

Sygn. akt I ACa 861/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO del. Adrianna Szewczyk-Kubat

Protokolant asystent sędziego Łukasz Śliwa

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa Spółdzielni (...) w W.

przeciwko J. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego (powoda wzajemnego)

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt I C 1135/10

1 oddala apelację;

2 zasądza od J. K. (1) na rzecz Spółdzielni (...) w (...) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I A Ca 861/13

UZASADNIENIE

Spółdzielnia (...) w W. wniosła o zasądzenie od J. K. (1) kwoty 550.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia zapłaty, tytułem zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

Pozwany J. K. (1) nie uznał powództwa, wniósł o jego oddalenie. Złożył pozew wzajemny, wnosząc o zasądzenie na jego rzecz od Spółdzielni (...) w W. kwoty 50.000zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2010 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu pożyczki.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie:

- z powództwa głównego zasądził od J. K. (1) na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 250.000zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz 19.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i oddalił powództwo główne w pozostałym zakresie,

- oddalił powództwo wzajemne w całości i zasądził od J. K. (1) na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

W dniu 8 lipca 2009 r. strony zawarły umowę przedwstępną, której przedmiotem było przyrzeczenie przez pozwanego sprzedaży udziału w działce nr.(...) o powierzchni 1.634 m² z obrębem (...). Strony zobowiązały się do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego kupna - sprzedaży w momencie uzyskania prawomocnego podziału działki. Cenę sprzedaży określiły na kwotę 650.000zł. Zgodnie z § 3 pkt 1 § 6 powódka wpłaciła pozwanemu zadek w kwocie 300.000zł, który - zgodnie z pkt 2 § 3 umowy - sprzedający obowiązany był zwrócić w podwójnej wysokości w przypadku odstąpienia od umowy. Kupujący zaś zgodnie z § 3 pkt 3 umowy - w razie odstąpienia od umowy - tracił zadek na rzecz sprzedającego.

Przed zawarciem umowy przedwstępnej, w dniu 18 czerwca 2009 r., pozwany upoważnił Prezesa zarządu powodowej spółdzielni do odbioru wypisu z rejestru gruntów działki nr (...), o który pozwany zwracał się we wniosku z dnia 23 czerwca 2009 r. W dniu 24 listopada 2009 r. pozwany przekazał na konto powodowej Spółdzielni kwotę 50.000 zł, podając tytuł operacji „rozliczenie konta”. Wezwaniem do zapłaty z dnia 2 lipca 2010 r. pozwany został wezwany do zapłaty 550.000,00 zł z odsetkami od dnia 1 lipca 2010 r., będącej podwójną kwotą zadatku i pomniejszoną o kwotę 50.000 zł zwróconą dnia 25 listopada 2009 r.

Pismem z dnia 14 maja 2010 r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu zadatku w kwocie 250.000 zł, potwierdzając jednocześnie dokonany przez pozwanego zwrot zadatku w kwocie 50.000 zł. Zarówno w wezwaniu z 14 maja 2010 r., jak i z 2 lipca 2010 r. zarzucono pozwanemu brak uzyskania prawomocnego podziału działki, a więc niewykonanie obowiązku wynikającego z zawartej umowy przedwstępnej, co w konsekwencji spowodowało zerwanie umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Strony prowadziły rozmowy telefoniczne dotyczące umowy przedwstępnej, a także przyszłej umowy kupna -sprzedaży udziału w działce nr (...). Treść dokonanych w ten sposób ustaleń z rozmów telefonicznych strony przedstawiają w skrajnie różny sposób. Pozwany twierdził, że to zarząd spółdzielni podjął się dokonania podziału działki, strona powodowa natomiast wywodziła, że obowiązek ten miał być wykonany przez pozwanego.

Ustaleń powyższych Sąd dokonał na podstawie złożonych przez strony dokumentów prywatnych i urzędowych oraz zeznań świadków: K. K. (1), J. S., J. K. (2) słuchanej także w charakterze strony, a także zeznań pozwanego J. K. (1). Sąd wskazał, że zeznania świadków nie są ze sobą spójne i nie korespondują ze sobą. Żaden ze świadków nie miał pełnej wiedzy na temat warunków zawartej umowy, co pewnie wpłynęło na selektywność przekazywanych im informacji. Podobnie Sąd ocenił zeznania stron znacząco różniące się co do faktów i okoliczności.

