

Sygn. akt III Ca 213/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Katarzyna Kwilosz – Babiś (sprawozdawca)

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko A. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 20 lutego 2014 r., sygn. akt I C 82/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

3. zasądza od Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Zakopanem) na rzecz adw. R. M. kwotę 1476 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) brutto tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt III Ca 213/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2014r. (sygn. akt I C 82/13) Sąd Rejonowy w Zakopanem zasądził od pozwanej A. N. na rzecz powódki A. P. kwotę 20 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2013r. do dnia zapłaty (pkt I), zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II) oraz zasądził od Skarbu Państwa na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. R. M. kwotę 2 952 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego udzielonego pozwanej z urzędu (pkt III).

Sąd ustalił, że pozwana A. N. w dniu 11 grudnia 2010r. zawarła z powódką A. P. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Strony ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie

do 31 stycznia 2011r., bowiem do tego czasu powódka miała uzyskać potrzebne na zakup środki finansowe pochodzące z kredytu, a pozwana zobowiązała się wykreślić wpisaną w dziale III Księgi wieczystej służebność dożywocia, obciążającą przedmiotową nieruchomością. W dniu podpisania umowy pozwana otrzymała tytułem zadatku kwotę 20 000 zł. Następnie w dniu 22 lutego 2011r. strony zawarły przed notariuszem aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży, którym przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 marca 2011r. (błędnie określony w uzasadnieniu na dzień 31 stycznia 2011r.). W dniu 23 lutego 2011r. strony po raz kolejny zawarły aneks do w/w umowy, w którym to A. P. wyraziła zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej na jej rzecz. W wyniku poczynionych ustaleń strony w dniu 1 kwietnia 2011r. w formie aktu notarialnego rozwiązały przedwstępną umowę sprzedaży oraz ustaliły, że wpłacona tytułem zadatku kwota 20 000 zł zostanie zwrócona A. P. najpóźniej do dnia 31 grudnia 2012r., oraz że z tytułu niezawarcia umowy przyrzeczonej nie będą podnosiły wobec siebie żadnych dalszych roszczeń. Pozwana A. N. w dniu 29 marca 2012r. złożyła oświadczenie z notarialnie poświadczonym własnoręcznym podpisem o odstąpieniu od czynności rozwiązania umowy z dnia 1 kwietnia 2011r. z uwagi na wadę oświadczenia woli zaistniałą wskutek błędu i uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. W w/w oświadczeniu wskazała, iż rzeczywistą jej wolą było odstąpienie od umowy przedwstępnej sprzedaży ze skutkami wynikającymi z postanowień art. 394 § 1 k.c. i pozostając w błędnym przekonaniu, w którym utwierdzała ją powódka – przystąpiła do niekorzystnej dla niej umowy rozwiązującej.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że odstąpienie pozwanej od czynności rozwiązania umowy zawartej w dniu 1 kwietnia 2011r. i uchylenie się od skutków prawnych zawartego w niej oświadczenia pozwanej było bezskuteczne, bowiem pozwana składając to oświadczenie nie działała pod wpływem błędu. W związku z tym zdaniem Sądu powództwo podlegało uwzględnieniu.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości apelacją pozwana zarzucając obrazę art. 84 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy pozwana skutecznie uchyliła się od skutków prawnych złożonego przez siebie pod wpływem błędu oświadczenia woli, a powódka wiedziała o błędzie (istotnym) po stronie pozwanej. Apelująca podniosła także, że dochodzenie żądanej pozwem kwoty przez powódkę, w sytuacji gdy zachowanie powódki i jej konkubenta prowadziło do zniechęcenia potencjalnych nabywców nieruchomości pozwanej oraz utrudniania zawarcia transakcji jej sprzedaży, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem apelującej skonstruowanie umowy w sposób rażąco niekorzystny dla pozwanej miało znamiona wyzysku, bowiem powódka zawodowo trudni się obrotem nieruchomości (na rozprawie apelacyjnej uściślono, że chodzi o spokrewnienie z osobami trudniącymi się obrotem nieruchomości). W związku z tym apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem podniesione w niej zarzuty okazały się bezzasadne.

W sprawie nie zaszły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek uwzględnić z urzędu.

Sąd Rejonowy dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy w całości akceptuje te ustalenia, albowiem jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Również ocena prawna stanu faktycznego sprawy zasługuje na aprobatę.

Apelująca podnosiła, że składając oświadczenie woli w akcie notarialnym z dnia 1 kwietnia 2011r. pozostawała w błędzie, gdyż uważała że zobowiązuje się do zwrotu pobranych 20 000 zł jedynie w wypadku, gdyby udało jej się sprzedać nieruchomości osobom trzecim.

