

Sygn. akt II Ca 1166/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Mariusz Broda (spr.)**

Sędziowie: **SSO Beata Piwko**

**SSO Małgorzata Klesyk**

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 grudnia 2015 r. w Kielcach

sprawy z powództwa E. R.

przeciwko G. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Końskich

z dnia 15 czerwca 2015 r., sygn. I C 209/14

**oddala apelację i zasądza od G. S. na rzecz E. R. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Beata Piwko SSO Mariusz Broda SSO Małgorzata Klesyk

**Sygn. akt IICa 1166/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15.06.2015r. Sąd Rejonowy w Końskich uwzględnił w całości powództwo i zasądził od G. S. na rzecz E. R. kwotę 12 000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 27.08.2012r. do dnia zapłaty, a także kwotę 2417 zł tytułem kosztów procesu, ponadto nakazał pobrać od G. S. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Końskich) kwotę 600 zł, tytułem opłaty sądowej. Podstawy faktyczne i prawne tej treści orzeczenia Sąd I instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.197-202), w szczególności wyjaśniając, że wpłaconą przez powódkę pozwaną kwotę 12 000 zł należy traktować jako zaliczkę, na poczet ceny przyszłej umowy sprzedaży nieruchomości, a skoro do jej zawarcia nie doszło, to podlega ona zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Zdaniem Sądu Rejonowego, jeżeli nawet potraktować tę kwotę jako zadatek, to i tak nie można przyjąć, że do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powódki, bo pozwana nie była gotowa do zawarcia umowy, a taką gotowość uzyskała dopiero po dniu 1.12.2010r.

Wyrok w całości zaskarżyła pozwana. W wywiedzionej apelacji zarzuciła:

1/ naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 kpc poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest zeznań R. R. oraz samej powódki, polegającą na przyjęciu, że zeznania

te są wiarygodne w zakresie twierdzeń, jakoby pozwana miała sprawy własnościowe uporządkować w ciągu miesiąca oraz, że dopiero w okresie późniejszym powódka powzięła informację że pozwana nie dysponuje jeszcze tytułem własności, podczas gdy R. R. i E. R. są zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy na korzyść powódki, ich zeznania są sprzeczne z zeznaniami G. S. i mają na celu wyłącznie próbę uchylenia się przez powódkę od odpowiedzialności za nie zawarcie umowy przyrzeczonej;

2/ naruszenie prawa materialnego, to jest:

- art. 65 §2 kc poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli stron i uznanie, że zamiarem stron było ustanowienie zaliczki, a nie zadatku podczas, gdy z okoliczności, a w szczególności z pokwitowania odbioru pieniędzy, treści pisma profesjonalnego pełnomocnika, jak również zeznań powódki wynika, że powódka miała świadomość wręczenia pozwanej zadatku celem umocnienia zawartej w przyszłości umowy przedwstępnej kupna- sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,

- art. 410 § 2 kc, poprzez uznanie wpłaconej przez powódkę kwoty 12.000 za świadczenie nienależne,

- art. 390 §1 kc, poprzez uznanie, że do zawarcia umowy nie doszło z winy pozwanej,

- art. 394 § 1 i 2 kc poprzez ich niezastosowanie, z uwagi na błędne uznanie, że sporna kwota była zaliczką, a nie zadatkiem.

Wobec powyższego skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się nie zasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Wyrok Sądu I instancji jest prawidłowy, chociaż nie z przyczyn, które w pierwszej kolejności zostały wyeksponowane przez Sąd I instancji jako jego uzasadnienie.

