 zł i kwota ta następnego dnia została przekazana na konto spółki. A. J. miał dysponować tą kwotą już od lutego 2010 roku i w każdej chwili był gotów udzielić pożyczki na realizację inwestycji w postaci myjni.

Po złożeniu przez pozwanych oświadczenia o odstąpieniu od umowy strony prowadzić miały rozmowy w sprawie sprzedaży nieruchomości, przy czym kupujący chcieli, aby umowa przyrzeczona opierała się na umowie przedwstępnej, natomiast sprzedający chcieli zawrzeć umowę przyrzeczoną na nowych warunkach, w oderwaniu od umowy przedwstępnej. W dniach 13 i 18 października 2010 roku strony spotkały się w kancelarii notarialnej, jednak do zawarcia umowy nie doszło z powodu rozbieżności co do treści umowy. Sprzedający mieli żądać zabezpieczenia zapłaty z wykorzystaniem depozytu notarialnego, a strony nie mogły dojść do porozumienia w kwestii poniesienia kosztów tego depozytu.

Jak ustala się dalej, pismem z 4 listopada 2010 roku powodowa spółka wezwała pozwanych do stawienia się w dniu 10 listopada 2010 roku w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży wynikającej z umowy przedwstępnej. Tego dnia strony spotkały się w kancelarii i ustaliły, że do podpisania umowy przyrzeczonej dojdzie 12 listopada 2010 roku. Sprzedający nie stawili się jednak w kancelarii. Kolejne spotkanie u notariusza odbyło się 15 listopada 2010 roku, jednak do zawarcia umowy nie doszło, gdyż sprzedający podnieśli cenę o 40 000 zł i zaproponował nowe warunki, w tym zmianę sposobu płatności oraz usunięcie zapisu dotyczącego dostępu do drogi publicznej.

W pismach z 9 i 17 listopada 2010 roku pozwani zadeklarowali wolę zawarcia umowy, ale na nowych warunkach. Wskazali, że jednym z podstawowych warunków zawarcia umowy musi być zabezpieczenie zapłaty z wykorzystaniem depozytu notarialnego. Postanowieniem z dnia 18 listopada 2010 roku postępowanie w przedmiocie wniosku o pozwolenie na budowę zostało zawieszona na żądanie wnioskodawcy.

Sąd ustala także, że pozwani byli przez powódkę wzywani do zapłaty odszkodowania, w tym do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Ustala się też, że uchwałą z 19 stycznia 2012 roku wspólnicy (...) M. J., M. Z. sp. j. postanowili o zakończeniu działalności spółki. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w uchwale majątek spółki przejęła M. J..

Sąd Okręgowy wskazał, że nie dał wiary wyjaśnieniom M. J. i zeznaniom M. Z. oraz A. Ż. w zakresie, w jakim twierdzili, że nastąpiła zmiana warunków zabudowy przedmiotowej działki oraz wystąpiły rozbieżności w zakresie planu zagospodarowania przestrzennego, co spowodowało przedłużenie się procedury ubiegania się o pozwolenie na budowę myjni. O ocenie takiej miało zdecydować to, że wszystkie te osoby były zaangażowane w sprawę po stronie powodowej oraz to, że strona powodowa nie przedstawiła żadnych innych dowodów, potwierdzających te okoliczności,

w postaci chociażby dokumentów, w tym uchwał rady miasta o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sporną nieruchomość.