Sąd stwierdził, że w zawartej przez strony umowie przedwstępnej, nie został określony termin jej wykonania, a nadto, że pozwany od umowy tej nie odstąpił. W umowie przedwstępnej nie zostały określone czynności stron, których realizacja warunkowałaby jej wykonanie, co w konsekwencji zmierzałoby do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu, nieokreślenie w umowie przedwstępnej stron czynności, które przez strony miały być wykonane, sprawia, że nie jest możliwe dokonanie ocen niewykonania umowy przez którąkolwiek ze stron. Zdaniem Sądu niewykonanie umowy przez strony nastąpiło na skutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Takie rozwiązanie umowy między stronami - zgodnie z przepisem 394 § 3 k.c. - powoduje, że zadek powinien zostać zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnej wyższej odpada. Sąd uznał, że skoro pozwany J. K. (1) zwrócił powodowej spółdzielni kwotę 50.000 zł, to powinien zwrócić dalszą kwotę 250.000 zł. Żądanie przez powodową Spółdzielnię sumy dwukrotnie wyższej uznał Sąd za bezzasadne. O odsetkach orzekł Sąd na podstawie art. 481 k.c., licząc termin wymagalności od dnia 1 lipca 2010 r.

W apelacji od powyższego wyroku, skarżąc go w części uwzględniającej powództwo główne i oddalającej powództwo wzajemne oraz co do kosztów procesu, pozwany (powód wzajemny) zarzucił naruszenie:

1/ przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 394 § 1 k.c., przez błędną wykładnię i przyjęcie, że po stronie pozwanego leży obowiązek zapłaty na rzecz powódki kwoty 250 tys. zł tytułem zwrotu zadatku w sytuacji, gdy sąd orzekł o braku po stronie pozwanego odstąpienia od umowy,

- art. art. 394 § 3 k.c. przez błędną wykładnię i orzeczenie, że między stronami doszło do rozwiązania umowy przyrzeczonej i konieczności zwrotu przez pozwanego otrzymanego zadatku oraz, że pozwanemu (powodowi wzajemnemu) nie przysługuje zwrot kwoty 50.000 zł, w sytuacji, gdy brak było dowodów na potwierdzenie okoliczności w postaci rozwiązania umowy przedwstępnej,

- art. 481 k.c. przez orzeczenie o odsetkach bez wskazania na przesłanki ich obliczenia na datę orzeczoną przez Sąd oraz brak przesłanek do orzeczenia odsetek od daty 10 lipca 2010 roku.

2/ przepisów prawa procesowego, tj.:

- art. 321 § 1 k.p.c., przez wyrokowanie co do przedmiotu nieobjętego żądaniem i orzeczeniem ponad żądanie powoda w zakresie, w którym Sąd orzekł o rozwiązaniu umowy łączącej strony wobec żądania powoda orzeczenia o odstąpieniu od umowy przez pozwanego jak również wobec orzeczenia, iż pozwany zwrócił część zadatku powódce wobec stwierdzenia, iż pozwany od umowy nie odstąpił, a tym samym nie miał obowiązku zwrotu zadatku w żadnej wysokości,

- art. 227 k.p.c. przez: pominięcie (nie dopuszczenie) dowodów mających istotny wpływ na wynik sprawy, przez niezbadanie sytuacji finansowej powódki wobec twierdzeń pozwanego, iż kwota 50 tys. złotych była pożyczką udzieloną powódce,

- art. 233 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz wydanie orzeczenia w pełnej sprzeczności z dokonаныmi ustaleniami w szczególności w zakresie, w którym Sąd opierał się na dokumentach złożonych do sprawy nie dając wiary zeznaniom świadków i stron nie mając przy tym pełnej dokumentacji w sprawie oraz w zakresie, w którym ustalając fakt, że pozwany nie odstąpił od umowy orzekł równocześnie o obowiązku zwrotu na rzecz powódki zadatku w wyniku stwierdzenia, iż umowa łącząca strony została rozwiązana, na którą to okoliczność brak było dowodów w sprawie.

W konkluzji wniósł skarżący o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa głównego oraz o uwzględnienie powództwa wzajemnego, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Nadto wniósł skarżący o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka K. K. (2) na okoliczność, że Spółdzielnia (...) dokonywała podziału działek swoich kontrahentów. Pozwany wskazał, że o faktach mających być przedmiotem zeznań dowiedział się dopiero po wyroku Sądu, przy okazji okoliczności rodzinnych, stąd niemożność powołania tego dowodu wcześniej, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powódka (pozwana wzajemna) wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna.

