

Sygn. akt VI ACa 1555/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Klimowicz - Przygódzka

Sędzia SA – Anna Orłowska (spr.)

Sędzia SO (del. P) – Magdalena Sajur - Kordula

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. N.

przeciwko R. S. i U. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki M. N.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

sygn. akt XXV C 1112/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym nadając mu następującą treść: „ zasądza solidarnie od R. S. i U. S. na rzecz M. N. ustawowe odsetki od kwoty 145.500 zł (sto czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych) za okres od dnia 29 stycznia 2010 roku do dnia 31 marca 2010 roku i oddala powództwo co do kwoty 4.500 zł (cztery tysiące pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 10 września 2009 roku do dnia 31 marca 2010 roku oraz co do roszczenia o odsetki ustawowe od kwoty 145.500 zł (sto czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych) za okres od 10 września 2009 roku do 28 stycznia 2010 roku”;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od M. N. na rzecz R. i U. S. kwotę 450 zł (czteryście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1555/12

UZASADNIENIE

M. G. (na skutek zmiany nazwiska N.) pozwem wniesionym w dniu 28 stycznia 2010 roku wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym nakazującego pozwanym R. S. i U. S. zapłacić na rzecz powódki kwotę 150.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2009 roku i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 18).

Pozwani zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty wnosząc o jego uchylenie, oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanych.

Na rozprawie w dniu 9 września 2011 roku powódka zmodyfikowała powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 4.500 złotych oraz odsetek ustawowych od kwoty 150.000 złotych od dnia 10 września 2009 roku do dnia 31 marca 2010 roku, w pozostałym zakresie cofnęła powództwo.

Strona pozwana wyraziła zgodę na częściowe cofnięcie powództwa, w pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa.

Powódka wyjaśniła, że początkowy termin, od którego żąda odsetek tj. 10 września 2009 roku to moment, w którym pozwani poinformowali ją o znalezieniu innego kupca na sporny lokal.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo co do kwoty 4.500 złotych oraz co do roszczenia o odsetki ustawowe od kwoty 150.000 złotych od dnia 10 września 2009r. do dnia 31 marca 2010r. (punkt 1.), umorzył postępowanie w pozostałym zakresie (punkt 2.) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania (punkt 3. i 4.).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny ustalony w sposób następujący:

W dniu 25 czerwca 2008 roku U. i R. S. oraz M. G. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. U. i R. S. zobowiązali się sprzedać M. G. ww. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu za cenę 285.000 złotych, a M. G. zobowiązała się wskazaną cenę zapłacić. Sprzedający potwierdzili otrzymanie od kupującej kwoty 4.500 złotych tytułem zadatku. Reszta ceny miała zostać zapłacona w trzech ratach na wskazany rachunek bankowy: 1) kwota 145.500 złotych tytułem zaliczki do dnia 26 czerwca 2008 roku, 2) kwota 50.000 złotych do 31 sierpnia 2008 roku oraz 3) kwota 85.000 złotych z udzielonego kupującej kredytu bankowego lub ze środków własnych w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży. Strony postanowiły, że co do zadatku zastosowanie znajdzie art. 394 k.c., natomiast jego działanie jest wyłączone co do zaliczki. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu do dnia 28 lutego 2009 roku. Lokal powyższy był znacznie zadłużony, lecz U. i R. S. zobowiązali się uregulować zadłużenie do dnia 27 czerwca 2008 roku.

W dniu 13 stycznia 2009 roku strony zmieniły łączącą je umowę przedwstępną sprzedaży w ten sposób, że odmienne uregulowały kwestię uiszczenia przez kupującą ceny - kupująca zapłaciła zaliczkę w wysokości 145.500 złotych przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, co sprzedający potwierdzili, natomiast reszta ceny tj. 135.000 złotych ma zostać zapłacona z udzielonego kredytu przelewem bankowym w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży. Strony doprecyzowały, że ewentualny zwrot zaliczki nastąpi w kwocie nominalnej.

Pozwani kwotę uzyskaną tytułem zaliczki przeznaczyci na spłatę zadłużenia lokalu.

W dniu 5 marca 2009 roku strony po raz kolejny zmieniły łączącą je umowę przedwstępną sprzedaży w ten sposób, że przedłużono termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 8 czerwca 2009.

W dniu 7 lipca 2009 roku kupująca nie stawiała się w wyznaczonej kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu.

