

Sygn. akt IV Ca 1598/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Łochowski (spr.)

Sędziowie: SO Beata Janiszewska, SR (del.) Anna Rutkowska-Przasnek

Protokolant: Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko A. G. i K. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt II C 351/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od A. G. i K. G. solidarnie na rzecz E. P. kwotę 16.370 zł 41 gr (szesnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych czterdzieści jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od A. G. i K. G. solidarnie na rzecz E. P. kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z roszczenia zasądzonego na rzecz E. P. w pkt I.1. niniejszego wyroku kwotę 819 zł (osiemset dziewiętnaście złotych) tytułem kosztów sądowych;
5. nakazuje A. G. i K. G. uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie kwotę 819 zł (osiemset dziewiętnaście złotych) tytułem kosztów sądowych;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od A. G. i K. G. solidarnie na rzecz E. P. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z roszczenia zasądzonego na rzecz E. P. w pkt I.1. niniejszego wyroku kwotę 819 zł (osiemset dziewiętnaście złotych) tytułem kosztów sądowych w instancji odwoławczej;

V. nakazuje A. G. i K. G. uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 819 zł (osiemset dziewiętnaście złotych) tytułem kosztów sądowych w instancji odwoławczej.

Sygn. akt IV Ca 1598/12

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja powódki jest częściowo zasadna, chociaż nie ze wszystkimi sformułowanymi w apelacji zarzutami można się zgodzić.

Sąd Okręgowy podziela większość ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego – w tym przede wszystkim w zakresie przebiegu zdarzeń w trakcie kluczowego w niniejszej sprawie spotkania stron u notariusza w dniu 8 marca 2011 r. – szczegółowo opisanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.96-99) i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w ww. zakresie, istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy – wbrew twierdzeniom apelacji – nie jest zresztą sporny, a co więcej, powódka nie podważa ustaleń faktycznych Sądu I instancji poczynionych na tej płaszczyźnie.

Nie można jednak zgodzić się dokonany przez Sąd I instancji ustaleniem grupy faktów, które spowodowały niezwarcie przez strony umowy przyrzeczonej. Według Sądu Rejonowego, okoliczności, na skutek których nie doszło do zawarcia tej umowy leżą wyłącznie po stronie powodowej. Sąd I instancji ustalił więc, że tylko pewna grupa faktów pozostaje w związku z niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej. Stanowiska tego nie można podzielić.

Ten błąd w ustaleniach faktycznych skutkował w konsekwencji naruszeniem art. 394 § 1 i 3 k.c., co spowodowało konieczność zmiany zaskarżonego wyroku i częściowego uwzględnienia powództwa.

Sąd I instancji trafnie uznał, że strony w dniu 21 listopada 2010 r. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości (k.8). Zgodnie bowiem z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Umowa z dnia 21 listopada 2010 r. określała zarówno nieruchomość będącą przedmiotem transakcji (działka zabudowana domem mieszkalnym we wsi O., gmina N.), jak i cenę sprzedaży (kwota 170.000 zł), a zatem zawierała wszystkie elementy przedmiotowo istotne umowy sprzedaży (zob. art. 535 k.c.). Brak było jedynie wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (k.8). Jednak stosownie do treści art. 389 § 2 k.c., jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta – co do zasady – w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Rejonowy prawidłowo także przyjął, iż kwota 16.000 zł wręczona pozwanym przez powódkę przy zawarciu umowy przedwstępnej stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Tak też traktowały tę kwotę strony, co w sposób jednoznaczny wynika m.in. z pozwu (k.1-2,4-5) oraz sprzeciwów od nakazu zapłaty (k.42,48). W konsekwencji, podniesiony w pkt II.4. apelacji zarzut nieustalenia przez Sąd I instancji, jaki charakter miała wpłata kwoty 16.000 zł (k.108) jest całkowicie niezrozumiały.