1/ Wbrew zarzutowi apelacji Sąd pierwszej instancji nie wyrokował co do przedmiotu nieobjętego żądaniem, ani też nie orzekł ponad żądanie, a tym samym nie naruszył art. 321 § 1 k.p.c. Przeciwnie stanowisko skarżącego oparte jest na twierdzeniu, że Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanego na rzecz powódki zwrot zadatku z powodu rozwiązania umowy stron, podczas gdy powódka wносиła o zasądzenie kwoty podwójnego zadatku z tytułu odstąpienia od umowy

przez pozwanego. Doszło tym samym w ocenie pozwanego do orzeczenia na innej niż określona w pozwie podstawie faktycznej roszczenia. Pogląd powyższy jest błędny.

Wyrażona w art. 321 § 1 k.p.c. zasada niedopuszczalności wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powoda. Zakaz zaś zasądzania ponad żądanie oznacza, że sąd jest związany określonym przez powoda zakresem roszczenia (np. określoną przez powoda kwotą), nawet jeśli z okoliczności wynika, że przysługuje mu roszczenie w większym rozmiarze (K. Weitz, Związanie sądu granicami żądania w procesie cywilnym (w:) Aurea praxis, aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tadeusza Erecińskiego, red. J. Gudowski, K. Weitz, t. 1, Warszawa 2011, s. 698-708). Określone z pozwie żądanie jest w myśl art. 187 § 1 k.p.c. zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi. Natomiast powód zgodnie z zasadą iura novit curia nie ma obowiązku przytoczenia podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. W związku z tym przyjmuje się, co do zasady, że dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia wynikającego z faktów przytoczonych przez powoda na innej podstawie prawnej niż wskazana przez niego. Jak słusznie podnosi skarżący, sąd nie może natomiast uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana przez powoda, gdyż byłoby to dokonaniem niedopuszczalnej zmiany powództwa i orzeczeniem ponad żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r. V CSK 418/10 LEX nr 960546). W rezultacie zatem, zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się bądź do samego żądania (petitum), bądź do jego podstawy faktycznej (causa petendi) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r. I CSK 476/09, LEX nr 737242).

Nie ma jednak racji pozwany, że w rozpoznawanej sprawie Sąd pierwszej instancji orzekł na innej niż przytoczona w pozwie podstawie faktycznej roszczenia. Istotnie, powódka żądała zasądzenia na jej rzecz zwrotu danego zadatku w podwójnej wysokości, twierdząc, że niewykonanie przez pozwanego umowy przedwstępnej, tj. niedokonanie podziału działki, której część miała nabyć powódka, stanowiło odstępnie przez niego od tej umowy. Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany faktycznie nie doprowadził do podziału przedmiotowej działki przez wydzielenie udziału, jaki umową przyrzeczoną miała kupić powódka, jednak stwierdził, że umowa przedwstępna nie określała, na kim spoczywał obowiązek dokonania takiego podziału i że w związku z tym nie jest możliwe dokonanie oceny, która ze stron nie wykonała w tym zakresie umowy. Z tej przyczyny Sąd uznał, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, a to z kolei w myśl art. 394 § 3 k.c. powoduje, że zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. W rezultacie Sąd pierwszej instancji wbrew zarzutowi apelacji orzekł na podstawie faktów przytoczonych przez powódkę (niewykonanie umowy przedwstępnej przez pozwanego), z tym, że dokonał odmiennej subsumcji, tj. oceny skutków prawnych zachowania stron przy zawieraniu i wykonywaniu umowy. Okoliczność, że żadna ze stron nie dokonała podziału działki oraz, że umowa stron nie precyzowała, kto powinien takiego podziału dokonać, nie była między stronami sporna. Spór dotyczył tego jak w tym zakresie strony się umówiły. Wobec wykluczających się wzajemnie w tym zakresie ich twierdzeń, Sąd uznał, że pozwany nie odstąpił od umowy, a za jej niewykonanie obie strony ponoszą odpowiedzialność. Dlatego też powódce, na podstawie art. 394 § 3 k.c., przysługuje tylko zwrot zadatku. W rezultacie Sąd Okręgowy inaczej niż powódka ocenił – w świetle treści umowy stron - skutki niedokonania przez pozwanego podziału działki. Jest to jednak ocena dokonana w ramach podstawy prawnej roszczenia, a nie podstawy faktycznej. Sąd podciągnął ustalony stan faktyczny pod hipotezę innej niż wskazana przez powoda normy prawnej (art. 394 § 3 k.c., zamiast art. 394 § 1 k.c.) i w rezultacie uwzględnił powództwo tylko częściowo, ale w ramach podstawy faktycznej na jakiej powódka opierała swe roszczenie. Wywodziła je z faktu, że pozwany nie dokonując podziału działki, a zatem nie wykonując umowy przedwstępnej, odstąpił od niej, podczas gdy Sąd z niewątpliwego faktu niedokonania przez pozwanego podziału działki wysnuł inne skutki prawne. Zakwalifikował zachowanie stron, jako niewykonanie umowy, o czym stanowi art. 394 § 3 k.c., a nie rozwiązanie umowy jak twierdzi w apelacji skarżący. Nie doszło zatem do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. To bowiem, jak należy ocenić bierność stron w zakresie podziału działki, który warunkował zawarcie umowy przyrzeczonej, nie należało do sfery faktów, lecz prawa.

