

Sygn. akt III Ca 593/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2015 r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Protokolant: sekr. Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. F., J. L.

przeciwko J. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 17 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 121/15

1. oddala apelację powódek;

2. oddala zażalenie pozwanej;

3. zasądza od powódek M. F. i J. L. na rzecz pozwanej J. B. kwoty po 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. zasądza od pozwanej J. B. na rzecz powódek M. F. i J. L. kwoty po 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.

(...)

Sygn. akt III Ca 593/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17.04.2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu oddalił powództwa J. L. i M. F. o zasądzenie od J. B. kwot po 30 000 zł na rzecz każdej z nich oraz orzekł o kosztach postępowania, nie obciążając nimi powódek.

W ocenie Sądu Rejonowego, żądania powódek nie były uzasadnione, albowiem o ile oparte zostały na twierdzeniu, że dochodzone kwoty stanowią nieuiszczony w umówionym terminie zadatek, to brak jest możliwości jego dochodzenia

jako samodzielnego świadczenia, ponieważ stanowi on jedynie rodzaj realnej gwarancji wykonania umowy. W ocenie Sądu Rejonowego, również w przypadku, kiedy dochodzone przez powódki kwoty stanowią część umówionej pomiędzy stronami ceny nieruchomości, żądanie także nie jest zasadne, albowiem roszczenie o zapłatę ceny staje się wymagalne najwcześniej z chwilą zawarcia umowy, a strony umowy takiej do chwili orzekania przez Sąd Rejonowy nie zawarły. Taki termin wymagalności roszczenia powódek Sąd Rejonowy wywiódł z treści przepisu art. 488 § 1 k.c., zgodnie z którym świadczenia wynikające z umów wzajemnych powinny być spełniane równocześnie chyba, że z umowy, ustawy lub orzeczenia bądź decyzji wynika, że jedna ze stron jest zobowiązana do wcześniejszego świadczenia. Jednak zdaniem Sądu Rejonowego, żaden z wymienionych wyżej wyjątków w niniejszej sprawie nie zachodzi, zwłaszcza, że strony nie zawarły przyrzeczonej umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosły powódki. Zaskarżając orzeczenie w zakresie jego pkt. I zarzuciły dokonanie błędnej wykładni treści zawartej pomiędzy stronami umowy przedwstępnej z dnia 23.05.2013 r., a w szczególności jej pkt. VII lit. „a” oraz „b” poprzez błędne przyjęcie, iż dochodzone kwoty stanowiły zastrzeżony zadatek, chociaż w rzeczywistości były one przede wszystkim częściami ceny sprzedaży, co do których strony ustaliły konkretny termin płatności, a dopiero z chwilą ich przekazania miały one stanowić zadatki. Ponadto zarzuciły naruszenie prawa materialnego, w szczególności przepisu art. 488§ 1 k.c. w związku z art. 389 k.c. przez przyjęcie, że strony umowy przedwstępnej nie mogły skutecznie ustalić, iż kwoty dochodzone pozwem będą zapłacone przez pozwaną przed terminem spełnienia świadczenia. W wyniku apelacji powódki domagały się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienie ich żądań w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Zażalenie w zakresie rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania wniosła natomiast pozwana. W jego treści wskazując na brak podstaw zastosowania w sprawie przepisu art. 102 k.p.c. w odniesieniu do powódek, wniosła o zmianę orzeczenie w tym zakresie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za I instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja powódek i zażalenie pozwanej okazały się niezasadne.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów podniesionych w apelacji powódek, tak co do błędnej wykładni treści umowy przedwstępnej we wskazanym zakresie, jak i co do naruszenia przepisów prawa materialnego. Skarżące przypisują bowiem odmienny charakter kwot po 30 000 zł, jakie pozwana zobowiązała się im przekazać w terminie do 26.05.2014 r. niż zostało to określone w pkt. VII lit. „a” umowy przedwstępnej z dnia 23.05.2013 r. Z treści powołanej umowy wynika zaś w sposób jednoznaczny, że cyt. „kwoty te z chwilą przekazania będą stanowić zadatki, które w przypadku zawarcia umów będą zaliczone na poczet ceny”. Interpretacja tego zapisu nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego i jest ona zgodna z tą, jaka została przedstawiona przez Sąd Rejonowy w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Wykładnia przytoczonej treści umowy dokonywana przez powódki zmierza zaś do wykazania, że kwoty od chwili zapłaty w dniu 26.05.2014 r. stanowić miały bezwarunkowo część ceny. Według apelujących oznacza to również, że stają się one należne powódkom bez względu na to czy do zawarcia umowy ostatecznej dojdzie czy też nie. Zdaniem Sądu Okręgowego, z ani powołanej umowy przedwstępnej, ani z przepisów prawa takiego wniosku wysnuć nie można.