Pozwani bezskutecznie próbowali skontaktować się z powódką. We wrześniu 2009 roku powódka zadzwoniła do sprzedających zapewniając, iż nadal jest zainteresowana nabyciem lokalu. Jednak wobec biernej postawy powódki, pozwani zdecydowali się na szukanie innego kupca.

Powódka zgłosiła się do trzech banków z wnioskiem kredytowym - (...) S.A., (...) S.A. oraz (...), dwa pierwsze banki odmówiły powódce udzielenia kredytu z uwagi na posiadane zadłużenie, a pozytywnych rozmów z (...) nie zakończyła, skoro dowiedziała się o szukaniu nowego nabywcy.

Pismem z dnia 4 stycznia 2010 roku M. G. wezwała U. i R. S. do zwrotu zaliczki w wysokości 150.000 złotych wynikającej z umowy przedwstępnej w terminie 14 dni wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty z tytułu bezumownego korzystania z pieniędzy od września 2009 roku.

Pozwani po uprzedzeniu powódki w dniu 9 marca 2010 roku zawarli umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu z innymi nabywcami.

W dniu 31 marca 2010 roku pozwani przelali na rachunek bankowy powódki kwotę 145.500 złotych tytułem „zwrotu zaliczki”.

W oparciu o powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał, iż ostatecznie sprecyzowane powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania zwrotu zadatku Sąd Okręgowy zważył, iż zgodnie z łączącą strony umową przedwstępną sprzedaży do zadatku w wysokości 4.500 złotych zastosowanie winien znaleźć art. 394 k.c.

Zatrzymanie, zwrócenie zadatku jest uzależnione od przyczyny, dla której nie doszło do wykonania zobowiązania, które zadatek zabezpieczał. Tym samym w niniejszej sprawie koniecznym jest ustalenie, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i czy można którejs z stron przypisać winę w tym zakresie.

Sąd I instancji stwierdził, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu nie doszła do skutku z uwagi na nieuzyskanie przez powódkę kredytu na sfinansowanie pozostałej części ceny lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego powódka przestępując do umowy przedwstępnej, mając świadomość konieczności sfinansowania części ceny ze środków z udzielonego kredytu winna we własnym interesie zbadać możliwość uzyskania kredytu zwłaszcza, że jej zadłużenie było ujawnione w Biurze (...), więc okoliczność ta była dostępna bankom, do których zwracała się ona o udzielenie kredytu i miała znaczenia dla oceny zdolności kredytowej. W aktach sprawy nie ma dokumentów z banków, które wskazywałyby przyczyny odmowy udzielenia kredytu powódce, jednakże z zeznań samej powódki można wnioskować, że odmowy były spowodowane negatywną oceną zdolności kredytowej powódki właśnie z powodu niespłaconego zadłużenia, co jest okolicznością zawinioną przez powódkę.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy stwierdził, że po stronie powódki leżała zawiniona okoliczność skutkująca nie zawarciem umowy sprzedaży.

Stawiane przez powódkę pod adresem pozwanych zarzuty, iż sprzedali oni mieszkanie osobom trzecim, co ostatecznie uniemożliwiło zawarcie umowy przyrzeczonej z uwagi na brak przedmiotu umowy były zdaniem Sądu Okręgowego nieuzasadnione. Niewątpliwe pozwani sprzedali sporny lokal osobom trzecim, jednakże doszło do tego dopiero 9 marca 2010 roku, po tym jak sprzedający długo czekali na informację od powódki, czy uzyska ona kredyt niezbędny na sfinansowanie pozostałej części ceny i ostatecznie się jej nie doczekali. Również okoliczność utrudnionego kontaktu z powódką miała znaczenie, gdyż dodatkowo wpływała na stan niepewności po stronie sprzedających, gdyż z jednej strony powódka deklarowała zainteresowanie nabyciem lokalu, a z drugiej strony unikała kontaktu ze sprzedającymi.

Analiza powyższych okoliczności prowadzi w ocenie Sądu I instancji do wniosków, iż jedyną okolicznością skutkującą nie dojściem do skutku umowy sprzedaży lokalu, był brak środków finansowych na pokrycie pozostałej części ceny.

Tym samym zgodnie z art. 394 § 1 k.c. pozwani mieli prawo do zatrzymania zadatku w wysokości 4.500 złotych wręzonego im przy zawieraniu umowy przedwstępnej.

Powódka dochodziła również odsetek ustawowych od kwoty 150.000 złotych za okres od 10 września 2009 roku do dnia 31 marca 2010 roku. Również w zakresie tego roszczenia Sąd Okręgowy nie podzielił twierdzeń powódki.