2/ Nie naruszył też Sąd pierwszej instancji art. 227 k.p.c., który wskazuje, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Do jego naruszenia dochodzi w sytuacji, gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, błędnie uznając, że nie mają one takiego charakteru (por.

wyrok SN z 4 października 2012 r., I CSK 124/12, LEX nr 1250552). W rozpoznawanej sprawie sytuacja taka nie miała jednak miejsca. Zasadnym było bowiem oddalenie przez Sąd pierwszej instancji wniosków pozwanego (powoda wzajemnego) o zobowiązanie powódki do przedłożenia: rachunku zysków i strat za okres od 1 września 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz narastająco za rok obrachunkowy 2009 oraz zestawienia zobowiązań wymagalnych i niewymagalnych na dzień końcowy wyciągu z rachunku bankowego powódki na dzień 31 grudnia 2009 r. Pozwany za pomocą powyższych dowodów chciał wykazać, że w czasie, gdy wpłacał do spółdzielni kwotę 50.000 zł miała ona kłopoty finansowe, co uzasadnia, że udzielił jej wówczas pożyczki. Okoliczność, że spółdzielnia miała kłopoty finansowe i że pożyczka pieniędzy w kwocie ok. 800.000 zł od osoby fizycznej (lub osób) została potwierdzona zeznaniami świadka J. W., księgowej spółdzielni, co trafnie podniosła apelacja. Nie było zatem potrzeby analizowania sytuacji majątkowej powódki na podstawie jej dokumentów księgowych, co zapewne wiązałoby się z koniecznością powołania biegłego. Niedopuszczenie zatem dowodu z dokumentów finansowych powódki nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia, skoro okoliczność, na jaką dowód ten miał być przeprowadzony mogła być ustalona na podstawie innych przeprowadzonych już dowodów. Niezależnie od tego powyższego podnieść należy, że fakt, iż powódka miała trudności finansowe nie może stanowić dowodu na okoliczność, że wpłata kwoty 50.000 zł, jakiej pozwany dokonał na jej konto w dniu 25 listopada 2009 r. stanowiła pożyczkę udzieloną spółdzielni (o czym mowa niżej).

3/ Nieuzasadniony okazał się także kolejny zarzut naruszenia prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c. (zapewne chodziło o § 1), którego to naruszenia upatrywał skarżący w przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów oraz wydaniu orzeczenia „w pełnej sprzeczności z dokonanyimi ustaleniami w szczególności w zakresie, w którym Sąd opierał się na dokumentach złożonych do sprawy nie dając wiary zeznaniom świadków i stron nie mając przy tym pełnej dokumentacji w sprawie oraz w zakresie, w którym ustalając fakt, że pozwany nie odstąpił od umowy orzekł równocześnie o obowiązku zwrotu na rzecz powódki zadatku w wyniku stwierdzenia, iż umowa łącząca strony została rozwiązana, na którą to okoliczność brak było dowodów w sprawie.” Tak niejasno sformułowany zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest oczywiście chybiony. Przypomnieć trzeba, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, przepis ten, określający obowiązujące zasady oceny dowodów, może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga zatem sprecyzowania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie określonych dowodów oraz wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Przepis ten reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym. Zaniechanie zaś wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, Lex nr 151622).

