

Sygn. akt II Ca 488/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz (spr.) SSR del. Sławomir Forenc
Protokolant	stażysta Dorota Książczyk

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa S. F.

przeciwko J. N. (1), J. N. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych J. N. (1), J. N. (2)

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 21 maja 2014 roku, sygn. akt I C 895/13

zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i drugim w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda S. F. na rzecz pozwanych J. N. (1) i J. N. (2) solidarnie kwotę 1067 zł (jeden tysiąc sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sygn.akt. II Ca 488/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie IC 895/13 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim zasądził solidarnie od pozwanych J. N. (1) i J. N. (2) na rzecz powoda S. F. kwotę 3.000,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 14 października 2010 roku do dnia zapłaty oraz zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego

Pomiędzy W. N. (sprzedawca), a S. F. (kupujący), w dniu 22.08.2007r. w G. doszło do zawarcia przedwstępnej, pisemnej umowy sprzedaży dwóch działek budowlanych o powierzchni około 1200-1300 m każda (łącznie 2400-2600 m), położonych przy ul. (...), łączącej miejscowości G. i H..

Strony umowy zobowiązały się do zawarcia właściwej umowy sprzedaży w terminie do dnia 31.12.2007r. ustalając cenę na kwotę 15 zł/m². Do tego czasu W. N. miał dokonać przekształcenia działek w działki budowlane.

Na poczet powyższej sumy powód wręczył sprzedającemu kwotę 3.000 zł, którą to sumę strony w umowie określiły jako „zadatek”. Pozostałą część ceny, po odliczeniu zadatku, powód zobowiązał się wpłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z treścią umowy, w razie jej niewykonania przez S. F., W. N. mógł bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować. W przypadku niewykonania umowy przez W. N. miał on obowiązek zwrotu powodowi dwukrotności zadatku w łącznej wysokości 6.000 zł.

W. N. zmarł w dniu 23.01.2011r. Spadek po nim, na podstawie ustawy nabyli jego rodzice: J. N. (1) oraz J. N. (2) po 1/2 części każde z nich.

Pismem z dnia 07.03.2013r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 6.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.01.2008r., w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie doręczone zostało pozwanym w dniu 13.03.2013r. Pozwani nie uiszcili żądanej należności.

Na skutek zaniechania W. N. do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło. Powód bezskutecznie starał się ponaglać W. N., ten jednak nie dopełnił do chwili śmierci niezbędnych dla zawarcia umowy formalności.

Według Sądu stan faktyczny sprawy w znacznej części pozostawał bezsporny. Przedmiotem sporu strony uczyniły jedynie powody, wobec których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym zakresie w ustaleniu faktów Sąd oparł się na dowodach z zeznań powoda S. F. oraz powołanych przez niego świadków: D. F. i K. F.. Nie stoi temu na przeszkodzie koligacja rodzinna powoda i świadków. Osoby te były bezpośrednimi uczestnikami rokowań między W. N., a powodem. Rozmawiali oni z nim osobiście omawiając szczegóły doprowadzenia do podpisania umowy. Składane przez nich zeznania odznaczają się wyjątkową spójnością. Zarówno powód jak i świadkowie jednolicie przedstawiali przebieg rozmów z W. N., podawali analogiczne argumenty jakimi zasłaniał się W. N. przed doprowadzeniem do podpisania umowy przyrzeczonej. Zbieżność ich relacji dotyczyła również dat poszczególnych rozmów z W. N.. Z powyższych względów Sąd spośród osobowych źródeł dowodowych uznał zeznania powoda oraz jego żony i matki za stanowiące podstawę ustaleń faktycznych w omawianym zakresie.

Zasadnicza dla rozstrzygnięcia sprawy okazała się merytoryczna ocena podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia. W ocenie J. i J. N. (1) dochodzone przez powoda roszczenia podpada pod reżim przepisu art. 390 § 3 zd. 1 kc. Stosownie do jego treści roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Odmienne interpretację zaprezentowała strona powodowa. Jej zdaniem dochodzone roszczenie objęte jest ogólnym, dziesięcioletnim terminem przedawnienia.

Zagadnienie to było już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, zawartych w uchwale z dnia 08.03.2007r. IIICZP3/07.

W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazywał, iż częstymi są przypadki przekazywania, jeszcze przed ustalonym w umowie przedwstępnej terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, określonej kwoty pieniężnej. Niejednokrotnie prawidłowa wykładnia porozumienia stron prowadzi do uznania tej kwoty, nawet jeżeli strony określiły ją mianem „zadatku, za zaliczkę na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży lub też za uiszczoną z góry całą cenę z przyrzeczonej umowy sprzedaży. W powyższym wypadku dochodzi zatem do częściowego lub całkowitego spełnienia świadczenia jeszcze przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. W razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży uiszczona kwota podlega zaliczeniu na poczet ustalonej ceny. Jeżeli jednak zawarcie umowy przyrzeczonej nie następuje, przekazana kwota powinna zostać zwrócona w pełnym zakresie jako

świadczenie nienależne (art. 410 § 2 kc). Niezależnie bowiem od przyczyn niezawarcia umowy, cel świadczenia nie zostaje osiągnięty.