Sąd pierwszej instancji nie dał wiary także zeznaniom Z. K. w zakresie, w jakim twierdził, że przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 1 października 2010 roku był fakt, że kupujący nie dysponowali odpowiednimi środkami finansowymi, nie zaś to, że sprzedający nie przedstawili wskazanych w umowie przedwstępnej dokumentów, gdyż – jak się wyjaśnia – pozostają one w oczywistej sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym. Zeznania pozwanego w tym zakresie „są w szczelni prężne” z zeznaniami świadków A. K. i R. O., zaś zeznania tych świadków mają w ocenie sądu szczególny walor dowodowy, gdyż są osobami obcymi dla stron, a co za tym idzie nie posiadającą żadnego interesu w zeznawaniu na korzyść którejkolwiek z nich, dodatkowo w zakresie swoich uprawnień działają jako osoby zaufania publicznego. Sąd nie dał też wiary pozwanemu, by bank udzielił im informacji, że spółka nie ma pieniędzy na koncie, bo taka informacja naruszałaby tajemnicę bankową.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione, jednakże „na innej niż wskazana w pozwie podstawie prawnej”. Po przywołaniu treści art. 389 § 1 k.c. oraz art. 394 § 1 k.c. sąd pierwszej instancji wyjaśnia, że regulacja zadatku i skutków jego przekazania ma charakter dyspozytywny. Zwraca się też uwagę na to, że zawarte w art. 394 k.c. określenie „niewykonanie umowy przez jedną ze stron” jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Sąd odnotowuje dalej, że strony, formułując postanowienia dotyczące zadatku, nie tylko powołały się na art. 394 § 1 k.c., lecz powtórzyły de facto treść tego przepisu, co ma oznaczać, że strony przewidziały w umowie prawo odstąpienia od umowy w razie jej niewykonania przez którąkolwiek ze stron. Przewidziały więc – jak wywodzi dalej sąd – umowne prawo odstąpienia od umowy.

Sąd Okręgowy przesądził, że upływ terminu wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej nie oznaczał, że umowa taka nie mogła być zawarta, uznając że zobowiązanie z umowy przedwstępnej wiąże strony tak długo, jak nie rozwiążą one tej umowy, nie odstąpią od niej lub świadczenie z niej wynikające nie okaże się niemożliwe do spełnienia. Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy ma być jedynie terminem spełnienia świadczenia, a nie terminem końcowym. W konsekwencji – jak się wywodzi – roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej nie tylko nie wygasło 1 września 2010 roku, ale stało się w tym terminie wymagalne. Nie było zatem – jak przyjmuje sąd – konieczności przedłużania terminu do zawarcia umowy, czego domagała się strona powodowa.

W dalszych rozważaniach sąd analizuje kwestię winy w niedojściu do zawarcia umowy przyrzeczonej, dzieląc współpracę stron na dwa okresy: do 1 września 2010 roku i po tej dacie. W ocenie Sądu Okręgowego w pierwszym analizowanym okresie odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej obciąża obie strony. Zarzuca się przy tym kupującym, że nie wywiązali się z ciążącego na nich obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Jako przyczyny takiego stanu rzeczy ci mieli wskazywać wprowadzenie w błąd przez sprzedających co do tego, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, co sprawiało, że nie byli w stanie złożyć w terminie kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę. Z materiału dowodowego wynika – ja ocenia sąd meriti – że był problem z dostępem do drogi publicznej, na co ma wskazywać pismo Zarządu Miejskich (...), w którym zaopiniowano pozytywnie projektowany zjazd do myjni wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe. Sąd zauważa jednak, że problemy te miały jedynie charakter przejściowy i de facto wpłynęły na opóźnienie w złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę jedynie w niewielkim zakresie. Ostatecznie bowiem wniosek taki został złożony 17 września 2010 roku, wystąpienie do Zarządu Dróg Miejskich o zaopiniowanie projektowanego zjazdu do myjni spółka złożyła 14 września 2010 roku, a opinia w tym zakresie została wydana 1 października 2010 roku, a zatem po upływie dwóch tygodni.

Strona powodowa miała też się powoływać na rozbieżności w zakresie planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę Nr (...), polegające na zmianie przeznaczenia podstawowego przedmiotowej działki z budownictwa usługowego na mieszkaniowe, ale okoliczność ta – jak ocenia sąd – nie została wykazana.

Także pozwani, jak ocenia sąd, nie są bez winy, która wyraża się w zupełnej bierności w staraniach o zawarcie umowy. Sąd powołuje się w tym miejscu na obowiązek współdziałania wierzyciela, a z materiału dowodowego ma