Apelacja pozwanego przedstawionych wyżej zasad nie uwzględnia. Zarzuca niedanie wiary zeznaniom świadków i stron, bez określenia których świadków zarzut ten dotyczy i których zeznań stron. Wszak Sąd pierwszej instancji wskazał, że ustaleń faktycznych dokonał na podstawie zeznań wszystkich świadków oraz stron, choć zwrócił uwagę na brak spójności między tymi dowodami. Skarżący zarzucając niedanie wiary zeznaniom świadków nie precyzuje, których świadków zarzut ten dotyczy i jaki wpływ zarzucane uchybienie Sądu miało na ustalenie podstawy faktycznej i rozstrzygnięcie. Całkowite niezrozumiałe jest podnoszone w ramach zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. „sprzeczności z dokonanyimi ustaleniami w zakresie, w którym ustalając fakt, że pozwany nie odstąpił od umowy orzekł równocześnie o obowiązku zwrotu na rzecz powódki zadatku, w wyniku stwierdzenia, że umowa łącząca strony została rozwiązana, mimo braku na tę okoliczność dowodów”. Przytoczona część zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów w ogóle nie należy do materii oceny dowodów ani nawet ustaleń faktycznych, lecz jak już to wyżej podniesiono jest

to kwestia podstawy prawnej rozstrzygnięcia. To bowiem, czy istniały podstawy faktyczne do orzeczenia przez Sąd o zwrocie zadatku na podstawie art. 394 § 3 k.c. i czy przyjęte przez Sąd ustalenia mają oparcie w przeprowadzonych dowodach nie podlega badaniu na podstawie art. 233 k.p.c., który jak na wstępie rozważań w zakresie tego zarzutu podniesiono, dotyczy tylko i wyłącznie oceny dowodów pod kątem ich wiarygodności i mocy dowodowej. Jeżeli natomiast Sąd błędnie zakwalifikował zachowanie stron, jako niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 3 k.c., uzasadnionym byłby w tym zakresie zarzut naruszenia tego właśnie przepisu, a więc prawa materialnego, a nie zarzut przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów, która z treścią zarzutu nie ma nic wspólnego.

4/ Także zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się niezasadne, choć Sąd Apelacyjny nie podziela oceny prawnej roszczenia dokonanej przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd ten nie naruszył jednak art. 394 § 1 k.c., w sposób zarzucany w apelacji, tj. przez przyjęcie, że po stronie pozwanej leży obowiązek zapłaty na rzecz powódki kwoty 250.000 zł tytułem zwrotu zadatku, mimo, że Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany nie odstąpił od umowy, z którym to ustaleniem skarżący się zgadza. Zarzut powyższy jest chybiony już z tej oczywistej przyczyny, że Sąd pierwszej instancji nie oparł swego rozstrzygnięcia na wskazanym przepisie art. 394 § 1 k.c. i w ogóle go w sprawie niniejszej nie zastosował. Obowiązek zwrotu zadatku powódce wywiódł bowiem z normy art. 394 § 3 k.c., uznając, że do niewykonania umowy przedwstępnej doszło z przyczyn, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność. Nie zarzucił natomiast skarżący Sądowi pierwszej instancji błędnych ustaleń i błędu w subsumcji, który polegałby na niezastosowaniu art. 394 § 1 k.c. w sytuacji, gdy według twierdzeń skarżącego to powódka odstąpiła od umowy. Gdyby przyjąć taką wersję, pozwanemu nie przysługiwałoby uprawnienie do zachowania otrzymanego zadatku, jako, że w myśl powołanego przepisu, to on musiałby wobec niewykonania umowy przedwstępnej przez powódkę od umowy odstąpić, co jak sam przyznaje i ustalił to Sąd pierwszej instancji, nie miało miejsca. 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, służy jej prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, Lex nr 1084584).

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu pierwszej instancji odnośnie do przyjętych podstaw prawnych uzasadniających żądanie przez powódkę zwrotu zadatku. Uznał on mianowicie, że do niewykonania umowy przedwstępnej doszło z uwagi na to, że strony nie określiły w niej, jakie czynności mają być przez nie wykonane, co zdaniem Sądu uniemożliwia ocenę niewykonania umowy, a tym samym uzasadnia stwierdzenie, że jej niewykonanie nastąpiło na skutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Jak się wydaje według tego Sądu okolicznością prowadzącą do niewykonania umowy było niewskazanie w umowie przedwstępnej, kto ma doprowadzić do prawomocnego podziału działki. Takie stanowisko uzasadniałoby zastosowanie art. 394 § 3 zd. 2 k.c. Tymczasem Sąd bez żadnego uzasadnienia przyjmuje, że „takie rozwiązanie umowy między stronami” usprawiedliwia zwrot zadatku na podstawie art. 394 § 3 k.c. Przepis ten w zdaniu pierwszym istotnie przewiduje zwrot zadatku w przypadku rozwiązania umowy, jednakże w okolicznościach sprawy niniejszej nie może budzić wątpliwości, że do rozwiązania umowy przedwstępnej nie doszło. Nie można też traktować niewykonania umowy z przyczyn, za które strony nie ponoszą odpowiedzialności, jako przypadek rozwiązania umowy.