Zagadnienie błędu co do treści czynności prawnej uregulowane zostało w art. 84 k.c., zgodnie z którym osoba składająca oświadczenie woli działając pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej może uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli. Jednakże jeżeli oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (art. 84 § 1 k.c.). Z art. 84 § 2 wynika zaś, że można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści czyli na błąd istotny. Z treści zatem przytoczonych przepisów wynika, że aby uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego drugiej stronie przy podejmowaniu czynności prawnej odpłatnej (jak w niniejszym przypadku), muszą być spełnione warunki: zawinione lub niezawinione wywołanie błędu przez drugą osobę ewentualnie wiedza tej osoby co do błędu, bądź też jej rażące niedbalstwo w tym zakresie oraz istotność błędu. Nie wystarczy więc samo złożenie oświadczenia woli pod wpływem błędu, nawet istotnego, bowiem jeśli nie zostaną spełnione pozostałe warunki wymienione w art. 84 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli będzie niemożliwe.

W okolicznościach niniejszej sprawy przedstawione powyżej przesłanki nie zostały spełnione. Nawet jeśli przyjąć, iż pozwana rzeczywiście działała pod wpływem błędu, uważając że składa oświadczenie, zgodnie z którym obowiązana byłaby do zwrotu zadatku jedynie w przypadku sprzedaży mieszkania osobie trzeciej, mając zaś wiedzę o rzeczywistej treści zapisu, nie zgodziłaby się na jego podpisanie, to z całą stanowczością stwierdzić należy, iż nie zostały spełnione pozostałe przesłanki uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Pozwana nie wykazała bowiem, ażeby powódka świadomie ukształtowała taką a nie inną treść przedmiotowego zapisu, czy też by wiedziała o przekonaniu pozwanej co do treści jej woli (lub by było to tak oczywiste, że mogła się z łatwością domyśleć), a mimo to z błędu jej nie wyprowadziła.

Przede wszystkim należy zauważyć, że przedmiotowa umowa nie została spisana jednostronnie przez A. P., i jedynie podpisana przez pozwaną, bowiem została ona zawarta przed notariuszem. Strony przekazały notariuszowi treść oświadczeń woli, które miały się znaleźć w umowie, on zaś ubrał je w odpowiednią formę, przeczytał stronom i przedstawił do podpisania. Powyższe wyklucza zatem zasadność zarzutu, iżby powódka jako strona silniejsza (bo spokrewniona z zawodowymi pośrednikami sprzedaży nieruchomości) skonstruowała korzystną dla siebie umowę z pokrzywdzeniem kontrahentki. Pozwana miała zatem wpływ na zapisy umowy, którą zawierała, co jednoznacznie potwierdziła przesłuchiwana w sprawie notariusz spisująca wszystkie umowy łączące strony – U. O.. Przy tym apelująca nie powołuje się na niezajomość jakiegoś przepisu prawa, na mocy którego nawet bez zawierania postanowienia w umowie w tym zakresie powódce przysługiwałby zwrot zapłaconego zadatku, a na to, że strony ustaliły jedno, a w umowie zawarte zostało co innego. Jednakże poza głośnymi twierdzeniami nie zaoferowała sądowi żadnych dowodów potwierdzających forsowaną przez siebie wersję. Notariusz U. O. zeznała, że wydaje jej się, że celem spotkania była jedynie kwestia uregulowania zwrotu zadatku, bowiem w umowie strony ustaliły, że przedwstępna umowa zostanie rozwiązana, jeżeli powódka nie otrzyma kredytu, co przecież nastąpiło. Ponadto dodała, że A. N. powiedziała jej, że skoro powódka nie uzyskała kredytu, to ona czuje się zobowiązana do zwrotu tego zadatku, z tym że na razie nie ma pieniędzy, dlatego też obie panie ustaliły stosunkowo odległą datę zwrotu. Zatem czy to z powodu niedojścia umowy do skutku z powodu braku spełnienia warunku otrzymania kredytu przez powódkę, czy też z powodu chęci szybkiego rozwiązania umowy przez pozwaną ze względu na możliwość sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej, jedno jest pewne - pozwana była przekonana, że jej obowiązkiem jest zwrot zadatku, w związku z czym na rozwiązanie tej kwestii przyjęte w umowie z dnia 1 kwietnia 2011r. zdecydowała się świadomie, nie ma zatem mowy o celowym wprowadzeniu pozwanej w błąd przez A. P..