wynikać, że strona pozwana nie podjęła żadnych działań mających na celu doprowadzenie do zawarcia umowy w terminie do 1 września 2010 roku. Brak dowodu – jak się wywodzi – na to, aby w analizowanym okresie sprzedający wzywali kupujących do zawarcia umowy. Pozwani nie podjęli żadnych działań mobilizujących drugą stronę do zrealizowania umowy przedwstępnej. Ponadto nie wykonali – jak ocenia sąd – ciężącego na nich z mocy § 2.3 umowy przedwstępnej obowiązku przedłożenia w terminie do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży: aktualnego odpisu księgi wieczystej, aktualnego wypisu z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej przeznaczonego do dokonywania wpisu w księgę wieczystą, właściwego zaświadczenia wydanego przez bank a umożliwiającego bezieńczarowe odłączenie działki (...) z księgi wieczystej oraz wypisu aktu notarialnego umowy darowizny, na podstawie której sprzedająca stała się współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości. Z okoliczności sprawy jednoznacznie ma wynikać, że pozwani nie dysponowali takimi dokumentami i nie zadbali o ich uzyskanie w odpowiednim czasie.

Inaczej sąd ocenia drugi okres, gdzie powodowa spółka miała podejmować starania w celu zawarcia umowy, a „zupełnie inną postawę prezentowała (...) strona pozwana, która w sposób ewidentny i uporczywy uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej oraz przedstawiała coraz to nowe warunki zawarcia umowy sprzedaży”. Sąd ocenia przy tym oświadczenie pozwanych o odstąpieniu od umowy przedwstępnej jako nieskuteczne, bo powodem odstąpienia miał być fakt bezskutecznego upływu terminu do zawarcia umowy, za co odpowiadają obie strony oraz fakt nieprzystąpienia przez kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 1 października 2010 roku, co ma być niezgodne z prawdą.

W konkluzji stwierdza się, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej ponosi strona pozwana, która ze swojej winy uchylila się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd zauważa jednak, że żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku (art. 394 § 1 k.c.) powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a „powód nie składał pozwany oświadczenia o odstąpieniu od umowy”, co uniemożliwia – zdaniem sądu – zastosowanie do jego żądania art. 394 § 1 k.c., a w konsekwencji strona powodowa nie jest uprawniona do dochodzenia zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

Oczywiście nie oznacza to – jak wywodzi dalej Sąd Okręgowy – że powódka została pozbawiony możliwości dochodzenia jakiegokolwiek roszczenia związanego z faktem niewykonania przez drugą stronę zobowiązania w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanych. Zdaniem sądu meriti przysługuje mu roszczenie oparte na art. 471 i nast. k.c., a „nie ulega (...) wątpliwości, że powód poniósł szkodę w kwocie 40 000 zł, która to kwota stanowi zadatek dany przy zawarciu umowy przedwstępnej”. Wprawdzie – jak się zauważa – powódka w wezwaniu do zapłaty z dnia 19 kwietnia 2011 roku domagała się zapłaty kwoty obejmującej także inne szkody związane z niezawarciem umowy przyrzeczonej, jednak w niniejszej sprawie ograniczyła swoje żądanie do zwrotu zadatku. W tej zaś sytuacji – jak wywodzi się dalej – skoro kwota zadatku danego przy zawarciu umowy ma rekompensować ewentualną szkodę poniesioną przez niezawarcie umowy z winy drugiej strony, roszczenie powódki jest uzasadnione, ale jedynie do wysokości zadatku danego przy zawarciu umowy, czyli kwoty 40 000 zł. Sąd zasądził tę kwotę od pozwanych w proporcji do służących im udziałów, z uwagi na węzeł współwłasności.

Odsetki od zasądzonych kwot Sąd Okręgowy przyznał zgodnie z żądaniem pozwu od 29 sierpnia 2011 roku, czyli od dnia wytoczenia powództwa. Strona powodowa wykazała wprawdzie, że jeszcze przed wniesieniem pozwu skierowała do pozwanych wezwanie do zapłaty, co skutkowało wymagalnością roszczenia, jednak sąd czuł się ograniczony żądaniem pozwu.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiedli pozwani, zaskarżając wyrok „w części, w jakiej Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, tj. w zakresie punktu I, II i III wyroku”, zarzucając sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa materialnego w postaci art. 65 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nieprawidłową wykładnię oświadczeń woli złożonych w umowie przedwstępnej, w postaci art. 89 k.c. i art. 116 § 2 w zw. z art. 89 k.c. poprzez ich niezastosowanie do oceny skutków niez uzyskania pozwolenia na budowę myjni samochodowej w terminie zakreślonym umową, w postaci art. 394 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do oceny skutków prawnych niewykonania umowy oraz w postaci art. 471 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie przez przypisanie pozwany odpowiedzialności za niewykonanie umowy przedwstępnej. W apelacji stawia się też zarzuty naruszenia prawa formalnego, a mianowicie

