

Sygn. akt I ACa 1587/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Beata Wolfke - Kobzar
Sędziowie:	SSA Adam Jewgraf (spr.) SSA Janusz Kaspryszyn
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **W. C.**

przeciwko **J. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 18 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 135/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2.700 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Opolu zasądził od pozwanej

J. W. na rzecz powoda W. C. kwotę 110.000 zł wraz

z ustawowymi odsetkami od dnia 23.12.2012 r. do dnia zapłaty (pkt I), umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa o zapłatę części odsetek (pkt II) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9.117 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III). Zasądzona kwota stanowiła zadatek, który powód wpłacił pozwanej przy zawarciu umowy przedwstępnej, poprzedzającej umowę przyrzeczoną, od której zawarcia uchyliła się pozwana.

W dniu 14.02.2012 r. powód W. C. i pozwana J. W. zawarli w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży, w której pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ulicy (...) za cenę 160.000 zł, w terminie do dnia 30.09.2012 r. Powód na poczet ceny zapłacił pozwanej kwotę 110.000 zł, której odbiór pozwana pokwitowała. Zgodnie z treścią umowy powód zobowiązał się do zapłaty pozostałej kwoty, tj. 50.000 zł, najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły ponadto, że kwota 110.000 zł stanowić będzie zadatek i że w razie niewykonania umowy przez nabywcę,

strona zbywająca może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, w razie niewykonania umowy przez stronę zbywającą, nabywca może żądać od sprzedającej sumy zadatku dwukrotnie wyższej, w razie wykonania umowy przyrzeczonej zadatek podlega zaliczeniu na poczet ceny. Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie sporządzona po uregulowaniu całej ceny oraz po wykreśleniu z księgi wieczystej Kw nr (...) wszelkich obciążeń z działu trzeciego i czwartego.

Umowa przyrzeczona nie została zawarta w ustalonym terminie. Do dnia 30.09.2012 r. nie zostały wykreślone obciążenia z księgi wieczystej KW nr (...). W dniu 30.09.2012 r. w księdze wieczystej istniały zapisy o obciążeniu prawa. Pismem z dn. 06.12.2012 r. powód wezwał pozwaną do zwrotu kwoty 110.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie pozwana odebrała w dn. 15.12.2012 r., nie uregulowała jednak należności.

Postanowieniem z 18.04.2013 r. sygn. DzKw 5462/13 Sąd Rejonowy w O. sprostował wpis dokonany dnia 17.02.2012 r. przez wykreślenie w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) – w polach 3.4.4.1. do 3.4.4.3. – zapisów dotyczących (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o przepisy art. 390 k.c. i art. 471 k.c.

W umowie określono również termin zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. 30.09.2012 r. oraz warunki, pod jakimi umowa przyrzeczona miała być zawarta. Warunkiem

tym było spłata wszelkich zobowiązań pozwanej obciążających w/w lokal oraz wykreślenie wszystkich wpisów z księgi wieczystej KW nr (...) z działu trzeciego i czwartego. Nie ulega wątpliwości, że na dzień 30.09.2012 r. pozwana nie wywiązała się z tego zobowiązania – nie doprowadziła do wykreślenia wszelkich wpisów księgi wieczystej, co przyznała sama na rozprawie. Co prawda pozwana podnosiła, że prowadziła z powodem negocjacje w zakresie zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ nie była w stanie wywiązać się ze swojego zobowiązania, jednakże okoliczności te nie zostały przez pozwaną udowodnione. Pozwaną bowiem w tym przypadku stosownie do art. 6 k.c. obciążał ciężar