Tak jak wskazał to już Sąd Okręgowy w pisemnych motywach wyroku z dnia 13.03.2014r. (sygn. akt IICa 84/14), którym uchylił uprzedni wyrok Sądu Rejonowego w Końskich w tej sprawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (k.109-111), istota zagadnienia sprowadzała się do wyjaśnienia, czy ta niespornie zapłacona w dniu 23.09.2010r., przez powódkę - pozwanej, kwota 12 000 zł, była zaliczką, czy też zadatkiem, bo odpowiedź na to pytanie determinowała dalsze konsekwencje, a w szczególności w płaszczyźnie istnienia, bądź braku obowiązku jej zwrotu przez pozwaną – powódce.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia co do wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy były prawidłowe, w istotnym zakresie jak trafnie zauważył Sąd I instancji – niesporne. Natomiast tam, gdzie ich źródłem pozostawały przeprowadzone dowody, to ich ocena ma charakter swobodny, a nie dowolny, tym samym pozostaje w granicach wyznaczonych regułą opisaną w treści art. 233 § 1 kpc. Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia tego przepisu przez Sąd I instancji nie ma znaczenia dla rozpoznania sprawy w granicach apelacji, skoro przedmiot w ten sposób zwalczanych ustaleń, nie miał bezpośredniego znaczenia dla treści zaskarżonego wyroku. Innymi słowy, to czy strony zgodnie ustaliły, że pozwana usunie wszystkie przeszkody natury „własnościowej” do dnia 1.12.2010r., by zawrzeć z powódką umowę sprzedaży nieruchomości, nie było punktem odniesienia dla udzielenia odpowiedzi na pytanie o to, dlaczego ostatecznie do zawarcia tej umowy nie doszło. Innymi słowy nie była to okoliczność prawnie relewantna w tym postępowaniu.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia Sądu Rejonowego co do wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, z punktu widzenia właściwych do zastosowania w tej sprawie norm prawa materialnego.

Rację ma natomiast skarżący, jeżeli zarzuca naruszenie przez Sąd Rejonowy prawomaterialnej oceny ustalonej podstawy faktycznej, o ile ta doprowadziła do konkluzji, że wpłacona przez powódkę – pozwaną kwota 12 000 zł, była w istocie zaliczką, a nie zadatkiem. Istotnie, jak właściwie interpretuje niesporne fakty skarżąca, istniały pełne podstawy, by to, co zdarzyło się między stronami w dniu 23.09.2010r. zidentyfikować jako umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 § 1 kc. W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że stosownie do treści art. 60 kc, że zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Z kolei zgodnie z art. 61 § 1 kc, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jej treścią. Z przeprowadzonej pomiędzy powódką, a pozwaną w dniu 23.09.2010r. rozmowy, jednoznacznie wynika, że obie doszły do porozumienia co do tego, że powódka zamierza w przyszłości kupić od pozwanej zidentyfikowaną w sposób nie budzący żadnych wątpliwości nieruchomość, za uzgodnioną cenę. Już wówczas obie strony dostrzegały pewne przeszkody do tego, by uczynić to bezzwłocznie, pozwana nie dysponowała jeszcze tytułem własności do nieruchomości (miała uregulować kwestie spadkowe), a powódka nie była jeszcze odpowiednio przygotowana finansowo. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie było żadnych przeszkód do tego, by te niesporne wypowiedzi powódki i pozwanej, co do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, za uzgodnioną cenę, zidentyfikować jako oświadczenia woli każdej z nich, składające się na treść umowy przedwstępnej o zawarcie umowy sprzedaży (przrzeczonej). Do takiej konkluzji prowadzi skorzystanie z reguły interpretacyjnej wskazanej w treści art. 65 § 1 kc. Zgodnie z jego brzmieniem oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają zasady współzycia społecznego, ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Analiza wypowiedzi powódki i pozwanej z punktu widzenia w/w kryteriów nie pozostawia żadnej wątpliwości co do treści oświadczeń woli, które złożyły się na w ten sposób zidentyfikowaną umowę przedwstępną. Zarówno okoliczności, w jakich zostały one złożone (oferta sprzedaży w prasie, zainteresowanie ze strony powódki jako potencjalnego nabywcy, negocjacje ceny, zakończone ostatecznym, uzgodnieniem, wreszcie zamiar sprzedaży nieruchomości, istniejące w tym czasie przeszkody), panujące w takich sytuacjach zwyczaje (częste poprzestawanie podmiotów na ustnych uzgodnieniach, przy jednoczesnej zapłacie uzgodnionej kwoty „zadatku”), jak i zasady współzycia społecznego (oparte na tak zbudowanych podstawach wzajemne zaufanie stron co do tego, że uzgodnione warunki zostaną dotrzymane i dojdzie do zawarcia umowy w przyszłości), nie mogą prowadzić do odmiennego wniosku, niż ten już wyprowadzony obecnie przez Sąd Okręgowy. Szczególne znaczenie ma w tym przypadku zapłacona przez powódkę kwota 12 000 zł. To, że została określona przez sporządzającą pokwitowanie pozwaną mianem zadatku, nie może traktowane w kategoriach okoliczności abstrakcyjnej, tj. oderwanej od tego, co w istocie strony uzgodniły, tj. jakiej treści oświadczenia woli wzajemnie złożyły. Dokonanie tej wpłaty, postrzegane przez strony jako swego rodzaju zabezpieczenie realizacji tego, do czego się zobowiązały, interpretowane w kontekście tych zgodnych oświadczeń woli co do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży, przy zastosowaniu przywołanej już reguły wykładni oświadczeń woli (art. 65 § 1 kc), prowadzi do jednoznacznej konkluzji. W ten sposób strony wprowadziły do zawartej umowy przedwstępnej, dodatkową klauzulę zadatku – w rozumieniu art. 394 § 1 kc. Skoro ponad wszelką wątpliwość tej treści czynność prawna miała formę ustną, to podnoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 1 kc, jest bezprzedmiotowy. Trudno bowiem w tym przypadku odnosić się do jej „dosłownego brzmienia”, skoro nie zostało ono odzwierciedlone w taki sposób, który umożliwiłby jego odtworzenie. Dlatego istota zagadnienia sprowadza się do identyfikacji treści umowy poprzez wykorzystanie reguł opisanych w art. 60 kc oraz art. 65 § 1 kc.