art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności treści umowy przedwstępnej, projektów umów z października i listopada 2010 roku, protokołu z 1 października 2010 roku, dowodu z przesłuchania stron oraz zeznań świadków A. K. i R. O., czego skutkiem miało być bezzasadne przyjęcie, iż skutki umowy przedwstępnej nie ustały na skutek nieuzyskania prawomocnego zezwolenia na budowę przed dniem 1 września 2010 roku, odpowiedzialność za niezawarcie umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 1 października 2010 roku ponoszą pozwani oraz bezzasadne ustalenie, iż negocjowane przez strony projekty umów po dniu 1 września 2010 roku stanowiły wykonanie zapisów umowy przedwstępnej. W konkluzji wnosi się o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości. Apelujący wnoszą też o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od powódki kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie na koszt pozwanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna. Kwestionowany wyrok, mimo pewnych błędów w uzasadnieniu, odpowiada prawu.

Zastrzeżenia sądu odwoławczego, poza niezrozumiałym pasusem przy analizie zeznań pozwanego i świadków A. K. i R. O., budzi ocena prawna roszczenia powódki (co uzasadnia zarzut naruszenia art. 471 k.c., choć nie z przyczyn wskazanych w apelacji). W opinii Sądu Apelacyjnego sąd pierwszej instancji nie mógł zasądzić na rzecz strony powodowej odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy, bo powódka nie dochodziła odszkodowania, ale zwrotu zadatku. Ostatecznie jednak rozstrzygnięcie jest prawidłowe, bo istniała podstawa do zasądzenia kwot przyznanych zaskarżonym wyrokiem, ale tytułem zwrotu zadatku na podstawie art. 394 § 3 k.c., a nie tytułem odszkodowania.

Teza ta wymaga analizy postanowień umowy łączącej strony; dodać trzeba: umowy nie do końca zrozumiałej. Z jej treści wynika, że jej strony umówiły się o to, że w przyszłości złożą określone oświadczenia woli. Określono w niej termin i warunek. Z dalszych postanowień umowy odnoszących się do zadatku wyprowadzić trzeba wnioski, że warunek ów – polegający na uzależnieniu zawarcia umowy przyrzeczonej od uzyskania pozwolenia na budowę – był zastrzeżony na korzyść strony powodowej. Wniosek taki nie płynie z umowy wprost, ale przy uwzględnieniu zasad wykładni oświadczeń woli zawartych w art. 65 § 2 k.c. i wzięwszy pod uwagę cel umowy, wydaje się on oczywisty. Wszak spółce (...) chodziło nie o to, by kupić nieruchomość jakkolwiek, ale taką, na której można zainwestować zgodnie z przewidywanym i deklarowanym w umowie zamierzeniem. Cel ten został wyraźnie w umowie wyeksponowany i przez ten pryzmat trzeba czytać jej postanowienia. Ocena ta nie jest pozbawiona znaczenia, jeśli zważy się na to, że wobec braku pozwolenia na budowę nie można poprzednika prawnego powódki obciążać konsekwencjami niezłożenia stosownego oświadczenia woli do 1 września 2010 roku.

Jednocześnie nie na się nie zauważyć, że postanowienia umowy dotyczące zadatku są niekoherentne. Z jednej strony umowa odsyła do art. 394 k.c., a więc do reguł ogólnych, a z drugiej – wprowadza pewne szczegółowe rozwiązania, które – wbrew pozorom – nie są kompletne. Umowa wprowadza sankcje niedojścia umowy do skutku z przyczyn leżących po jednej lub drugiej stronie oraz zwrot zadatku w nominalnej wysokości, ale tylko wówczas, gdy do zawarcia umowy nie dojdzie z konkretnej przyczyny i pod określonym warunkiem. Nie rozstrzyga się przy tym innych sytuacji, a jednocześnie umowa – na co zwraca uwagę apelacja – skonstruowana jest w taki sposób, jakoby przypadki w niej przewidziane stanowiły jedyne przyczyny obowiązku zwrotu zadatku. Tak jednak być nie może, skoro – mimo wszystko – odsyła się do reguł ogólnych, a umowa nie reguluje wszystkich możliwych sytuacji. Dlatego, w pozostałym zakresie zastosowanie znaleźć musi art. 394 k.c., w tym przypadku jego § 3. Konstatacja ta dyskwalifikuje zarzut naruszenia art. 94 i 116 k.c.