dowodu. Pozwana powoływała się na przesłane powodowi pisma, w których przedstawiała mu propozycję podpisania aneksu do umowy z 14.02.2013 r., jednakże nie przedłożyła ich kopii do akt wraz z potwierdzeniem nadania, zaś powód okoliczności tych nie potwierdził. Pozwana nie udowodniła również, że nie ponosi winy za niewywiązanie się z zapisanego w umowie przedwstępnej zobowiązania – usunięcia wszystkich wpisów w księdze wieczystej KW nr (...). Pozwana ograniczyła się ona jedynie do głośnych twierdzeń o podejmowanych działaniach. Co prawda na rozprawie w dniu 18.06.2013 r. przedłożyła postanowienie Sądu Rejonowego w O. z 18.04.2013 r. sygn. Dz K 5462/13 dokonujące sprostowania, jednakże, co potwierdziła sama pozwana, prócz wykreślonego wpisu w księdze wieczystej istniały jeszcze inne wpisy obciążające prawo do lokalu mieszkalnego, mającego być przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Pozwana wywiodła apelację od punktów I i III wyroku, podnosząc zarzuty:

- nierozpoznania istoty sprawy przez pominięcie okoliczności wskazujących na pozorność umowy z dnia 14.02.2012 r. i zawarcia jej jedynie dla zabezpieczenia spłaty przez pozwaną na rzecz powoda pożyczek wraz odsetkami, których to pożyczek powód udzielił pozwanej w latach 2001 – 2009;

- niezgodności ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności polegającym na ustaleniu, że pozwana otrzymała od powoda kwotę 110.000 zł tytułem zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej, podczas gdy kwota ta nigdy nie została pozwanej wypłacona, a stanowiła jedynie zsumowanie kwot pożyczek wraz z odsetkami udzielonych pozwanej przez powoda w latach 2001 – 2009 r.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie –

o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 14.02.2014 r. pełnomocnik pozwanej zgłosił żądanie zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Pozwana w apelacji kwestionowała wyniki przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego, a także poczynione na ich podstawie ustalenia faktyczne. Wywodziła, że prawidłowa ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powinna doprowadzić Sąd pierwszej instancji do wniosku o pozorności przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14.02.2012 r. Zarzucała nadto, że powód nie przekazał jej 110.000 zł tytułem zadatku, którego zwrotu domagał się w obecnym procesie.

Co do pierwszej grupy zarzutów, związanych z pozornością umowy przedwstępnej, należało zauważyć, że pozwana nie powoływała się na taką okoliczność w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, mimo że miała taką możliwość. Na przeszkodzie nie mogło stać, jak próbował wywodzić na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej, nieuwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji wniosku pozwanej o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, skoro pozwana samodzielnie decydowała o zakresie powoływanych twierdzeń i dowodów, którymi wręcz przyznawała, że umowa została zawarta, zadatek pobrany, a jej samej zależało na zawarciu umowy przyrzeczonej (vide stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew, k. 21, pismo procesowe pozwanej, złożone na rozprawie w dniu 18.06.2013 r., k. 42, przesłuchanie pozwanej na rozprawie w dniu 18.06.2013 r.).

Nie sposób było zatem uznać, by – w przypadku rzeczywiście zaistniałej pozorności umowy z dnia 14.02.2012 r. – pozwana nie była w stanie samodzielnie powołać się na taką okoliczność. Samodzielne działanie w procesie przed Sądem pierwszej instancji nie uniemożliwiało skonstruowania jej stanowiska procesowego w oparciu o twierdzenia i dowody, które powołała w postępowaniu apelacyjnym. W tej sytuacji te twierdzenia i dowody nie stanowiły novum w rozumieniu przepisu art. 381 k.p.c. i nie mogły zostać uwzględnione; nadto – jak już wskazano – pozostawały w całkowitej opozycji do stanowiska procesowego pozwanej, zajętego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, w którym pozwana deklarowała gotowość zapłaty kwoty 70.000 zł, następnie 95.000 zł, („95.000 zł nie jest to kwota kwestionowana z mojej strony” – zapis 00:17:03 i n. protokołu rozprawy z dnia 18.06.2013 r.) oraz gotowość do prowadzenia z powodem pertraktacji co do pozostałej kwoty zadłużenia (przesłuchanie pozwanej na rozprawie w dniu 18.06.2013 r.).