Ponadto zauważyć należy, iż § 4 tej umowy (stanowiący m.in. o bezwarunkowym zwrocie zadatku do dnia 31 grudnia 2012r. i braku wzajemnych roszczeń wynikających z niezawarcia umowy przyrzeczonej) był skonstruowany na tyle jasno i przejrzysto, że nie rodził żadnych wątpliwości co do jego treści. Dodatkowo notariusz spisująca wolę stron pouczyła pozwaną, iż gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powódki, to pozwana miałaby prawo od umowy odstąpić i zatrzymać zadatek, jednakże pomimo to A. N. złożyła oświadczenie woli jak w treści § 4 umowy. Powoływanie się pozwanej na swoje zdenerwowanie wywołane wizytą u notariusza z całą pewnością nie zasługuje na wiarę, bowiem przedmiotowa umowa była czwartą, jaką strony wzajemnie zawierały, do tego za każdym razem przed osobą tego samego notariusza, zatem pozwana, obeznana z miejscem i osobą urzędnika, musiała w tym czasie czuć się już w miarę swobodnie. Zaś z materiału dowodowego wynika, iż sytuacja, w której konkubent powódki zachowywał się niegrzecznie w stosunku do pozwanej miała w rzeczywistości miejsce, ale nie przy zawieraniu ostatniej umowy z kwietnia 2011r., lecz wcześniejszej i potem już się nie powtórzyła.

W związku z powyższym z całą stanowczością stwierdzić należy, iż w niniejszym przypadku hipoteza art. 84 k.c. nie została spełniona, w związku z czym Sąd Rejonowy oceniając skutki przedmiotowego oświadczenia woli, prawidłowo odrzucił konstrukcję błędu po stronie pozwanej.

Ponoszony przez apelującą zarzut nieuwzględnienia art. 5 k.c. przy wydawaniu wyroku także nie zasługuje na uwzględnienie. Przepis tego artykułu przewiduje brak ochrony prawa, które jest wykorzystywane w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (na które powołuje się apelująca) lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Jednakże pozwana nie wykazała, w jaki sposób powódka miałaby nadużywać przysługującego jej prawa domagania się zwrotu zadatku. Zadatek (oczywiście gdy został zapłacony) należy się w przypadku, gdy jedna ze stron nie wykonuje umowy. Wówczas druga strona ma prawo od umowy odstąpić i zatrzymać otrzymany zadatek, bądź od umowy odstąpić i żądać jego zwrotu w dwukrotnej wysokości, gdy sama go zapłaciła (art. 394 § 1 k.c.). W taki też sposób uregulowano kwestię zadatku w łączącej strony umowie przedwstępnej. W każdym wypadku strona miała prawo do zadatku (odpowiednio zatrzymania bądź zwrotu podwójnego) w sytuacji odstąpienia od umowy (złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu). Jednakże zauważyć należy, że aneksem z dnia 22 lutego 2011r. A. P. i A. N. oświadczyły, że w przypadku niedojścia umowy do skutku do dnia 30 marca 2011r. (niezawarcia umowy przyrzeczonej) umowa ulegnie rozwiązaniu. Zgodnie zaś z art. 394 § 3 k.c. w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnej odpada. Zatem nawet w przypadku braku zapisów ostatniej umowy z dnia 1 kwietnia 2011r., czy też uznaniu spisanego w niej w paragrafie czwartym oświadczenia pozwanej jako złożonego pod wpływem błędu, umowa przedwstępna i tak uległaby rozwiązaniu, a zadatek podlegałby zwrotowi. Ponadto z działania powódki nie wynika, aby pomimo iż sama nie miała możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej, podejmowała działania zmierzające do utrudnienia pozwanej sprzedaży należącego do niej lokalu. Świadek J. S. zeznała, iż nigdy z ust powódki i jej konkubenta nie padły słowa wprost zniechęcające ją do zakupu, czy też sugerujące, iż powódce przysługuje prawo pierwokupu, zaś brak możliwości parkowania przed domem wynikał z podziału nieruchomości wspólnej do użytkowania. Co więcej, powódka dobrowolnie zgodziła się na wykreślenie swojego roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, pomimo że umowa przedwstępna nadal obowiązywała, co świadczy raczej o umożliwieniu pozwanej sprzedaży lokalu osobie trzeciej, niż o celowym przeszkadzaniu w dokonaniu tego. W doktrynie i orzecznictwie stanowczo podkreśla się, że unormowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, gdyż przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Jej odmowa musi więc być uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych lub teleologicznych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97). W niniejszej sytuacji taki wypadek nie miał miejsca.

Reasumując, dochodzenie przez powódkę kwoty 20 000 zł tytułem zwrotu uiszczzonego zadatku jest zasadne, w związku z czym rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego było prawidłowe. Wobec faktu, iż apelacja pozwanej okazała się chybiona, należało ją oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Koszty postępowania apelacyjnego zasądzono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., na które złożył się koszt zastępstwa procesowego, obliczony zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 w/w Rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Koszt występującego w sprawie adwokata ustanowionego w drodze nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, ustalony został na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 i § 2 ust 3 w/w Rozporządzenia.

(...)