Z art. 394 § 3 k.c. wynika, że zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, między innym wówczas, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że z sytuacją taką mamy do czynienia w sprawie niniejszej i zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena ta jest prawidłowa. Wniosek taki wynika w sposób oczywisty z poczynionych przez sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych.

Apelacja polemizuje z tymi ustaleniami, ale stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza poprzestać na przedstawieniu własnej wersji wydarzeń. Skuteczne postawienie zarzutu błędnych ustaleń faktycznych wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające przekonanie strony, o innej – aniżeli przyjął sąd – ocenie poszczególnych dowodów (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniach wyroków z 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00 i z 6 listopada 1998 roku, III CKN 4/98). Zdaniem Sądu Apelacyjnego wywody apelacji nie są w stanie zdyskwalifikować oceny dokonanej przez sąd meriti. Stan rzeczy ustalony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znajduje pokrycie w zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym.

Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że poprzednik prawny powódki był nierzetelny w swoich obowiązkach, a strona pozwana prowadziła negocjacje w taki sposób, żeby do zawarcia umowy nie doszło, a przynajmniej kilkakrotnie wykazywała się nielojalnością w stosunku do swego kontrahenta. Wprawdzie nie ma racji Sąd Okręgowy obciążając pozwanych obowiązkiem aktywności w ramach lojalności wierzycielskiej, bo lojalność taka musi mieć na względzie gotowość do współpracy, niekoniecznie zaś inicjatywę wierzyciela, ale – jak wynika z ustaleń sądu – pozwani nie zadbali także o niezbędną dokumentację i tak naprawdę nie byli 1 września 2010 roku gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Później zaś – jak ustalił sąd meriti – pozwani uchylali się od zawarcia umowy oraz próbowali – wykorzystując sytuację – dyktować nowe warunki umowy.

Jednocześnie rację ma sąd pierwszej instancji, że data 1 września 2010 roku to termin wymagalności umowy przedwstępnej, nie zaś końcowa data, do której należało zawrzeć umowę. W tym zakresie sąd odwoławczy w pełni akceptuje ocenę prawną wyrażoną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Oznacza to, że przedmiotem oceny musi być postawa stron umowy także po tej dacie, w tym zachowanie pozwanych, którzy – jak się zdaje – stracili zainteresowanie zawarciem umowy na dotychczasowych warunkach.

Dlatego nie tylko spółce jawnej, która wszczęła sprawę niniejszą, a która nie zadbała o złożenia na czas wniosku o pozwolenie na budowę, można postawić zarzut winy w niedojściu umowy do skutku. Winę ponoszą ponad wszelką wątpliwość także pozwani. Dodać trzeba, że w art. 394 § 3 k.c. (co typowe dla prawa cywilnego) winy się nie stopniuje. Wobec tego wystarcza poprzestać na stwierdzeniu, że winę (w mniejszym lub większym stopniu) ponoszą obie strony. Dlatego na podstawie art. 394 § 3 k.c. zadatek powinien być zwrócony, a odpowiada on zasądzonym w zaskarżonym wyroku kwotom.

Prawidłowo przy tym kwoty te zostały zasądzone (zgodnie zresztą z treścią żądania) w takiej, a nie innej proporcji, bo z umowy wynika, że pozwani zobowiązali się – każdy z nich – do sprzedaży swoich udziałów w nieruchomości, a relacja tych udziałów to 1:39.

W tej samej proporcji rozliczono koszty procesu przed sądem odwoławczym, którymi obciążyć należało stronę przegrywającą, kierując się w tej mierze treścią art. 98 § 1 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona w oparciu o § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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 roku, poz. 461).

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.