Sąd Apelacyjny nie zgadza się z poglądem Sądu Okręgowego, że fakt, iż w umowie pisemnej strony nie określiły, kto ma doprowadzić do uzyskania prawomocnego podziału działki, która miała być przedmiotem sprzedaży w umowie przyrzeczonej, powoduje, że nie można ustalić, kogo obowiązek ten obciążał i że z tego tytułu należy przyjąć, że umowa nie została wykonana wskutek okoliczności, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność.

Umowa przedwstępna stron z dnia 8 lipca 2009 r. istotnie nie wskazuje, która ze stron przyjęła na siebie dodatkowe zobowiązanie (dodatkowe, jako, że podstawowym zobowiązaniem z umowy przedwstępnej jest złożenie oświadczenia woli kreującej umowę przyrzeczoną), a mianowicie uzyskanie prawomocnego podziału działki, co jednak nie oznacza, że strony w tym zakresie się nie umówiły. Z ich twierdzeń wynika, że takie ustalenia ustne były, z tym że co do ich treści składały sprzeczne zeznania. Powódka, że ustnie ustalono, iż pozwany ma uzyskać podział działki do

dnia 31 października 2009 r., pozwany zaś, że to powódka miała zająć się dokonaniem podziału, na co udzielił on jej stosownego pełnomocnictwa. Nie jest zatem tak, jak przyjął to Sąd pierwszej instancji, że strony nie umówiły się, kto ma wykonać czynność, od której zależało zawarcie umowy przyrzeczonej. Trudność polegała na dokonaniu oceny wiarygodności twierdzeń stron w tym zakresie i poczynieniu stosownych ustaleń.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, jako wiarygodne należy ocenić twierdzenia powódki, a to z następujących względów.

a/ Właścicielem nieruchomości, z której miała być wydzielona działka stanowiąca przedmiot sprzedaży umową przyrzeczoną jest sprzedający, a zatem co do zasady to on winien uczynić przedmiot przyszłej umowy końcowej „zdatnym” do zbycia go zgodnie z oczekiwaniami kupującego.

b/ Gdyby to powódka miała dokonać podziału nieruchomości, nabyłaby udział w nieruchomości odpowiadający wielkości działki, którą chce kupić, co uprościłoby transakcję ze sprzedającym. Powódka jednak takiej możliwości nie dopuszczała także w trakcie prób ugodowych podejmowanych w toku niniejszego postępowania. Wynika stąd wnioski, że od początku była zainteresowana kupnem określonej, wydzielonej z większej nieruchomości działki.

c/ Powódka nie miała żadnych kompetencji do wystąpienia o podział działki. Nie uzyskała ona od pozwanego stosowanego umocowania do działania w jego imieniu w postępowaniu administracyjnym. Pełnomocnictwo, na jakie pozwany się powołuje (k. 16) stanowi tylko upoważnienie dla K. M. (bez wskazania nawet jej funkcji w powodowej spółdzielni) do odbioru wypisu z rejestru gruntu dz. 52, a zatem do dokonania jednej, konkretnej czynności. Było ono udzielone w dniu 18 czerwca 2009 r., a zatem jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej. Dlatego też twierdzenie pozwanego, że na podstawie tegoż pełnomocnictwa oczekiwał on, że zarząd powodowej spółdzielni doprowadzi do podziału działki było pozbawione jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych. Co prawda w piśmie z dnia 13 lipca 2010 r. skierowanym do powódki pozwany powołuje się także na pełnomocnictwo udzielone do reprezentowania go w sprawie dotyczącej podziału działki (k.21), jednak pełnomocnictwa takiego nie złożył (a powódka zaprzeczyła, aby takowe otrzymała), a nadto w dalszych pismach procesowych wywodził umocowanie powódki do dokonania podziału z pełnomocnictwa danego K. M. do odbioru wypisu z rejestru gruntów, a zatem nie podtrzymywał tezy o dwóch pełnomocnictwach. Co prawda zeznając w charakterze strony podał, że wystawił spółdzielni dwa pełnomocnictwa, jednak nawet nie pamiętał, czego dotyczyło to drugie. Nie sposób zatem chociażby na podstawie jego zeznań ustalić, że udzielił powódce umocowania do dokonania podziału działki. Podnoszona zaś w apelacji okoliczność, że powódka w innych przypadkach dokonywała podziału działek, które zamierzała zakupić, nie ma znaczenia w sprawie niniejszej, jako że brak w niej podstaw do ustalenia, że to powódka zobowiązała się w ramach umowy przedwstępnej do dokonania podziału działki pozwanego. Dlatego też Sąd Apelacyjny pominął dowód ze świadka zgłoszony dopiero w apelacji na okoliczność, że powódka przy zakupie innych działek dokonywała ich podziału.

