

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. R. i A. R.

przeciwko (...) sp. z o. o. z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 17 czerwca 2016 r.

sygn. akt I C 1094/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 czerwca 2015 r. powodowie P. R. i A. R., domagali się zasądzenia od pozwanej (...) sp. z o.o. kwoty 5.035,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że dochodzą zwrotu zaliczki w kwocie 5.035 zł, którą uiścili na poczet kupna komórki lokatorskiej, odstąpili jednak od przedwstępnej umowy sprzedaży, albowiem przedmiot umowy odbiega kształtem od kształtu komórki lokatorskiej wskazanej na załączniku do umowy.

W dniu 14 września 2013 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem powodów.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana (...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana spółka podniosła, iż odstąpienie od umowy jest bezskuteczne, zaś przedmiot umowy przedwstępnej jest zgodny z umową.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2016r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu w punkcie 1 zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 5.035 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8.06.2015r. do dnia 31.12.2015r.

oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, w punkcie 2 zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy zważył, że roszczenie powodów dotyczące zwrotu zaliczki okazało się w całości zasadne. W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że kwota 5.035 zł uiszczona została na poczet ceny nabycia udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego (hali garażowej) i miała formę zaliczki. Okoliczność ta wynika także z treści poszczególnych zapisów umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 8 stycznia 2013 r., w szczególności z § 3, a także § 9, w którym wprost mowa jest o zwrocie kwot zaliczek. Strony były zgodne także co do tego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło w terminie wskazanym w treści umowy przedwstępnej. Skoro więc umowa przyrzeczona nie została zawarta i w konsekwencji na powodów nie przeszła własność udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego (hali garażowej), to zdaniem Sądu, pozwana spółka pozostaje bezpodstawnie wzbogacona o kwotę, jaką powodowie uiścili na poczet nabycia tego prawa, czyli kwotę 5.035 zł.

Zdaniem Sądu, przyczyna niezawarcia umowy przyrzeczonej pozostaje w takim przypadku bez wpływu na obowiązek zwrotu przez pozwaną uiszczonej przez powodów kwoty. Wskazać bowiem należy, że w takim przypadku, roszczenie o zwrot powyższej kwoty, uiszczonej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej, nie stanowi roszczenia z umowy przedwstępnej. Przez „roszczenia z umowy przedwstępnej” należy bowiem rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej.

W ocenie Sądu I instancji niezasadne okazały się zarzuty pozwanej spółki zawarte w odpowiedzi na pozew. Wobec faktu, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, obowiązek zwrotu kwoty świadczonej przez powodów na poczet ceny sprzedaży udziału we własności hali garażowej, nie wynika z treści umowy przedwstępnej i nie jest roszczeniem w związku z tą umową, lecz wynika z przepisów o świadczeniu nienależnym, albowiem cel wpłaty kwoty 5.035 zł nie został osiągnięty. Zatem przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności zaś przyczyny wypowiedzenia umowy przedwstępnej przez powodów, jak i sama możliwość jej wypowiedzenia i to przed terminem przewidzianym na zawarcie umowy przyrzeczonej, pozostają bez wpływu na obowiązek zwrotu uiszczonej przez powodów kwoty.

Jedynie ubocznie Sąd zauważył, że pozwana spółka w piśmie z dnia 15 kwietnia 2014r. przyznała, że na etapie projektu wykonawczego nastąpiła zmiana kształtu komórki lokatorskiej, stanowiącej przedmiot umowy stron. Nadto, pozwana nie wykazała, by powodowie byli o tym fakcie powiadomieni i by zaakceptowali tę zmianę. Nie ma też podstaw do przyjęcia, by odstąpienie od zawarcia umowy przyrzeczonej mogło nastąpić wyłącznie w przypadkach wskazanych w umowie przedwstępnej. Zdaniem Sądu, w przypadku istotnej zmiany przedmiotu umowy, którą z pewnością jest zmiana kształtu nabywanej części nieruchomości - komórki lokatorskiej, niezawarcie przez powodów umowy przyrzeczonej i wcześniejsze wypowiedzenie umowy przedwstępnej należy uznać za dopuszczalne i uzasadnione. Tym bardziej, że powodowie uiścili już zaliczkowo całość ceny nabycia przedmiotu umowy. Powyższe okoliczności nie miały jednak zasadniczego wpływu na treść rozstrzygnięcia Sądu.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości oraz wnosząc o jego zmianę i oddalenia powództwa w całości. Skarżąca wniosła również o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz zwrot uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelująca zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1) naruszenie przepisu art. 410 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia w postaci zaliczki na poczet ceny ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia (condictio ob causam datorum) w postaci realizacji umowy przyrzeczonej powstaje bez względu na to, czy istniała możliwość wypowiedzenia umowy przedwstępnej, czy takie wypowiedzenie było możliwe przed terminem przewidzianym na zawarcie umowy przyrzeczonej lub czy

wypowiedzenie to było zasadne w sytuacji, gdy definitywne stwierdzenie, że zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty jest możliwe dopiero, gdy brak jest prawnej możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem konieczne jest rozważenie, czy dokonane przez stronę wypowiedzenie lub odstąpienie od umowy było skuteczne;

