

Sygn. akt I A Ca 556/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marek Górecki

Sędziowie: SA Piotr Górecki, SA Jan Futro (spr)

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko M. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 września 2011 r.

sygn. akt XIV C 1234/10

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 2 700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Jan Futro Marek Górecki Piotr Górecki

I A Ca 556/12

UZASADNIENIE

Powódka A. K. w pozwie skierowanym przeciwko M. W. wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 115 100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu twierdziła, że zawarła z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, w wykonaniu, której zapłaciła pozwanemu kwotę 200 000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Do zawarcia umowy przenoszącej własność z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło. Po wielokrotnych wezwaniach do zwrotu zaliczki pozwany w marcu 2010 r. przekazał powódce kwotę 10 000 zł a nadto nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Złotowie wydanym w postępowaniu upominawczym zasądzono od pozwanego na rzecz powódki tytułem zwrotu części zaliczki kwotę 74 900 zł.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Podniósł zarzut potracenia z wiarygodnością powódki, wiarygodności, jaka – zdaniem pozwanego – przysługuje mu względem

powódki z tytułu poniesienia szkody w związku z niedojsciem do skutku umowy przyrzeczonej. Wysokość poniesionej szkody pozwany określił na kwotę 390 000 zł, odpowiadającą różnicy ceny, którą otrzymał od nabywcy nieruchomości, tj. 420 000 zł, a ceną oferowaną przez powódkę.

W piśmie procesowym z dnia 4 maja 2011 r. powódka podniosła zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego z tytułu szkody poniesionej w związku z niedojsciem do skutku umowy przyrzeczonej.

Wyrokiem z dnia 12 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 115 100 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Orzekając o kosztach postępowania zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2 100 zł tytułem zwrotu uiszczonych przez nią kosztów sądowych oraz kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a nadto zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 3 750 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Pozwany M. W. wraz z żoną G. W. był współwłaścicielem na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej 1/2 części udziału nieruchomości położonej w Ł., składającej się z działek gruntu oznaczonych geodezyjnie numerami (...), teren zabudowany budynkiem mieszkalno-biurowym, budynkiem młyna, budynkiem turbinowni z kompletnym wyposażeniem elektrowni wodnej, budynkiem motorowni, budynkiem magazynu zbożowego, budynkiem gospodarczym, budynkiem stodoły, budynkiem sklepu z magazynem, budynkiem zespołu magazynów, budynkiem garażu, budynkiem magazynu-restauracji, o łącznym obszarze 0,496 ha, wpisanej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Złotowie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Współwłaścicielami pozostałego udziału wy 1/2 części nieruchomości byli rodzice pozwanego K. i G. małżonkowie W..

W dniu 27 marca 2009 r. przed notariuszem K. P. w Kancelarii Notarialnej w J. K. i G. małżonkowie W. udzielili pełnomocnictwa pozwanemu do sprzedaży na warunkach i według jego uznania ich udziału w ww. nieruchomości.

W dniu 12 lipca 2009 r. pozwany zawarł z powódką A. K. umowę przedwstępną sprzedaży ww. nieruchomości. Z § 3 ust. 1 umowy wynikało, że strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 810 000 zł. W ustępie 2 wskazano, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi nie później niż do dnia 24 lipca 2009 r. Zgodnie z § 4 umowy część ceny, tj. 200 000 zł tytułem zaliczki miała zostać zapłacona przez powódkę w dniu 13 lipca 2009 r. przelewem na konto bankowe pozwanego. Sposób zapłaty pozostałej części miał zostać określony w umowie przyrzeczonej. Środki na pozostałą część ceny, powódka miała uzyskać z kredytu bankowego.

W dniu 13 lipca 2009 r. powódka przelała na rachunek bankowy pozwanego kwotę 200 000 zł.

Powódka zainicjowała procedurę zmierzającą do uzyskania kredytu bankowego, ale formalności z tym związane przedłużały się. Powódka informowała o tym fakcie pozwanego. Spotkała się wówczas z pozwanym i zaproponowała, aby zawarli aneks do umowy i przesunęli termin zawarcia ostatecznej umowy. Pozwany zapewniał powódkę, że nie ma takiej potrzeby i że zaczeka, aż zdobędzie ona środki na kupno nieruchomości. Podczas rozmów, powódka pytała pozwanego, czy istnieje możliwość obniżenia ceny nieruchomości, co ten każdorazowo wykluczał.

W dniu 25 sierpnia 2009 r. przed notariuszem E. H. w Kancelarii Notarialnej w T. pozwany wraz z żoną G. W., legitymując się pełnomocnictwem udzielonym mu w dniu 27 marca 2009 r. przez rodziców K. i G. małżonków W., sprzedał przedmiotową nieruchomość A. S. za cenę 420 000 zł. Pozwany nie poinformował powódki o tym, że zamierza sprzedać przedmiotową nieruchomość osobie trzeciej, jak również o tym, że obniżył cenę sprzedaży.