d/ Wbrew też twierdzeniom pozwanego dysponował on dostateczną wiedzą i dokumentami, aby wystąpić o podział działki. Posiadał decyzję o warunkach zabudowy, wypis z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej. Do uzupełnienia kompletu dokumentów musiał uzyskać tylko wstępny projekt podziału nieruchomości. Jest oczywiste, że w tym zakresie musiałaby współdziałać z nim powodowa spółdzielnia (art. 354 § 2 k.c.), gdyż to do niej należało wskazanie, którą część działki zamierza nabyć, jednak ten obowiązek współdziałania nie jest równoznaczny z przyjęciem, że pozwany nie miał możliwości określenia projektu podziału lub, że było to dla niego znacznie utrudnione, co w konsekwencji – w jego ocenie - miałoby przemawiać za ustaleniem, że to powódka była odpowiedzialna za uzyskanie podziału nieruchomości.

Reasumując, poza twierdzeniami pozwanego, nic nie wskazuje na to, że to powódka w umowie przedwstępnej przyjęła na siebie obowiązek dokonania podziału działki, a przedstawione wyżej okoliczności wskazują, że obowiązek ten obciążał właściciela nieruchomości, czyli pozwanego. Gdy w toku niniejszego postępowania powódka zadeklarowała, że jest zainteresowana nabyciem działki, pozwany podjął wymagane czynności dla uzyskania podziału nieruchomości, ale gdy okazało się, że dla podziału niezbędne jest ustanowienie służebności drogi publicznej ustanowionej na innych działkach, zawiesił postępowanie administracyjne (k. 193, 197). Nadal zatem, mimo upływu ponad czterech lat od

zawarcia umowy przedwstępnej pozwany nie doprowadził do podziału działki, a propozycje ugodowe, jakie składał w toku procesu zmierzały do tego, aby to powódka podziałem tym się zajęła.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, to pozwany nie wykonał dodatkowego zobowiązania zawartego w umowie przedwstępnej, które było niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Niewykonanie obowiązku uzyskania wydzielenia działki stanowi w tym przypadku o niewykonaniu umowy przedwstępnej uniemożliwiającym zawarcie umowy końcowej. Prowadzi to do wniosku, że powódka w takiej sytuacji mogła odstąpić od umowy przedwstępnej (por. z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, Lex nr 1084584). Zdaniem Sądu Apelacyjnego tak należy traktować chociażby jej pisma z dnia 14 maja 2010 r. i 3 lipca 2010 r., w których wzywa ona do zwrotu zadatku (w drugim piśmie do zapłaty podwójnego zadatku) w związku z niewykonaniem przez pozwanego zobowiązania wydzielenia działki mającej być przedmiotem umowy przyrzeczonej. Tak też ocenił te wezwania w odpowiedzi na pozew pozwany (k. 31).

Stanowisko pozwanego, że mimo powyższych wezwań umowa nadal obowiązuje, gdyż nie został w niej określony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej (k.20) albo, że termin ten został określony momentem uzyskania podziału działki, a więc ściśle określonym zdarzeniem (k. 30), nie jest trafne. Określenie terminu może polegać na zobowiązaniu się strony do wykonania czynności koniecznych do zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli istota i charakter tych czynności wskazuje, że ich dokonanie jest niewątpliwe. Chodzi tu zatem o zdarzenie przyszłe i pewne (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 5 września 2001 r., I CKN 214/909, OSNC 2002/5/65, z dnia 5 czerwca 2002 r., II CKN 701/00, OSP 2003/10/124 i z 16 kwietnia 2003 r. II CKN 6/01, OSNC 2004/7-8/14).