Powódka wpłaciła pozwanym kwotę 150.000 złotych tytułem zadatku (4.500 złotych) oraz zaliczki (145.500 złotych) w wykonaniu umowy przedwstępnej, czyli do czasu, kiedy ta umowa wiązała strony nie było podstawy do żądania jej zwrotu.

Pozwani zwrócili powódce kwotę 145.500 złotych niezwłocznie po tym jak uzyskali środki od nowych nabywców, po zawarciu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z osobami trzecimi czyniło niemożliwym zawarcie umowy przyrzeczonej między powódką a pozwanymi z uwagi na brak przedmiotu umowy, przy jednoczesnym związaniu obu stron umową przedwstępną.

Wbrew twierdzeniom powódki umowa przedwstępna nie została ani rozwiązana, ani żadna ze stron nie odstąpiła od niej - brak jest jakiegokolwiek dowodu na którąkolwiek z tych okoliczności, tym samym każda ze stron jeszcze w ciągu roku od 8 czerwca 2009 roku (tj. do 8 czerwca 2010 roku) mogła domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym żadna ze stron nie skorzystała z tego uprawnienia.

Skoro umowa wiązała strony, roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej w wykonaniu umowy przedwstępnej nie powstało, jak również nie stało się wymagalne, co uniemożliwia żądanie odsetek.

Mając na uwadze, że powódka cofnęła powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 145.500 złotych tytułem zwrotu zaliczki z uwagi na uregulowanie tej należności przez pozwanych Sąd Okręgowy na podstawie art. 203 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie w tym zakresie.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie pkt. 1 i 3. Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu:

1. dokonanie błędnych ustaleń faktycznych poprzez uznanie, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z powodów zawinionych przez powódkę, w związku z czym pozwanym przysługuje uprawnienie do zachowania zadatku w wysokości 4.500 zł, nadto poprzez nieuwzględnienie iż pozwani decydując się we wrześniu 2009 roku na szukanie innego kupca niż powódka, de facto odstąpili w sposób dorozumiany od przedwstępnej umowy zobowiązującej do zawarcia umowy sprzedaży, w związku z czym zobowiązani byli, od chwili odstąpienia, do zwrotu wpłaconego przez powódkę zadatku;

2. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów przez Sąd Okręgowy w sposób zupełnie dowolny, a nie swobodny;

3. naruszenie art. 394 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie i uznanie, iż powódce nie należy się zwrot zadatku w sytuacji gdy pozwani de facto odstąpili w sposób dorozumiany od umowy przedwstępnej;

4. naruszenie przepisów kodeksu cywilnego odnośnie odsetek ustawowych poprzez błędne ich zastosowanie i uznanie, iż powódce nie należą się odsetki ustawowe od kwoty 150.000 zł, podczas gdy po stronie pozwanych we wrześniu 2009 roku doszło do odstąpienia od umowy w sposób dorozumiany, co skutkowało powstaniem, z chwilą odstąpienia, obowiązku zwrotu wartości pieniężnych otrzymanych przez pozwanych od powódki; jako, że obowiązek ten został wykonany dopiero 31 marca 2010 roku, korzystanie z pieniędzy powódki w okresie od września 2009 roku do marca 2010 roku należy uznać za pobawione podstaw prawnych i skutkujące powstaniem obowiązku zapłaty odsetek ustawowych;

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, po jego modyfikacji, w całości tj. w zakresie zapłaty przez pozwanych na rzecz powódki kwoty 4.500 zł oraz odsetek ustawowych od kwoty 150.000 zł od dnia 10 września do dnia 31 marca 2010 roku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się być skuteczna jedynie w nieznacznej części.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, przyjmując je za własne. Stan faktyczny nie był przy tym przedmiotem większych kontrowersji między stronami. Spór sprowadzał się przede wszystkim do oceny prawnych skutków przedstawionych faktów, tj. ustalenia na skutek postępowania której ze stron nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz czy i kiedy doszło do odstąpienia od umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego do odstąpienia od umowy przedwstępnej doszło po upływie 14 - dniowego terminu, jaki powódka wyznaczyła pozwanym na zapłatę kwoty 150.000 zł, pismem z dnia 4 stycznia 2010 roku, wysłanym pozwanym listem poleconym dnia 7 stycznia 2010 roku (k.5). Zatem w tym zakresie Sąd II instancji dokonał oceny ustalonych faktów w sposób odmienny niż Sąd Okręgowy.