We wrześniu 2009 r. powódce przyznano kredyt, o czym natychmiast powiadomiła pozwanego. Ten wówczas poinformował powódkę, że przedmiotowa nieruchomość została już sprzedana. Pozwany zapewniał również powódkę, że odda jej kwotę 200 000 zł. Ostatecznie powódka zrezygnowała z kredytu.

Pomimo wcześniejszych uzgodnień, pozwany nie rozliczył się z powódką. Powódka pismem nadanym dnia 10 listopada 2009 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 200 000 zł, ale bezskutecznie. Kolejne wezwanie do zapłaty, powódka wysłała pozwanemu w dniu 31 marca 2010 r. Pozwany zwrócił powódce kwotę 10 000 zł.

Przedsądowym wezwaniem do zapłaty doręczonym pozwanemu w dniu 11 czerwca 2010 r. powódka znów wezwała go do zapłaty kwoty 200 000 zł, ale nadal bezskutecznie. W związku z tym, powódka wniosła pozew do Sądu Rejonowego w Złotowie o zapłatę kwoty 74 900 zł. W dniu 18 października 2010 r. Sąd Rejonowy w Złotowie (sygn. akt I Nc 865/10) wydał w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty, którym orzekł, że pozwany w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu powinien zapłacić powódce kwotę 74 900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 lipca 2009 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3 743,25 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania albo wnieść w tymże terminie sprzeciw.

Na skutek sprzeciwu pozwanego, Sąd Rejonowy w Złotowie (sygn. akt I C 15/11) w dniu 5 maja 2011 r. wydał wyrok, którym zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 74 900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie oddalając powództwo. Orzeczenie nie jest jeszcze prawomocne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę uwzględnienia powództwa stanowi przepis art. 410 § 2 k.c. Stwierdził, że cel świadczenia powódki, którym było zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, nie został osiągnięty. Podkreślił, że do zawarcia umowy sprzedaży między stronami nie doszło na skutek działania pozwanego, który nie poinformował powódki o zamiarze zbycia nieruchomości na rzecz innej osoby.

Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut pozwanego, że na skutek trudnej sytuacji finansowej został zmuszony do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz innej osoby i to za niższą cenę, niż oferowana przez powódkę, przez co poniósł szkodę w wysokości 390 000 zł. Sąd Okręgowy stwierdził, że przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika z art. 390 § 1 k.c. jest uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W rozpoznawanej sprawie nie można natomiast uznać, że powódka uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Przesunięcie terminu jej zawarcia było bowiem związane z koniecznością uzyskania kredytu na środki potrzebne do uiszczenia pozostałej części ceny i nie zmierzało do niezawarcia umowy sprzedaży. Ze względu na powyższe, roszczenie pozwanego nigdy nie powstało, nie było więc potrzeby rozstrzygnięcia o jego wysokości i ewentualnym przedawnieniu, nie mogło też dojść do jego potrącenia z wierzytelnością powódki.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 100 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Od wyroku tego zaskarżając go w całości apelację wniósł pozwany zarzucając zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 390 § 1 zd. 1 k.c. przez błędną interpretację tego przepisu, naruszenie art. 410 § 2 k.c. przez jego błędne zastosowanie w sprawie, sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy, a w szczególności okoliczności przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu zarzucił, że Sąd Okręgowy błędnie ustalił, iż strony osiągnęły porozumienie co do przesunięcia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na bliżej nieokreśloną datę. Podniósł, że na prośbę powódki wyraził zgodę na przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże jedynie o miesiąc. Ze względu na brak konkretnej deklaracji powódki, co do ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz trudną sytuację finansową zmuszony był sprzedać przedmiotową nieruchomość za cenę 420 000 zł, a zatem poniósł z winy powódki stratę w wysokości 390 000 zł. Zdaniem pozwanego, powództwo powinno zostać oddalone, gdyż złożył skuteczne oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności z tego tytułu z wierzytelnością powódki dochodzoną niniejszym pozewem. Podkreślił, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej, ustalony w umowie, został zaproponowany przez powódkę i zaakceptowany przez pozwanego, całkowitą winę za to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej,

ponosi powódka, która powinna w całości pokryć szkodę poniesioną przez pozwanego na podstawie art. 390 § 1 zd. 1 k.c. Według pozwanego, Sąd Okręgowy błędnie uznał, że otrzymana przez pozwanego zaliczka stanowi nienależne świadczenie i błędnie zastosował do oceny przedmiotowej sprawy art. 410 § 2 k.c. Podniósł, że miał podstawę, aby zachować otrzymaną zaliczkę, gdyż powódka nie wywiązała się umowy przyrzeczonej.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna.