W związku z tym rozważenia wymagało, czy zawarte w umowie przedwstępnej stwierdzenie „w momencie uzyskania prawomocnego podziału działki” stanowiło zdarzenie pewne. W ocenie Sądu Apelacyjnego na pytanie to należy udzielić odpowiedzi twierdzącej. Podział nieruchomości pozwanego był możliwy, o czym świadczy chociażby postępowanie administracyjne zainicjowane przez pozwanego w toku niniejszego postępowania, aczkolwiek wiąże się on z komplikacjami związanym z koniecznością ustanawiania służebności dostępu do drogi publicznej na wielu innych działkach. Takie jednak określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie oznacza, że termin ten jest w istocie nieograniczony w czasie, a tak zdaje się go rozumieć pozwany. Zgodnie z twierdzeniami powódki, którym – jak wyżej to omówiono Sąd dał wiarę - pozwany miał doprowadzić do uzyskania prawomocnego podziału działki w terminie do 31 października 2009 r. Pozwany zaś, ani w tym terminie, ani do czasu wniesienia powództwa w sprawie niniejszej, czym też wyrokowania w niej nie podjął żadnych czynności celem wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej, a zatem nie dochował należytej staranności wymaganej w tego typu stosunkach (art. 355 § 1 k.c.). Jeżeli twierdzi, że termin dokonania podziału nie był wyznaczony, to nie ulega wątpliwości, że zgodnie z zasadą starannego działania winien swe zobowiązanie wykonać najwcześniej gdy było to możliwe, a więc bez zbędnej zwłoki. Tymczasem pozwany zwłoki takiej się dopuścił. Co prawda jak zeznała jego córka (świadek K. K. (1)) pozwany jeździł do powodowej spółdzielni, aby się dowiedzieć, na jakim etapie jest jej porozumienie w innymi właścicielami działek, gdyż okazało się, że jeden z tych właścicieli być „oporny”, zmieniał cenę, wstrzymywał się z decyzją o sprzedaży. Wszystko to wydłużało proces finalizacji umów dotyczących zakupu przez powódkę działek. Nie sposób jednak wywieść z tego, że pozwany mógł czekać z podziałem swojej działki do czasu, aż spółdzielnia wykupi wszystkie inne działki potrzebne jej do realizacji zamierzonego celu inwestycyjnego.

Z powyższych względów, w ocenie Sądu Apelacyjnego, powódce na podstawie art. 394 § 1 k.c., wobec niewykonania umowy przedwstępnej w przyczyn leżących po stronie pozwanego powódce przysługiwało roszczenie o zasądzenie zadatku w podwójnej wysokości. Wobec zaś zasądzenia przez Sąd pierwszej instancji tylko zwrotu zadatku, brak jest podstaw do zmiany tego wyroku z apelacji pozwanego.

5/ Nie jest też zasadna apelacja w części dotyczącej rozstrzygnięcia o powództwie wzajemnym. Choć roszczeniu w nim żądanym Sąd pierwszej instancji nie poświęcił wiele uwagi, wskazać trzeba, iż przyjęcie przez ten Sąd, że zaistniały podstawy do potrącenia dochodzonej przez pozwanego kwoty 50.000 zł z wierzytelnością powódki. Twierdzenie, że uiszczona przez skarżącego na rzecz powódki kwota 50.000 zł była pożyczką udzieloną spółdzielni, nie zostało w żaden sposób dowiedzione. Sama wszak okoliczność, że w owym czasie spółdzielnia miała kłopoty finansowe

jest niewystarczająca do poparcia tezy pozwanego, tym bardziej, że księgowa spółdzielni zeznała, iż od pozwanego pieniądze na pewno nie były pożyczane (k. 232 v). Zważyć należy, że sam powód w przelewie dotyczącym kwoty 50.000 zł, jako jego podstawę wskazał „rozliczenie konta”, a nie pożyczkę. Ponieważ miał on w spółdzielni tylko jedno konto, dotyczące umowy przedwstępnej, na poczet rozliczenia tej umowy wpłata została zaksięgowana.

Reasumując, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego (powoda wzajemnego) jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385 k.p.c.). O kosztach postępowania apelacyjnego (kosztach zastępstwa procesowego powódki) orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a ich wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).

(...)