Nie było przecież sporu co do tego, że stronami umowy przedwstępnej była z jednej strony powódka, a z drugiej – pozwani. To, czy pozwany K. G. był w chwili zawierania umowy przedwstępnej właścicielem nieruchomości nie ma znaczenia, skoro nie budzi wątpliwości, że przyjął zadatek. Okoliczność ta nie ma w szczególności wpływu na ważność umowy przedwstępnej, a może jedynie rzutować na możliwość wykonania tej umowy, tj. na zawarcie skutecznej umowy przyrzeczonej (umowy sprzedaży). Ponieważ jednak w niniejszej sprawie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a nadto żadna ze stron nie domaga się zawarcia tej umowy, kwestia własności nieruchomości opisanej w umowie przyrzeczonej pozostaje prawnie irrelevantna.

Skoro zatem strony zawarły umowę przedwstępną, powódka uiściła zadatek i nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej wymaga rozważenia, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej

– niezawarcie umowy przyrzeczonej. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą 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 (art. 394 § 1 k.c.). Jednak stosownie do treści art. 394 § 3 k.c. zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, gdy rozwiązano umowę albo niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Sąd Okręgowy podziela pogląd skarżącej, że ocena przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej powinna być odnoszona do okoliczności ostatniego spotkania stron u notariusza, które odbyło się w celu zawarcia umowy w dniu 8 marca 2011 r., a nie do przebiegu poprzednich spotkań (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2010 r., III CSK 269/09, LEX nr 602717). Przebieg poprzednich spotkań może co najwyżej rzutować na ocenę istnienia po obu stronach zamiaru wywiązania się z umowy przedwstępnej. Z tego też względu chybione są zarzuty sformułowane w pkt I.3., I.9. i I.10. apelacji (k.105,106), jako dotyczące okoliczności niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zeznania stron co do przebiegu spotkania w dniu 8 marca 2011 r. są zgodne. Strony nie potrafiły porozumieć się co do sposobu i terminu zapłaty za będącą przedmiotem umowy nieruchomości. Powódka proponowała, aby zapłata nastąpiła w terminie 3 dni po zawarciu umowy w drodze przelewu bankowego (zeznania powódki – k.60). Jednocześnie w akcie notarialnym powódka miała się poddać egzekucji co do kwoty 154.000 zł (ceny sprzedaży pomniejszonej o uiszczony zadatek) na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (projekt aktu notarialnego – k.77, zeznania pozwanej – k.63). Pozwani nie wyrazili zgody na takie rozwiązanie (zeznania powódki – k.60). Zaproponowali, aby powódka uiszczała cenę sprzedaży gotówką przed podpisaniem umowy albo zleciła przelew w placówce banku lub przez Internet (zeznania pozwanego – k.65). Powódka wyjaśniła, że nie dysponuje tak znaczną kwotą w gotówce, a posiada rachunek bankowy w mBanku, który jest bankiem wyłącznie internetowym i nie ma oddziałów, natomiast przelewy internetowe zleca jej syn (zeznania powódki – k.60, zeznania pozwanej – k.62). Co więcej, nie było sporu co do tego, że wcześniej strony nie uzgadniały sposobu i terminu płatności (zeznania powódki – k.60, zeznania pozwanej – k.61, zeznania pozwanego – k.64).

Błędnie zatem Sąd Rejonowy ustalił, że strony uzgodniły, iż zapłata ceny sprzedaży nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia umowy (uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k.99). W tej części zasadne są zarzuty zawarte w pkt I.1., I.2., I.4., I.10., I.11., II.1 i II.2 apelacji (k.104-105, 107-108).

W ocenie Sądu Okręgowego, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło zatem na skutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Strony przed dniem 8 marca 2011 r. nie uzgodniły przecież sposobu i terminu zapłaty ceny sprzedaży. Tym samym, obie strony mogły w równym stopniu zasadnie oczekiwać, że w tym zakresie umowa przyrzeczona będzie uwzględniała ich propozycje. Zasadniczą przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej był więc brak porozumienia co do sposobu i terminu zapłaty. Nie budzi bowiem wątpliwości, że gdyby pozwani przystali na sposób i termin zapłaty proponowany przez powódkę albo, gdyby powódka dokonała zapłaty w sposób preferowany przez pozwanych umowa przyrzeczona zostałaby zawarta. W takim stanie rzeczy nie sposób obciążyć odpowiedzialnością za niezawarcie umowy przyrzeczonej wyłącznie jedną stronę, tak jak to uczynił Sąd Rejonowy.