Nie znajduje podstaw zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sprzeczność taka ma miejsce wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu I instancji jest sprzeczne z tymi istotnymi dla rozstrzygnięcia faktami, które sąd ustalił w toku postępowania albo, gdy wyprowadził logicznie błędny wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności, albo wreszcie, gdy sąd przyjął fakty za ustalone bez dostatecznej podstawy.

W szczególności nie pozostaje w tak rozumianej sprzeczności z treścią zebranego materiału ustalenie Sądu, że strony osiągnęły porozumienie, co do przesunięcia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na bliżej nieokreśloną datę. Stan faktyczny w tym zakresie został ustalony na podstawie zeznań powódki oraz świadka M. D. i w pełnej zgodności z nimi. Pozwany nie podniósł zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i błędnej oceny powyższych zeznań, nie ma więc podstaw do podważenia dokonanych na ich podstawie ustaleń.

Niezasadny jest też zarzut „niewyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, a zwłaszcza okoliczności przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej”. Sąd Okręgowy dokonał w stanie faktycznym ustaleń dotyczących powyższych okoliczności ustalając, że: „Powódka zainicjowała procedurę zmierzającą do uzyskania kredytu bankowego, ale formalności z tym związane przedłużały się. Powódka informowała o tym fakcie pozwanego. Kiedy zbliżał się termin zawarcia umowy przyrzeczonej, powódka wiedziała, że nie zdąży uzyskać kredytu. Spotkała się wówczas z pozwanym i zaproponowała, aby zawarli aneks do umowy i przesunęli termin zawarcia ostatecznej umowy. Pozwany zapewniał powódkę, że nie ma takiej potrzeby i że zaczeka, aż zdobędzie środki na kupno nieruchomości. Podczas rozmów, powódka pytała pozwanego, czy istnieje możliwość obniżenia ceny za sprzedaż nieruchomości, co ten każdorazowo wykluczał.” Jak już wyżej wskazano, pozwany nie kwestionował oceny dowodów, na podstawie których dokonano przytoczonych ustaleń, nie ma zatem podstaw do ich podważenia.

Należy podkreślić, że rozpoznając zarzuty naruszenia prawa procesowego trzeba mieć na względzie, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia tego prawa. (uchwała składu 7 sędziów SN z 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07- Biuletyn SN nr 1/2008).

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy winien stanowić podstawę stosowania prawa materialnego.

Zgodnie z art. 390 § 1 zd. 1 k.c., którego błędną wykładnię zarzucał pozwany, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie tego przepisu są: niespełnienie świadczenia przez zobowiązanego mimo upływu terminu z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, szkoda uprawnionego i związek przyczynowy pomiędzy niespełnieniem świadczenia a szkodą, przy czym naprawienie szkody, o której mowa w art. 390 § 1 k.c. dotyczy szkody w granicach tzw. ujemnego interesu umownego, tj. szkody poniesionej przez to, że uprawniony liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie są natomiast objęte odszkodowaniem straty poniesione przez uprawnionego na skutek działań zmierzających do wykonania przyrzeczonej umowy ani korzyści utracone przez jej niewykonanie (Kodeks cywilny, Komentarz pod red. E. Gniewka, Warszawa 2008, s. 644).

Mając powyższe na uwadze należało przyjąć, że pozwanemu nie przysługiwało roszczenie względem powódki o zapłatę kwoty 390 000 zł, którą pozwany mógłby potrącić z wierzytelnością powódki tytułem zwrotu zaliczki. Z ustaleń Sądu Okręgowego, które nie zostały skutecznie podważone wynika, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Nie została zatem spełniona przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej powódki, tj. niespełnienie świadczenia przez powódkę, mimo upływu terminu z powodu okoliczności, za które ponosi ona odpowiedzialność. Ponadto wskazywany przez pozwanego, jako podstawa jego roszczenia odszkodowawczego względem powódki przepis art. 390 § 1 zd. 1 k.c. nie obejmuje swoim zakresem szkody rozumianej jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży, którą faktycznie uzyskał, a ceną oferowaną przez powódkę. Zarzut naruszenia art. 390 § 1 k.c. jest więc niezasadny.

Niezasadny jest także zarzut błędnego zastosowania w ustalonym stanie faktycznym art. 410 § 2 k.c. Sąd Okręgowy prawidłowo stwierdził, że otrzymana przez pozwanego zaliczka w zakresie dochodzonej pozwem kwoty 115 100 zł stanowi świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. ze względu na nieosiągnięcie celu tego świadczenia. Spełnione zostały bowiem warunki zastosowania tego przepisu, tj. powódka świadczyła na rzecz pozwanego w nadziei na realizację określonego celu, tj. zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, do czego jednak nie doszło i jednocześnie pozwany uzyskał wzbogacenie kosztem świadczącej.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 oraz § 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349).

Jan Futro Marek Górecki Piotr Górecki