

XV Ca 1502/13

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agata Szlingiert

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. N.

przeciwko R. H.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 9 sierpnia 2013 r.

sygn. akt IC 416/13

oddala apelację.

/-/ Agata Szlingiert

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 21 stycznia 2013 r. powód P. N. wniósł o zasądzenie od R. H. kwoty 3.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 12 września 2012 r. zawarł z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości - działki budowlanej. Na poczet ceny powód wpłacił pozwanemu zadatek w kwocie 3.750 zł. Strony określiły w umowie termin do zawarcia właściwej umowy sprzedaży do dnia 29 października 2012 r. z możliwością przesunięcia terminu o tydzień. Powód dochodzi od pozwanego zwrotu zadatku w podwójnej wysokości na podstawie § 3 pkt 2 zawartej umowy przedwstępnej.

W dniu 8 lutego 2013 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw od wydanego nakazu zaskarżając go w całości. Pozwany podniósł, iż umowa przedwstępna została spisana na działkę nr (...) w R., która jeszcze nie istniała. Obszar działki należy do wspólnego majątku z żoną pozwanego, która nie złożyła podpisu pod umową. Sprzedaż działki miała nastąpić po dokonaniu podziału geodezyjnego, do którego nie doszło bez winy pozwanego. Urząd Miasta wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania w przedmiocie podziału geodezyjnego działki.

Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. oddalił powództwo,
2. kosztami procesu obciążył powoda w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód P. N. zaskarżając go w całości i domagając się:

1. zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty w wysokości 3.750 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
2. zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie prawa materialnego i sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności naruszenie art. 389 k.c., art. 535 k.c. i art. 394 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że niewykonanie przez pozwanego zawartej w dniu 12 września 2012 r. umowy przedwstępnej nie uprawnia powoda do żądania zapłaty zadatku w wysokości dwukrotnej, gdyż niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

W postępowaniu uproszczonym, stosownie do treści art. 515¹³ § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż powód – reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – nie zgłosił na rozprawie w dniu 19 czerwca 2013 r. zastrzeżenia do protokołu w przedmiocie oddalenia jego wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. K. (k. 49, 53). Mając na uwadze powyższe, kwestionowanie decyzji Sądu I instancji w tym zakresie na obecnym etapie postępowania, nie jest możliwe. Zgodnie bowiem z art. 162 k.p.c. strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy.

W judykaturze przyjmuje się, że celem regulacji z art. 162 k.p.c. jest pobudzenie inicjatywy stron w doprowadzeniu do szybkiego usunięcia dostrzeżonych przez nie naruszeń przepisów postępowania i umożliwienie sądowi niezwłocznego naprawienia błędu. Cel art. 162 k.p.c. byłby zatem trudny do osiągnięcia przy założeniu, że strona, która we właściwym czasie nie zgłosiła odpowiedniego zastrzeżenia, może powoływać się na rzekome uchybienia procesowe sądu pierwszej instancji dopiero po raz pierwszy w środku zaskarżenia. Strona nie może zatem skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego oddalenia wniosków dowodowych, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Ł.z dnia 10 grudnia 2013 r. I Aca (...), wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK (...)).

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy trafnie uznał, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Stąd też, w tej sytuacji znajduje zastosowanie art. 394 § 3 zdanie 2. k.c., zgodnie z którym, w razie gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony rozwiązania umowy

zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Argumenty przytoczone w apelacji mające wskazywać na to, że pozwany nie dołożył wszelkich starań w celu umożliwienia zawarcia umowy przyrzeczonej były nietrafne i nie podważyły prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne argumenty Sądu I instancji, które doprowadziły ten Sąd do wniosku, że żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie umowy. Jak słusznie wskazano w judykaturze w sytuacji, gdy w momencie zawierania umowy przedwstępnej nie istnieje wyodrębniona geodezyjnie nieruchomości mająca stanowić przedmiot obrotu prawnego i niezbędne jest dokonanie czynności podziałowych połączonych z wydaniem decyzji administracyjnej, obie strony umowy sprzedaży podejmują ryzyko, iż w ustalonym terminie może nie dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w B. z dnia 12 września 2013 r. I ACa (...)).

Powód wywodził swe żądanie z treści art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie, zawarte w treści art. 394 k.c. określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Uchyleniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może być następstwem "uchylenia się" od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez które należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego. Zarówno w art. 390 § 1 k.c. jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK (...)). Zatem należy brać pod uwagę jedynie zawinione uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej w myśl bowiem art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Przyczyny natomiast niewykonania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwanego w umówionym terminie były niezależne od pozwanego. Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwany nie uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej, przeciwnie, dołożył wszelkich starań, aby doszło do jej zawarcia.