Przeciwko zaaprobowaniu twierdzeń pozwanej, formułowanych na etapie postępowania apelacyjnego, przemawiały też te jej twierdzenia, przedstawione w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, w których powoływała się na zgola inną wadę oświadczenia woli, tj. wyłączenie swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli (przy jednoczesnym deklarowaniu gotowości spłacenia długu)

Na marginesie należało też zauważyć, że apelująca, powołując się na pozorność umowy przedwstępnej z dnia 14.02.2012 r. i tym samym na jej nieważność, pominęła treść przepisu art. 83 § 1 zd. 2 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli pozorne oświadczenie woli zostało złożone dla ukrycia innej niż pozorna czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Poza sporem pozostawało natomiast, że pozwana jest dłużnikiem powoda z tytułu udzielonych jej uprzednio pożyczek, a wartość zobowiązań z tego tytułu pozwana wyliczyła na co najmniej 95.000 zł. Nawet przy zaakceptowaniu twierdzeń pozwanej o pozorności umowy z dnia 14.02.2012 r.,

należałoby ją traktować jako źródło zobowiązania pozwanej (nowację/uznanie długu) do zapłaty kwoty dochodzonej przez powoda.

Na uwzględnienie nie zasługiwały też zarzuty apelacji, dotyczące wadliwego ustalenia przez Sąd pierwszej instancji, że pozwana otrzymała zadatek. Wykluczony został zakwalifikowanie umowy z dnia 14.02.2012 r. jako pozornej, należało nadto zauważyć, że pozwana w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji wskazywała, że zadatek otrzymała (podając jednakże inną jego wysokość niż ta, która wynikała z umowy przedwstępnej). Zgodne oświadczenia woli stron, złożone przed notariuszem, wykluczały uznanie, że pozwana – wbrew zapisowi § 4 umowy z dnia 14.02.2012 r. – nie otrzymała zadatku lub też, by miał on inną wysokość niż ta, którą strony zgodnie określiły w umowie.

Reasumując – pozwana nie wykazała pozorności umowy ani też braku przekazania jej przez powoda kwoty 110.000 zł tytułem zadatku. Ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny zaaprobował zatem w całości i przyjął za własne.

W tej sytuacji powód, wobec niewywiązania się przez pozwaną z jej obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej, mógł domagać się zwrotu zadatku – także w oparciu w powołane przez Sąd pierwszej instancji przepisy dotyczące odpowiedzialności kontraktowej.

Mimo iż kwestia wyboru podstawy prawnej żądania powoda nie była przedmiotem rozważań Sądu pierwszej instancji, należało – wobec niezłożenia przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy – zaznaczyć, że w razie niewykonania zobowiązania, wierzyciel, który nie odstąpił od umowy, może dochodzić naprawienia szkody na zasadach ogólnych, a należne mu odszkodowanie nie jest ograniczone do wartości zadatku lub jego podwójnej wysokości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25.09.2009 r., III CZP 39/09, OSNC 2010/2/25, Biul. SN 2009/6/9, M. Prawn. 2009/24/1345 – 1347 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.12.2011 r., I CSK 149/11, G. Prawna 2011/243/11).