Bez znaczenia dla dotychczas wyprowadzonych wniosków pozostaje fakt zawarcia umowy w formie ustnej (to zagadnienie ma bowiem znaczenie tylko w płaszczyźnie oceny jej skutków – „mocniejszych”, bądź „słabszych”), jak i to, co niespornie wynikało z materiału dowodowego, że strony kilka dni później miały zawrzeć taką umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego (z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego, szczególnie, że było to już po konsultacji z notariuszem, było to zupełnie racjonalnym dążeniem). Raz jeszcze podkreślić należy, że nie zmienia to

wniosku odnośnie tego, że strony zawarły w dniu 23.09.2010r. umowę przedwstępną, z dodatkową klauzulą zadatku. W aktualnym stanie prawnym, dla oceny ważności i skuteczności zawartej umowy przedwstępnej nie ma też znaczenia brak oznaczenia w jej treści terminu do jakiego umowa przyrzeczona ma być zawarta. W to miejsce zastosowanie znajduje przepis art. 389 § 2 kc, którego postanowienia stanowią jej integralną część (art. 56).

Wobec konkluzji, że strony zawarły w dniu 23.09.2010r. ustną przedwstępną umowę o zawarcie w przyszłości przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za oznaczoną cenę, w następnej kolejności należało wyjaśnić, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia tej ostatniej. Od tego zależała odpowiedź na pytanie o uprawnienie powódki do żądania zwrotu wpłaconego zadatku, a to wszystko w kontekście reguł opisanych w treści art. 394 § 3 zd. 2 kc.