Dokonany w umowie zapis pkt. VII lit. „a” odpowiada treści przepisu art. 394 § 2 k.c. co do tego, że zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która je dała dopiero w przypadku wykonania umowy. Do chwili wykonania stanowi zaś jedynie gwarancję jej zawarcia. Z tej przyczyny, brak jest podstaw do tego, aby nie budzącemu wątpliwości tekstowi umowy nadawać znaczenie inne od przytoczonego, czego żądają powódki. To właśnie z treści umowy wynika, w sposób jasny, klarowny i nie budzący wątpliwości, że kwoty dochodzone w niniejszej sprawie, z chwilą przekazania stanowić miały zadatki. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji co do tego, że dochodzenie zadatku, jako samodzielnego świadczenia na drodze sądowej nie jest możliwe. Zastrzeżenie zadatku ma bowiem realny charakter, co oznacza, że skuteczność tej klauzuli umownej uzależniona jest od wręczenia jego przedmiotu. Dopiero wówczas zastrzeżenie to dochodzi do skutku. Brak wręczenia przedmiotu zadatku powoduje nieskuteczność dokonanego zobowiązania, albowiem nie jest wystarczające samo jego uzgodnienie. Powódki godząc się na wręczenie zadatku

po terminie zawartej umowy przedwstępnej godziły się na niepewność realizacji tej klauzuli wynikającej z umowy przedwstępnej.

Jednoznacznie wynikający z umowy charakter przedmiotu żądania powódek jako zadatków sprawia, że całkowicie niezasadny staje się zarzut dotyczący naruszenia przepisu prawa materialnego, w odniesieniu do art. 488 § 1 k.c. w związku z art. 389 k.c. W realiach niniejszej sprawy, wszelkie wywody co do możliwości zobowiązania się stron umowy sprzedaży do zapłaty części ceny przed jej wykonaniem, stają się jedynie rozważaniami teoretycznymi nie znajdującymi oparcia w poczynionych ustaleniach. Stąd też jedynie marginesowo zauważyć należy, iż na gruncie prawa polskiego znana jest inna niż zadatek forma uiszczenia przez stronę umowy części ciężącego na niej świadczenia przed wykonaniem umowy. W przypadku umowy sprzedaży jest to choćby sprzedaż na raty, w ramach której rzecz będąca przedmiotem obrotu ma być kupującemu wydana przed całkowitym zapłaceniem ceny (art. 583 k.c.) czy też zaliczka w przypadku umowy kontraktacji (art. 622 k.c.). Zauważyć jednak należy, że umowa przedwstępna w żadnym zakresie nie odnosi się do sprzedaży ratalnej, a ponadto do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło. Powódki w dacie orzekania przez Sąd I instancji nie podnosiły okoliczności, że umowa ostateczna została zawarta, co miałoby wpływ na ocenę zgłoszonego żądania. Kiedy Sąd Rejonowy wydawał orzeczenie, ostateczny termin do jej zawarcia jeszcze nie upłynął. Okoliczności zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostały wykazane także w toku postępowania przed Sądem II instancji, chociaż umówiony czas na jej zawarcie już minął. W przypadku zaliczki dodatkowo zauważyć należy, że taki charakter dochodzonych kwot nie dawałby powódkom uprawnienia zatrzymania pieniędzy, w przypadku niewykonania umowy. Brak zawarcia umowy nie pozwala przyjąć, że podstawa do dochodzenia ceny w ogóle zaistniała. Cena stanowi bowiem ekwiwalent w zamian za przeniesienie na rzecz nabywcy prawa, do którego jednak ostatecznie nie doszło.

Powódki ze względu niedojścia umowy do skutku mogą formułować różne roszczenia, w tym dotyczące jej zawarcia czy też naprawienia szkody wynikającej z nie zawarcia, jednak w tym postępowaniu nie opierały swego żądania na takiej podstawie faktycznej i prawnej. Sąd Okręgowy nie stwierdził innych naruszeń prawa materialnego, które są brane pod uwagę z urzędu.

W tych okolicznościach apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c..

Również zażalenie pozwanej Sąd Okręgowy uznał za niezasadne. Zdaniem Sądu II instancji, odstępnie od zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wynikającej z treści art. 98 § 1 k.p.c., na rzecz zasady słuszności sformułowanej w art. 102 k.p.c., przez Sąd I instancji było uzasadnione. Przywołany przepis nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację sądowi, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, w zakresie oceny, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi. Jest to uprawnienie dyskrecjonalne, a rozstrzygnięcie o kosztach zgodnie z przepisem art. 102 k.p.c., nie wymaga wniosku strony przegrywającej. Pozostawienie oceny sądowi orzekającemu odwołuje się do jego bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Mając na względzie wskazane okoliczności na gruncie niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że nierzetelność działania pozwanej przy realizacji warunków zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży i wynikające z tego poczucie pokrzywdzenia po stronie powódek, stanowiło okoliczność usprawiedliwiającą ich działanie w celu weryfikacji prawnej możliwości uzyskania od pozwanej przyrzeczonych kwot zadatków. Stąd też zażalenie zostało oddalone na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Rozstrzygnięcie w tym przedmiocie uwzględniać musiało okoliczność uzyskania przez powódki negatywnego orzeczenia w Sądzie I instancji. Nie ograniczało to wprawdzie uprawnienia powódek do wniesienia apelacji, ale mając na uwadze wynik postępowania przed Sądem Rejonowym, nie zachodziły już w ocenie Sądu Okręgowego szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie wobec nich przepisu art. 102 k.p.c. Powódki zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego musiały być świadome ewentualnej konieczności ponoszenia kosztów wynikających z przegranego procesu.

Oddalając zażalenie Sąd Okręgowy orzekł o jego kosztach na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c.

(...)

(...)