Przepis art. 394 § 1 k.c. określa skutki zastrzeżenia zadatku na wypadek niewykonania umowy przez jedną ze stron. Przewiduje odrębną sankcję, która polega na tym, że druga strona uzyskuje specjalne uprawnienia, gdy umowa nie zostanie wykonana. W razie zastrzeżenia zadatku niewykonanie umowy przez jedną ze stron uprawnia drugą do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego oraz do zatrzymania zadatku lub żądania sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli strona uprawniona sama dała zadatek. Analizowany przepis nie wspomina o tym, co ma być przyczyną niewykonania umowy, ale należy uznać, że może tu chodzić tylko o niewykonanie umowy zależne od strony, która się go dopuściła. Mowa jest w nim o niewykonaniu umowy przez stronę, a nie o niemożności wykonania umowy, na którą strona nie miała żadnego wpływu. Przepis ten zasadniczo różni się od sankcji, jaką przewiduje się w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez jedną ze stron. Odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przewidziana w przepisie art. 471 i nast. k.c. jest odrębną regulacją, która może wejść w grę w przypadku każdego zobowiązania, nie dotyczy więc ona, jak sankcja określona w przepisie art. 394 § 1 k.c., tylko zobowiązania, w którym przewidziano zadatek. Należy zwrócić uwagę, że na podstawie przepisu art. 471 k.c. dłużnik odpowiada nie tylko w razie niewykonania, ale również w przypadku nienależytego wykonania umowy. Zasadnicze znaczenie dla tej odpowiedzialności ma przy tym to, czy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wyrządziło szkodę drugiej stronie (wierzycielowi), brak natomiast podstaw, aby możliwość odstąpienia od umowy przewidzianą w przepisie art. 394 § 1 k.c. uzależniać od tego, czy uprawniony poniósł szkodę.

Przepis art. 394 § 1 k.c. przewiduje odrębne od określonych w przepisach art. 471 i nast. k.c. uprawnienie, z którego jedna strona może skorzystać tylko w razie niewykonania umowy przez drugą stronę, brak wobec tego podstaw do uznania, że zastępuje ono lub modyfikuje odpowiedzialność przewidzianą w przepisie art. 471 i nast. k.c.

Chociaż kwota zadatku, podobnie jak kara umowna, ma także rekompensować stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualną szkodę, jaką poniosła ona z tego tytułu, to regulacja obu instytucji jest inna. Funkcją zadatku jest stymulowanie strony do wykonania umowy, zatem, gdy umowa nie zostanie wykonana przez jedną ze stron, druga ma ułatwiony sposób doprowadzenia do zniweczenia więzi prawnej łączącej strony. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy. W przepisie art. 394 § 1 k.c. nie ma więc żadnej wzmianki na temat relacji pomiędzy kwotą zadatku a szkodą, jaką może ponieść strona,

która od umowy odstępuje. Inaczej jest w przypadku kary umownej; przepis art. 484 k.c. wyraźnie wskazuje, że kara umowna należy się bez względu na wysokość poniesionej szkody. Wynika też z niego jednoznacznie zakaz żądania odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej, który strony mogą jednak uchylić, wprowadzając do umowy stosowne postanowienie.

Analiza przepisów o odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz przepisu art. 394 § 1 k.c. prowadzi więc do wniosku,

że regulacje te przewidują dwie odrębne instytucje prawne. Wnioski wynikające z wykładni literalnej potwierdza także wykładnia systemowa. Przepisy o zadatku są zamieszczone w tytule III księgi trzeciej k.c., zawierającym różne regulacje związane z powstawaniem umowy, a właściwie stosunku zobowiązaniowego, którego

jest ona źródłem, przede wszystkim zaś z dodatkowymi postanowieniami, mogącymi kształtować zobowiązanie. Przepisy o odpowiedzialności za niewykonanie i nienależyte wykonanie zobowiązań są zamieszczone w tytule VII, obejmującym przepisy dotyczące wykonania zobowiązań i skutków ich niewykonania. Sposób regulacji zadatku i odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jako dwóch odrębnych instytucji prawnych znajduje swoje mocne uzasadnienie aksjologiczne. Jeżeli strony przewidziały zadek, to oczekują,