Znowelizowany ustawą z dnia 14.02.2003r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw art. 390 § 3 kc, w brzmieniu obowiązującym od 23.09.2003r. rozszerzył katalog roszczeń z umowy przedwstępnej objętych rocznym terminem przedawnienia. Jak jednak wskazał Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu, katalog ten nie rozciąga się na roszczenia o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej. W żadnym bowiem wypadku z celem ustanowienia szczególnego, rocznego terminu przedawnienia nie można pogodzić jego zastosowania do roszczenia o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej. Roczny termin rozciągać należy natomiast na roszczenia wynikające wyłącznie, z mającej prowizoryczny charakter, umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu, przekazana przez S. F. kwota 3.000 zł, pomimo nazwania jej „zadatkem”, miała w ocenie Sądu cechy zapłaty na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży, na co wprost wskazuje treść § 3 zawartej umowy - „Kupujący wręcza Sprzedawcy zadatek na poczet sumy określonej w § 2 umowy w kwocie 3000 zł (słownie: trzy tysiące złotych)”. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu, bez względu na powody niezawarcia umowy przyrzeczonej, przekształcił powyższą sumę w świadczenie nienależne, stanowiące po stronie W. N. wzbogacenie pozbawione podstawy prawnej. W tych okolicznościach zasadne okazało się zasądzenie na rzecz powoda kwoty 3.000 zł.

Podstawę prawną zasądzonych odsetek stanowią przepisy art. 481 kc. Zgodnie z wyrażonym w judykaturze stanowiskiem, jeżeli świadczenie jest nienależne dlatego, że zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, wzbogacony powinien liczyć się z obowiązkiem jego zwrotu od chwili otrzymania go. W realiach przedmiotowej sprawy zobowiązany powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu świadczenia nienależnego od dnia 01.01.2008r. Termin przedawnienia roszczenia o zasądzenie odsetek, jako świadczenia okresowego, wynosi jednak trzy lata (art. 118 kc). Wobec powyższego zasadnym było uwzględnienie żądania o zasądzenie odsetek jedynie na okres trzech lat wstecz przed dniem wniesienia pozwu.

Legitymacja bierna pozwanych nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami a wywodzić ją należy z sukcesji praw i obowiązków, których pozwani stali się podmiotami wskutek dziedziczenia ustawowego po zmarłym synu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o treść art. 100 kc, zgodnie z zasadą ich wzajemnego zniesienia.

Od powyższego wyroku apelację złożyli pozwani zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i zastosowanie: art. 390 §3 kc, co doprowadziło do przyjęcia, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu w całości, art. 476 kc, przez jego niezastosowanie co doprowadziło do zasądzenia odsetek od dnia 14 października 2010 r. zamiast od dnia 21 marca 2013,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, polegająca na przyjęciu, że kwota wręczona zmarłemu W. N. przy zawarciu umowy przedwstępnej przez powoda stanowi nienależne świadczenie, a nie zadatek, co wynika wprost z treści umowy,

- naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez niezastosowanie reguł zawartych w art. 233 kpc i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, poprzez uznanie za wiarygodnych i „wyjątkowo spójnych” zeznań świadków wnioskowanych przez powoda oraz pominięcie w całości zeznań świadków wnioskowanych przez pozwanych.

Występując z tymi zarzutami wnosili o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje

Sąd Okręgowy zważył co następuje

Apelacja jest uzasadniona. Rację mają skarżący, kiedy kwestionują, że Sąd Rejonowy sprzecznie z zebraniem materiałem dowodowym uznał, iż zapłacona przez powoda synowi pozwanych kwota 3000 zł nie stanowi zadatku, lecz nienależne świadczenie.

Treść umowy przedwstępnej załączonej do pozwu, w szczególności postanowienia paragrafów 3, 4 i 5, nie pozostawiają wątpliwości, iż uiszczona przez powoda kwota 3000 zł., była zadatkiem a nie zaliczką, jak przyjął sąd pierwszej instancji. Wynika to nie tylko z samego nazewnictwa przyjętego przez strony, posługujące się określeniem „zadatek”, ale przede wszystkim z przewidzianych w umowie konsekwencji wynikających z faktu wpłacenia przez nabywcę 3000 zł, a stanowiących powtórzenie postanowień zawartych w przepisie art. 394 § 1 k.c.

Zresztą przecież powód sam występując z pozwem przeciwko pozwany i domagając się od nich zasądzenia 6.000 zł., traktował wpłaconą kwotę 3000 zł nie inaczej, jak zadatek.

W tej sytuacji przyjęcie przez sąd, iż nie był to zadatek lecz zaliczka w okolicznościach przedmiotowej sprawy jest całkowicie nieuprawnione i sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Z kolei powołana przez Sąd pierwszej instancji uchwała Sądu Najwyższego sygn. akt. III CZP3/07 w przedmiotowej sprawie nie może mieć zastosowania. Dotyczy bowiem stanu faktycznego, w którym występowała zaliczka a nie zadatek.

Wobec powyższego należy uznać, iż żądanie zwrotu uiszczzonego zadatku z 9.X.2013 roku (data stempla pocztowego) zostało zgłoszone przez powoda po upływie terminu przedawnienia przewidzianego w art. 390 § 3 k.c.

Wobec skuteczności zarzutu przedawnienia, z jakim wystąpili pozwani, należało zmienić zaskarżony wyrok i powództwo oddalić, o czym Sąd Okręgowy, w uwzględnieniu apelacji, orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu w obu instancjach Sąd Okręgowy orzekł mając na uwadze zasadę wyrażoną w art. 98 k.p.c. (odpowiedzialność za wynik procesu) oraz wartość przedmiotu sporu określoną rozstrzygnięciem zawartym w wyroku z dnia 21 maja 2014 r.