Zgodnie z treścią art. 77 § 3 k.c. in fine dla skutecznego odstąpienia od umowy wystarczające było, by fakt ten był stwierdzony pismem. Pismo powódki z dnia 4 stycznia 2010 roku wysłane do pozwanych, niewątpliwie wymóg ten spełniało. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wystosowane przez powódkę wezwanie do zwrotu kwot uiszczonych tytułem zaliczki i zadatku, należało interpretować jako definitywne oświadczenie o braku możliwości dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej, czyli odstąpienie od umowy przedwstępnej. Brak natomiast w aktach sprawy dowodów, mogących wskazywać, iż to pozwani pierwsi odstąpili od umowy przedwstępnej, a nadto, że fakt ten jest stwierdzony pismem. Informacji takich nie zawiera z pewnością akt notarialny z dnia 7 lipca 2009 roku – Protokół Niestawiennictwa. Jednocześnie roszczenia o wykonanie umowy przedwstępnej nie były w dacie wystosowania przez powódkę wezwania do zapłaty przedawnione, na co wskazywał zasadnie Sąd I instancji.

Tym samym zarzuty skarżącej związane z wadliwym ustaleniem stanu faktycznego przez Sąd I instancji, oparte o twierdzenia skarżącej o dorozumianym odstąpieniu od umowy przez pozwanych, przejawiającym się w przekazanej powódce informacji, iż pozwani zamierzają szukać innego nabywcy, nie mogły zasługiwać na uwzględnienie.

Ustaliwszy chwilę odstąpienia od umowy, niezbędnym stała się ocena, na skutek działań której ze stron nie doszło do wykonania umowy przedwstępnej, w kontekście uiszczzonego przez powódkę zadatku w kwocie 4.500 zł. Ocena charakteru prawnego tego świadczenia, jako zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. nie mogła budzić wątpliwości, mając na względzie wyraźne w tym względzie wskazania stron zawarte w umowie notarialnej. Sąd Apelacyjny podzielił w całości rozważania Sądu I instancji, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wobec okoliczności zawinionych przez powódkę, polegających na braku po jej stronie środków finansowych pozwalających na zakup nieruchomości. Powódka, pomimo wcześniejszego wydłużenia terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, nie zdołała w umówionym terminie zgromadzić odpowiedniej kwoty. Nie stawiała się także na wezwanie wystosowane za pośrednictwem notariusza do podpisania umowy przyrzeczonej, już po upływie zakreślonego w umowie przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wobec powyższego, w sytuacji w której doszło do odstąpienia od umowy, pozwani na podstawie art. 394 § 1 k.c. mieli prawo zadatek zatrzymać.

W chwili skutecznego odstąpienia od umowy, kwota zaliczki 145.000 zł jaką otrzymali pozwani od powódki, stała się świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2 k.c.). Po stronie powódki powstało zatem żądanie jej zwrotu (art. 405 w zw. z art. 410 § 1 k.c.). Kwota ta została powódce zwrócona dopiero w drodze przelewu bankowego dnia 31 marca 2010 roku (k.25).

W konsekwencji, odnosząc się do kwestii dochodzonych przez powódkę odsetek, Sąd Apelacyjny uznał, iż roszczenie to pozostaje zasadne jedynie w zakresie, w jakim dotyczy okresu od pierwszego dnia po upływie 14 - dniowego terminu, wyznaczonego przez powódkę pozwanym na zwrot kwoty 150.000 zł, do dnia zwrotu kwoty 145.500 zł. W aktach sprawy brak było dowodu z którego wynikałaby data doręczenia pozwanym pisma powódki nadanego na pocztę listem poleconym dnia 7 stycznia 2010 roku. Sąd Apelacyjny przyjął więc w tym względzie, opierając się o wskazania zasad doświadczenia życiowego, iż termin doręczenia przesyłki był nie dłuższy niż 7 dni. Zakreślony przez powódkę 14 - dniowy termin na zapłatę upłynął zatem z dniem 28 lutego 2010 roku. Z kolei termin uiszczenia przez pozwanych

kwoty 145.500 zł na rzecz powódki został ustalony jako dzień następny po dniu 31 marca 2010 roku tj. dzień po dacie wydania przez pozwanych dyspozycji przelewu środków pieniężnych na rachunek bankowy powódki.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono odpowiednio do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.), obciążając nimi w całości powódkę – jako stronę przegrywającą niemalże w całości. Wysokość kosztów ustalono stosownie do dyspozycji § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 3 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.2002.163.1349).