W tym kontekście zarzuty dotyczące błędnych ustaleń faktycznych (pkt I.2., I.5., I.6. apelacji – k.105-106), w zakresie, w jakim dotyczą kwestii odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej oraz naruszenia art. 394 k.c. (pkt II.3 apelacji – k.108), są zasadne.

Przyjęcie, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn leżących po obu stronach, skutkuje uznaniem, że powódce służy na podstawie art. 394 § 3 k.c. roszczenie o zwrot zadatku w pojedynczej wysokości. Brak jednak podstaw do uwzględnienia powództwa o zwrot podwójnego zadatku w oparciu o art. 394 § 1 k.c.

Powódka odstąpiła od umowy przedwstępnej pismem z dnia 16 sierpnia 2011 r. (zob. art. 394 § 1 k.c.), wzywając jednocześnie pozwanych do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości w terminie 7 dni (k.27). Pismo to zostało doręczone pozwanym w dniu 29 sierpnia 2011 r. (k.31).

Zgodnie z art. 482 § 1 zd. 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Zasadne jest więc również żądanie powódki zasądzenia skapitalizowanych odsetek od kwoty 16.000 zł za okres od dnia 6 września 2011 r. do dnia wniesienia pozwu, tj. do dnia 9 listopada 2011 r. (k.1) – w kwocie 370 zł 41 gr (k.5-6).

Nietrafne są przy tym zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (pkt I.7. i I.8. apelacji – k.106). W ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnienie Sądu Rejonowego spełnia wymogi określone w tym przepisie. W szczególności konstrukcja uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie uniemożliwia przedsięwzięcia toku rozumowania Sądu I instancji, jaki legł u podstaw rozstrzygnięcia.

Całkowicie chybiony jest również zarzut naruszenia art. 5 k.c. (pkt II.5. apelacji – k.108). Należy przypomnieć, że art. 5 k.c. uzasadnia nieudzielenie ochrony prawnej, jeżeli ktoś czyni ze swego prawa użytek, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Ponieważ Sąd Rejonowy przyjął, iż powódce nie służy roszczenie nawet o zwrot uiszczonego zadatku, brak było podstaw do stosowania art. 5 k.c.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w oparciu o art. 394 § 3 k.c., art. 482 § 1 zd. 1 k.c. i art. 481 § 1 k.c. zasądził od A. G. i K. G. solidarnie na rzecz E. P. kwotę 16.370 zł 41 gr wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 listopada 2011 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałej części, jako bezzasadne.

Jednocześnie Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461) zasądził od A. G. i K. G. solidarnie na rzecz E. P. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; na podstawie art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. Nr 9 z 2002 r., poz. 88 ze zm. – dalej, jako: „u.k.s.c.”) nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z roszczenia zasądzonego na rzecz E. P. w pkt I.1. niniejszego wyroku kwotę 819 zł tytułem kosztów sądowych (1/2 opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka została zwolniona – k.36); na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. nakazał A. G. i K. G. uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie kwotę 819 zł tytułem kosztów sądowych (1/2 opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka została zwolniona).

Sąd Okręgowy oddalił przy tym na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powódki w pozostałej części, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 ww. rozporządzenia zasądził od A. G. i K. G. solidarnie na rzecz E. P. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej; na podstawie art. 113 ust. 2 u.k.s.c. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z roszczenia zasądzonego na rzecz E. P. w pkt I.1. niniejszego wyroku kwotę 819 zł tytułem kosztów sądowych w instancji odwoławczej (1/2 opłaty od apelacji, od uiszczenia której powódka została zwolniona – k.119); na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nakazał A. G. i K. G. uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 819 zł tytułem kosztów sądowych w instancji odwoławczej (1/2 opłaty od apelacji, od uiszczenia której powódka została zwolniona).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.