Przede wszystkim nie sposób zarzucić pozwanemu opieszałości w złożeniu wniosku o podział przedmiotowej nieruchomości, bowiem wniosek ten pozwany złożył już w dniu 14 września 2012 r., a zatem dwa dni po zawarciu umowy przedwstępnej z powodem. Pozwany nie miał natomiast wpływu na fakt wydania przez Burmistrza Miasta i Gminy S. postanowienia w przedmiocie zawieszenia z urzędu postępowania w sprawie podziału przedmiotowej nieruchomości z dnia 19 września 2012 r. (k. 23). Dla oceny postawy pozwanego istotna jest okoliczność, że pozwany złożył wniosek o skrócenie czasu zawieszenia wskazanego wyżej postępowania, który został jednak negatywnie rozpoznany (k. 24).

Nadto wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, pozwany okazał powodowi postanowienie w przedmiocie zawieszenia postępowania w sprawie podziału przedmiotowej nieruchomości i poinformował go, że nie wiadomo kiedy podział może nastąpić. P. N. wskazał również, że pozwany informował go telefonicznie, że ma zablokowaną sprawę w urzędzie, bo urząd robi jakieś zagospodarowanie terenu (zeznania powoda k. 61 - 62 w zw. z k. 50). W związku z tym zupełnie nieprawdziwe jest stanowisko apelującego, że dopiero w piśmie z dnia 20 marca 2013r. pozwany po raz pierwszy poinformował powoda o sprawie. Z zeznań powoda wynika bowiem wprost, że pozwany informował go na bieżąco o stanie sprawy administracyjnej w przedmiocie podziału nieruchomości, a w konsekwencji przeszkodach w zbyciu działki będącej przedmiotem umowy tj. po jej wyodrębnieniu. Apelujący podnosi w apelacji, że w zaistniałej sytuacji pozwany winien sporządzić aneks do umowy z propozycją nowego terminu albo w formie aneksu rozwiązać umowę przedwstępną. Skarżący nie wskazuje natomiast, jakie konsekwencje wynikają z braku dokonania wskazanych czynności i nie dostrzega, że w każdym z tych wypadków konieczne było zgodne stanowisko obu stron

umowy. Z materiału dowodowego wynika natomiast, że ostatecznie to powód nie był zainteresowany realizacją umowy przyrzeczonej po zawieszeniu postępowania w sprawie podziału przedmiotowej nieruchomości (k. 61 - 62 w zw. z 51 oraz k. 62 w zw. z k. 52). Pozwany natomiast podtrzymywał wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, również po wydaniu postanowienia w przedmiocie podjęcia zawieszono postępowania (k. 62 w zw. z k. 52, k. 56).

W sprawie nie było wątpliwości, że zamiarem powoda było nabycie nieruchomości po podziale geodezyjnym działki nr geod. (...) (k. 8, k. 61 - 62 w zw. z 50). Nadto w odpowiedzi na sprzeciw powód przyznał, że została mu przedłożona decyzja nr (...) z dnia 16 marca 2012 r. Burmistrza Miasta i Gminy S. o warunkach zabudowy dla inwestycji w postaci budowy 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (zwartej) wraz ze zbiornikiem bezodpływowym i studnią wierconą, zlokalizowanej w R., działka nr geod. (...). Zatem powód wiedział, że istnieje możliwość podziału przedmiotowej działki i jednocześnie miał świadomość, że działka ta nie była objęta planem zagospodarowania przestrzennego, co wynika wprost z uzasadnienia wskazanej decyzji. W świetle obowiązujących wówczas i obecnie przepisów (art. 94 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami) w takiej sytuacji obligatoryjne było zawieszenie postępowania w sprawie podziału nieruchomości.

Z powyższych względów nie mogło również dojść do naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego tj. przepisów art. 389 k.c. i art. 535 k.c.

Wreszcie należy wskazać, iż żądanie przez powoda podwójnej kwoty zadatku (kwota zadatku została zwrócona przez pozwanego) jest uwarunkowane uprzednim złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, co wynika z treści art. 394§ 1 k.c.

Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r. I CSK 149/11 System Informacji Prawnej LEX nr 1084584).

Jak wynika z akt sprawy, powód nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, a jedynie w piśmie z dnia 10 stycznia 2013r. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 3.750 zł tytułem uiszczenia na jego rzecz podwójnego zadatku (k.10). Oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej nie zawiera także pozew złożony w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

/-/ A. Szlingiert