że umowa zostanie wykonana, wysokość zadatku ma więc skłaniać je do podjęcia dodatkowego wysiłku, który ma doprowadzić do wykonania umowy. Jeżeli natomiast pomimo zastrzeżenia zadatku umowa nie zostanie wykonana, dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień: wynikającego z przepisu art. 394 § 1 k.c. oraz z przepisów

art. 471 i nast. k.c. Nie ma powodów, aby osoba, której interes został naruszony przez niewykonanie umowy, miała być pozbawiona możliwości wyboru między tymi wyraźnie przyznanymi przez ustawę uprawnieniami. Powinna ona mieć możliwość jak najlepszej ochrony i dokonania wyboru jednej z możliwości; jeżeli szkoda, którą poniosła, zostanie zrekompensowana przez zadek, skorzysta z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c., natomiast, gdy w związku z niewykonaniem zobowiązania poniesie szkodę, której zadek nie rekompensuje przysługuje jej prawo do odszkodowania na zasadach przewidzianych w art. 471 i nast. k.c. Uznanie, że w razie zastrzeżenia zadatku nie ma możliwości żądania odszkodowania na zasadach ogólnych, pozbawiałoby uprawnionego uprawnienia, jakie ma każdy wierzyciel w razie niewykonania umowy. Przyjęta interpretacja przepisów o zadatku wzmacnia ochronę interesów stron umowy. Stwarza w razie niewykonania umowy przez jedną z nich, w zależności od tego, co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu, możliwość skorzystania z uprawnienia przewidzianego w przepisie art. 394 § 1 k.c. lub żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

Nie wydaje się też potrzebne dbanie o interes strony, która umowy nie wykonała i naraża kontrahenta na szkodę, przez interpretację przepisów o zadatku zmierzającą do ograniczenia uprawnień drugiej strony umowy tylko do możliwości skorzystania

z prawa do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku lub żądania zapłaty jego podwójnej wysokości. Niejednokrotnie wierzyciel może bowiem być zainteresowany nie tyle skorzystaniem z uprawnień określonych w przepisie

art. 394 § 1 k.c., ile roszczeniem o naprawienie szkody na zasadach ogólnych, gdyż tylko w ten sposób może zrekompensować szkody, jakie poniósł w związku

z niewykonaniem zobowiązania (por. uzasadnienie powołanej uchwały III CZP 39/09 oraz uzasadnienie wyroku I CSK 149/11).

Zgodnie z przepisem art. 394 § 1 k.c. 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 (tak jak w niniejszej sprawie), służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody. W skład takiej szkody wchodzi niewątpliwie wpłacony przez tą stronę zadatek, natomiast nie ma podstaw do żądania w oparciu o art. 471 k.c. jego podwójnej kwoty (którego powód nie dochodził) – por. uzasadnienie wyroku w sprawie I CSK 149/11.

Podkreślenia wymagało też, że wykładnia gramatyczna przepisu

art. 394 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, że przepis ten nie zawiera regulacji dotyczącej sytuacji, w której wierzyciel nie korzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy.

W piśmiennictwie uznaje się, że taka redakcja jest kolejnym argumentem, przemawiającym za przyjęciem, że ani powołany przepis, ani też wręczenie zadatku przy zawarciu umowy, nie pozbawia wierzyciela prawa dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, według przepisów regulujących skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (por. M. Sieradzka, glosa do uchwały

Sądu Najwyższego III CZP 39/09, Lex el. 2010).

Mimo braku oświadczenia o odstąpieniu od umowy powód był zatem uprawniony – wobec niewykonania przez pozwaną zobowiązania – do dochodzenia roszczenia o zwrot zadatku, a podstaw prawnych jego roszczenia należało w tej sytuacji upatrywać w przepisach statuujących reżim odpowiedzialności kontraktowej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.).

Powód wygrał w całości postępowanie apelacyjne, w związku z czym należy mu się zwrot poniesionych w tym postępowaniu kosztów od przegrywającej sprawę pozwanej. Zasądzona z tego tytułu kwota 2.700 zł obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika powoda, ustalone na podstawie przepisu § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie

opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Z.:

(...)

(...)

(...)

MR-K