Z wyeksponowanych przez obie strony okoliczności faktycznych ilustrujących ich relacje (rozmowy, korespondencja, akceptacje stanowisk, ich brak) w ciągu całego okresu po zawarciu umowy przedwstępnej, niespornie wynika, że pomimo tego, iż w umowie przedwstępnej nie oznaczyły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, to żadna z nich nie postąpiła w sposób, jaki wyznacza w takich sytuacjach przepis art. 389 § 2 kc. Skoro w okolicznościach tej sprawy, obie strony były uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, to każda z nich bez przeszkód mogła złożyć drugiej stronie stosowne co do tego oświadczenie w rozumieniu art. 389 § 2 zd. 2 kc. Poza sporem pozostaje to, że strony po zawarciu umowy przedwstępnej cały czas miały ze sobą kontakt. Miały świadomość co do tego, że początkowo nie mogą zawrzeć umowy przyrzeczonej, z uwagi na nieuporządkowany stan prawny nieruchomości, później powódka dowiedziała się o tym, że od tej nieruchomości odłączona jest energia elektryczna z uwagi na niespłacone zadłużenie, że zameldowany pozostaje tam brat pozwanej. W dniu 1.12.2010r. podjęła czynności przed notariuszem – „porządkujące” stan prawny nieruchomości. Mimo to nie wykazała by zaproponowała powódce konkretny termin zawarcia umowy przyrzeczonej, by go wyznaczyła. Z kolei powódka prezentowała wolę zawarcia umowy sprzedaży jeszcze w dniu 1.03.2011r., w kierowanym do pozwanej liście (k.14), przy czym także nie wyznaczała terminu zawarcia tej umowy. Ostatecznie minął rok od zawarcia umowy przedwstępnej, a po jego upływie pozwana sprzedała nieruchomość innej sobie. Wobec tego, nie tylko żadna ze stron nie skorzystała z uprawnienia do wyznaczenia terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej, ale ta umowa nie została zawarta. Jeżeli zatem w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, to po jego upływie, nie można było żądać jej zawarcia (art. 389 § 2 zd. 3 kc). Dlatego, w ocenie Sądu Okręgowego, przyczyn, dla których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej należy upatrywać w zachowaniu obu stron, skoro żadna z nich nie skorzystała z uprawnienia wskazania terminu jej zawarcia. Dopiero złożenie tej treści oświadczenia przez jedną ze stron, czyniłoby uzasadnionym poszukiwanie odpowiedzi na dalsze pytanie, czy wobec takiej sytuacji, przeszkodą do zawarcia umowy była niechęć do zawarcia umowy drugiej strony, czy też pomimo tego, przyczyna jednak tkwiła w zachowaniu tej strony, która wyznaczyła termin, a nie była właściwie do tego przygotowana. Raz jeszcze podkreślić należy, że w sytuacji, w której żadna stron nie eliminuje podstawowej obiektywnej przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej, jaką jest brak oznaczonego w umowie przedwstępnej terminu i jednocześnie niewyznaczenie takiego terminu w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej, a co najistotniejsze, posiadając co do tej ostatniej kwestii jednakowe uprawnienie, to tym samym powstaje stan niewykonania umowy przedwstępnej na skutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (art. 394 § 3 kc w zw. z art. 389 § 1 kc). Dodać należy, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy brak okoliczności, które w jakikolwiek sposób usprawiedliwiałyby tego rodzaju zachowania którejkolwiek ze stron, stąd podstawy do przyjęcia jego zawinionego charakteru. Zatem na pozwanej spoczywa obowiązek zwrotu zadatku wpłaconego jej przez powódkę. Nie ma żadnego innego racjonalnego wytłumaczenia skutków takiej, a nie innej postawy obu stron – w kontekście art. 394 § 3 kc. To wszystko, co strony próbowały eksponować dla wykazania przypisywanej przeciwnikowi przeszkody stawianej zawarciu umowy przyrzeczonej, było jedynie odzwierciedleniem pewnych lakonicznych fragmentarycznych i niekonsekwentnych zachowań, potwierdzających jedynie dążenie z obu stron do odejścia od zrealizowania postawionego w umowie przedwstępnej celu, natomiast z całą pewnością, nie miało bezpośredniego znaczenia dla udzielenia odpowiedzi na pytanie o okoliczności, dla których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wobec tego zasadnie zarzuca apelująca , że Sąd wadliwie zastosował przepis art. 410 § 2 kc , identyfikując dochodzoną kwotę , jako świadczenie nienależne , skoro był to zadatek podlegający rozliczeniu, ale nie na podstawie art. 394 § 1 kc , jak bezpodstawnie (wobec dotychczasowej argumentacji Sądu Okręgowego) wywodzi to skarżąca, lecz przy uwzględnieniu przepisu art. 394 § 3 kc.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację.

SSO Małgorzata Klesyk SSO Mariusz Broda SSO Beata Piwko

(...)