2) naruszenie przepisu art. 217 § 1 i 3 w związku z art. 227 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na bezzasadnym oddaleniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. M. z uwagi na błędne przyjęcie, że okoliczności, co do których świadek miał zeznawać nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w sytuacji gdy rzeczony świadek miał zeznawać na okoliczność tego, że komórka lokatorska, mająca być przedmiotem umowy przedwstępnej, była wykonana zgodnie z umową, a więc na okoliczność zgodności przedmiotu z umową, natomiast w ocenie Sądu I instancji kwestia zmiany przedmiotu umowy miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy w oparciu o rzetelnie oceniony materiał dowodowy dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych i ustalenia te Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 k.p.c. przyjmuje jako własne. Na aprobatę zasługiwały również rozważania prawne Sądu Rejonowego.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia prawa procesowego art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na bezzasadnym oddaleniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. M..

Jak wynika z akt na rozprawie w dniu 17 czerwca 2016 r. Sąd I instancji oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. M. (k. 71). Sąd Rejonowy oddalił powyższy wniosek, albowiem okoliczności co do których świadek miał zeznawać nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powyższe należało uznać za uzasadnione w sytuacji, gdy zwrot zaliczki jako świadczenia nienależnego następuje bez względu na przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej, a więc bez względu na to z czyjej winy nie doszło do zawarcia definitywnej umowy.

Nadto pismem z dnia 13 czerwca 2016 r., które wpłynęło do Sądu już po ogłoszeniu wyroku pełnomocnik pozwanej cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. M. (k.74). Z powyższego wynika zatem, iż sama strona pozwana uznała, że przeprowadzenie powyższego dowodu nie jest konieczne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia art. 410 § 2 k.c. , zgodnie z którym świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili zwrotu zaliczki uiszczonej przy zawarciu umowy przedwstępnej na poczet ceny nabycia udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego (hali garażowej), z uwagi na wypowiedzenie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 stycznia 2013 r., stanowiącej podstawę zapłaty powyższej kwoty na rzecz pozwanej spółki.

Wskazać należy, że zaliczka stanowi kwotę wpłaconą na poczet przyszłych należności i nie stanowi - w przeciwieństwie do zadatku - formy zabezpieczenia wykonania umowy. Nie jest zatem swoistym odszkodowaniem za ewentualne niewykonanie umowy. Stanowi jedynie jej część. Samo udzielenie zaliczki nie wzmocnia więc pozycji wobec kontrahenta, który nie wykonał ustalonego zobowiązania.

W orzecznictwie przyjmuje się przy tym, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy, a więc bez względu na to, czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przedwstępnej, czy też niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (zob. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 LEX nr 453645).

Zważyć przy tym trzeba, że przyczyna niezawarcia przyrzeczonej umowy ma jedynie znaczenie z punktu widzenia roszczeń przysługujących stronie liczącej na zawarcie umowy. W sytuacji gdy strona zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej nie zawarła umowy przyrzeczonej z przyczyny, za którą ponosi odpowiedzialność, a strona uprawniona nie może (art. 390 § 2 k.c.) lub nie chce dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualizuje się sankcja odszkodowawcza: odpowiedzialność strony zobowiązanej w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 k.c.). Zatrzymanie w takim przypadku przez stronę uprawnioną otrzymanej zaliczki mogłoby wchodzić w grę jedynie w razie zastrzeżenia w umowie przedwstępnej stosownej klauzuli, o charakterze kary umownej. W razie zatem przesądzenia, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku, kwota wypłaconych zaliczek powinna być uznana, ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego ich celu za świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.) (uzasadnienie SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 LEX nr 453645, wyrok SA w Poznaniu z dnia 21 października 2014 r., I ACA 528/14, Lex 1544917).

Skoro w przedmiotowej sprawie, jak wynika z ustaleń faktycznych, nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy w dniu 30 października 2014 r., tym samym pozwana spółka pozostaje bezpodstawnie wzbogacona o kwotę, jaką powodowie uiszcili na poczet ceny czyli o kwotę 5.035 zł. Przyczyny zaś niezawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności przyczyny wypowiedzenia umowy przedwstępnej przez powodów, jak i sama możliwość jej wypowiedzenia, pozostają bez wpływu na obowiązek zwrotu uiszczonej przez powodów kwoty. W konsekwencji przyjąć należało, iż nie doszło do naruszenia art. 410 § 2 k.p.c.

Z przedstawionych względów apelację jako bezzasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2 sentencji na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2016, poz. 1668), albowiem apelacja została wniesiona we wrześniu 2016r.

SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska