

Sygn. akt V ACa 134/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela (spr.)
Sędziowie:	SA Artur Lesiak SA Anna Daniszewska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko W. Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 31 marca 2016 r. sygn. akt I C 735/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 134/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 września 2014r. powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 124 200 zł tytułem zwrotu tej kwoty jako bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej kosztem powódki z umowy przedwstępnej zawartej w dniu 17 marca 2013r. na sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...) z uwagi na niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 745.00 zł tytułem zwrotu bezzasadnie pobranych kosztów powyższego lokalu mieszkalnego. Powódka wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W dniu 27 marca 2015r. Sąd wydał wyrok zaoczny zgodny z żądaniem pozwu.

Pozwana w sprzeciwie od wyroku zaocznego wniosła o jego uchylenie i oddalenie powództwa, jak i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 31 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w B. w całości utrzymał w mocy wyrok zaoczny wydany w dniu 27 marca 2015r.

Podjęte rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji uzasadnił w następujący sposób:

W dniu 6 września 2012r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na podstawie której pozwana zobowiązała się sprzedać powódce nieruchomość lokalową położoną w N. przy ulicy (...) o

powierzchni 56,06 m<sup>2</sup> za cenę 150.000 zł w terminie do dnia 6 marca 2013r. Na podstawie paragrafu 4 umowy powódka wpłaciła pozwanej kwotę 4.000 zł tytułem zadatku. W paragrafie 3 umowy wskazano, iż powódce znany był stan techniczny nieruchomości. W paragrafie 5 i 6 umowy przedwstępnej strony uregulowały konsekwencje związane z wpłaconym zadatkiem w przypadku, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z winy kupującej bądź też z winy sprzedającej.

Aneksem nr (...) do umowy przedwstępnej zawartym w dniu 4 stycznia 2013 r. strony przesunęły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 6 czerwca 2013r. Tytułem zadatku powódka wpłaciła kwotę 19.950 zł. Pozostałe zapisy umowy przedwstępnej pozostały w mocy.

Aneksem nr (...) zawartym w dniu 14 stycznia 2013r. powódka wpłaciła na poczet zadatku kwotę 2050 zł. Pozwana wydała powódce klucze do mieszkania wraz z kluczami do drzwi wejściowych. Powódka na podstawie zawartego aneksu zobowiązała się zwrócić klucze w przypadku odstąpienia od umowy, oświadczyła również, iż nie będzie dokonywać demontażu żadnych urządzeń znajdujących się w lokalu, jak też, że wszelkie prace remontowe będą wykonywane na jej rachunek a w przypadku odstąpienia od umowy powódka nie będzie domagać się zwrotu poniesionych nakładów. Powódka zobowiązała się również do pokrycia kosztów ogrzewania oraz energii elektrycznej od dnia 14 stycznia 2013r. Pozostałe zapisy umowy przedwstępnej pozostały w mocy.

Lokal nr (...) znajdował się na pięttrze trzecim oraz na poddaszu budynku, w lokalu zarwany był strop oraz podłoga, remontu wymagał również komin (sadza przedostawała się do lokalu) W związku z tym, że lokal ten wymagał remontu pozwana zaproponowała powódce kupno lokalu nr (...) również położonego na trzecim pięttrze budynku i na poddaszu ( po drugiej stronie lokalu nr (...)).

Aneksem nr (...) zawartym w dniu 29 stycznia 2013r. strony zmieniły paragraf 1 umowy przedwstępnej, wskazując, iż dotyczy ona lokalu nr (...). Pozwana zobowiązała się sprzedać lokal nr (...) za cenę 135.000zł w terminie do dnia 1 marca 2013r. W paragrafie 3 aneksu strony uzgodniły, iż mieszkanie nr (...) jest przeznaczone do remontu o czym powódka została poinformowana i nie wniosła zastrzeżeń.

Lokal nr (...) wymagał całkowitego remontu od podstaw wraz z instalacjami. Powódka chciała wykonać ten remont według własnej aranżacji. Powódka nie otrzymała kluczy od mieszkania nr (...), w mieszkaniu tym znajdowały się materiały budowlane należące do męża pozwanej.

Aneksem nr (...) z dnia 2 marca 2013r. powódka tytułem zadatku wpłaciła kwotę 20.200zł. Pozwana zobowiązała się sprzedać nieruchomość za cenę 135.000 zł w terminie do dnia 25 marca 2013r., a powódka zobowiązała się kupić nieruchomość w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 marca 2013r. W paragrafie 3 aneksu wskazano, że w wypadku odstąpienia od umowy wpłacona kwota w wysokości 124.200 zł zostaje zaliczona na poczet zadatku i w całości przepada na rzecz sprzedającego, kupująca nie będzie się domagać zwrotu tej kwoty. Pozostałe zapisy umowy przedwstępnej pozostały w mocy.

W dniu 25 marca 2013r. strony zawarły zupełnie nową umowę przedwstępną sprzedaży lokalu nr (...). W umowie wskazano, że mieszkanie przeznaczone jest do remontu a powódka jako kupująca poinformowana została o wszelkich

wymaganych pracach remontowych do wykonania, jak też stan techniczny lokalu był jej znany. Strony w umowie uzgodniły, że prace remontowe przeprowadzi powódka. Pozwana zobowiązała się sprzedać nieruchomość za kwotę 135.000 zł do dnia 20 kwietnia 2013r., a powódka zobowiązała się ją nabyć w tym terminie. Umową tą strony rozwiązały poprzednią umowę przedwstępną. Wpłacona przez powódkę do dnia 25 marca 2013r. kwota łącznie 124.200zł została zaliczona na poczet zadatku na zakup mieszkania. Powódka oświadczyła, iż w razie niewykonania umowy z jej winy wpłacony zadek przepada na rzecz pozwanej a powódka nie będzie dochodzić zwrotu wpłaconej kwoty. Powódka oświadczyła również, iż w razie niewykonania umowy, bądź też odstąpienia z jej winy zapłaci na rzecz pozwanej karę umowną w wysokości 124.200 zł.

Wpłacone przez powódkę środki pieniężne na poczet ceny sprzedaży lokalu pochodziły z otrzymanego przez nią zadatku z tytułu sprzedaży mieszkania będącego jej własnością. Do ostatecznej transakcji sprzedaży mieszkania powódki doszło w lipcu 2013r. Powódka przed dniem 20 kwietnia 2013r. przysłała do męża pozwanej, informując go, że do dnia 20 kwietnia 2013r, nie będzie w stanie zapłacić brakującej kwoty ( ok. 9.000zł) W mieszkaniu nr (...) trwały prace remontowe, które wykonywała pozwana. Powódka otrzymała informację, że nie będzie problemu z zapłatą brakującej kwoty w późniejszym terminie po sprzedaży mieszkania.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2013 r. pozwana oświadczyła, iż w związku z nienależytym wykonaniem przez powódkę umowy przedwstępnej z dnia 25 marca 2013r. wypowiada umowę i zatrzymuje zadek.

Powódka po otrzymaniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w dalszym ciągu była gotowa zawrzeć umowę. Pozwana od maja 2013r. prowadziła remont w mieszkaniu nr (...). Ostatecznie mieszkanie to zostało sprzedawane innemu nabywcy we wrześniu 2013r. za kwotę 139.000 zł.

Powyżej przedstawiony stan faktyczny Sąd a quo ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, zeznań świadków, jak i zeznań złożonych przez strony .

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów załączonych do akt sprawy, bowiem nie były one kwestionowane przez strony postępowania.

Jako wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków W. R. i K. K. złożone na okoliczność wykonywania przez nich na polecenie pozwanej prac remontowych w lokalu nr (...). Zeznania świadków były zgodne, spójne a nadto uzupełniały i potwierdzały się wzajemnie.

Jako wiarygodne Sąd meriti uznał zeznania świadka A. K. (1), nieścisłości w zeznaniach świadka wynikały jedynie z jego omyłki w numeracji mieszkań znajdujących się w budynku pozwanej, co zostało przez świadka wyjaśnione w sposób niebudzący wątpliwości w złożonych przez niego zeznaniach uzupełniających w dniu 14 stycznia 2016r. (k. 244 akt).

Jako wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków R. R. i R. K.. Świadcowie zgodnie potwierdzili w złożonych zeznaniach, iż lokal nr (...) mający pierwotnie stanowić przedmiot umowy stron z uwagi na stan techniczny nie nadawał się do zamieszkania. Powyższe okoliczności potwierdził także świadek A. K. (1), jak i powódka. Co do zasady jako wiarygodne Sąd a quo uznał zeznania świadka M. Ł. i to w części, w której potwierdzał je pozostały, uznany za wiarygodny, materiał dowodowy, (odnośnie stanu technicznego lokalu nr (...), przekazania powódce kluczy do mieszkania nr (...), wykonywania prac remontowych w lokalu nr (...), sposobu kontaktowania się z powódką, jak i wyrażenia przez pozwaną zgody na zapłatę przez powódkę brakującej kwoty w późniejszym, niż wynikający z umowy przedwstępnej terminie).

Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom świadka w tej części, w której twierdził, iż przyczyną niedojścia do skutku pierwotnej umowy dotyczącej sprzedaży lokalu nr (...) był brak posiadania przez powódkę dostatecznych środków finansowych. Tej części zeznań świadka przeczą zgodne zeznania świadków A. K. (1), R. R. i R. K., jak i zeznania powódki, z których wynika, iż stan techniczny lokalu nr (...) czynił go niezdatnym do zamieszkania w nim i to w ocenie Sądu było główną przyczyną zawarcia przez strony nowej umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedaży lokalu

nr (...). Twierdzeniom świadka w tej części przeczy również fakt przekazywania przez powódkę dalszych kwot z tytułu zadatku, co oznacza, że posiadała ona dostateczne środki finansowe na zakup nieruchomości. Powódka wprawdzie dopiero w lipcu 2013r. sfinalizowała transakcję sprzedaży mieszkania będącego jej własnością, lecz jak wskazała, posiadała już wcześniej środki finansowe z tytułu przekazanego jej zadatku na poczet ceny sprzedaży.

Jako wiarygodne Sąd meriti uznał zeznania złożone przez powódkę na okoliczności związane z ustaleniem przyczyn, z powodu których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu nr (...), jak też zgodnych zamiarów stron przy składaniu oświadczeń woli zawartych w umowie przedwstępnej z dnia 21 marca 2013r.

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom powódki, iż jeszcze przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (przed dniem 20 kwietnia 2013r.) informowała ona pozwaną, iż brakującą kwotę może uiścić w terminie późniejszym po sprzedaży przez nią mieszkania, na co pozwana wyraziła zgodę. Taką wersję zdarzeń potwierdził pośrednio świadek M. Ł., z którym to powódka kontaktowała się w sprawie zawarcia umowy zeznając, iż był gotów czekać na brakującą wpłatę. Powyższe potwierdziła również pozwana zeznając, iż wraz z mężem była skłonna czekać na brakującą wpłatę przez powódkę. Zeznaniami pozwanej Sąd również przyznał walor wiarygodności.

Sąd oddalił wniosek dowodowy odnośnie przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka A. K. (2) na okoliczność wykonywania przez świadka dokumentacji technicznej budynku należącego do pozwanej, uznając ten wniosek dowodowy za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z wyłącznej winy powódki i czy pozwana miała prawo odstąpić od umowy przedwstępnej i zatrzymać wpłacony przez powódkę zadek w wysokości zbliżonej do wartości mieszkania stanowiącego przedmiot umowy.

Zgodnie z treścią przepisu art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu i otrzymany zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej, zgodnie z art. 394 § 1 k.c.

W razie rozwiązania umowy zadek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Nadmierna wysokość zadatku może uzasadnić uznanie go za mający na celu obejście - ustawy i jako taki - nieważny w świetle art. 58 k.c. Wysokość zadatku pozostaje w stosownej relacji do wartości kontraktu; nie jest zadatkiem świadczenie wielkością odpowiadające niemal wartości przedmiotu umowy; zadek ustalony w nadmiernej wysokości stanowi przejaw obejścia prawa i z tego względu jest nieważny (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 kwietnia 2013 r., I ACa 161/13, OSA 2014/2/33-49). Na kanwie sprawy zbliżonej do rozstrzyganej w przedmiotowym postępowaniu Sąd Najwyższy wskazał, że "wysokość uiszczonego przez powódkę zadatku, zbliżającego się do ceny nieruchomości i dającego się na jej poczet zaliczyć, kwalifikowałaby go raczej jako zaliczkę" (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 707/98, OSP 2000/10/147). Analogiczne stanowisko zajął Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, uznając iż przekazana pozwanemu kwota - równoważna aż 90% ceny nabycia nieruchomości, miała w istocie charakter nie zadatku, lecz zaliczki - niezależnie od zastosowanego w umowie nazewnictwa. W innym ze swoich orzeczeń Sąd Najwyższy wskazał, że nie powinna budzić wątpliwości nieważność klauzuli zastrzegającej dla osoby mającej być w przyrzeczonej umowie sprzedaży nieruchomości sprzedawcą karę umowną w wysokości zbliżonej do ceny nieruchomości (art. 58 § 1 k.c.). Klauzula tej treści sprzeciwia się naturze zobowiązania z umowy przedwstępnej (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Umowa przedwstępna nie została, bowiem pomyślana przez ustawodawcę, jako środek realizacji rezultatów zbieżnych z rezultatami osiąganymi za pomocą umów definitywnych. W okolicznościach

wskazanej sprawy Sąd Najwyższy przyjął, że ze względu na stosunek wysokości kwoty zdecydowanie należało pominąć możliwość zachowania przez pozwanego zaliczek tytułem zadatku.

Sąd a quo zwrócił uwagę, że cała cena zakupu nieruchomości ustalona w umowie przedwstępnej określona została na kwotę 135.000 zł, a suma wpłacona przez powódkę łącznie wyniosła kwotę 124.200zł. W ocenie Sądu nie był to zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że zadatek może pełnić rolę znaku zawarcia umowy, zaliczki na poczet świadczenia (a conto), zadośćuczynienia za zawód związany z odstąpieniem przez kontrahenta od umowy (odstępne), zabezpieczenia. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem.

W tym kontekście, ustalenie kwoty zadatku w wysokości odpowiadającej 90% ceny sprzedaży pozostawałoby w jaskrawej sprzeczności z istotą zadatku oraz związanych z nim sankcji za niedotrzymanie umowy. Takie postanowienie umowne należało uznać za nieważne z mocy prawa, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Podstawę zwrotu uiszczonej przez powódkę zaliczki stanowi zatem przepis art. 410 § 2 k.c.

W przypadku zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej, jej niewykonanie może być następstwem uchylania się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez co należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego. O uchyleniu się od zawarcia umowy możemy mówić w przypadku zawinionego niewykonania umowy przez daną stronę. Tym samym ustalenia faktyczne sądu winny zmierzać do ustalenia faktów, które zadecydowały o niedojszciu do skutku umowy przyrzeczonej, a to dla ustalenia której ze stron przypisać można uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Osiągnięcie wspólnego celu, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej wymaga współdziałania stron i ich gotowości do dalszego kontraktowania. O uchyleniu się od zawarcia umowy można mówić w razie bezpodstawnej odmowy jej zawarcia, co zachodzi w razie świadomego działania lub zaniechania zmierzającego do niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenia się z takim skutkiem. Można więc przyjąć, że "uchylanie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy. Natomiast tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia, nie można przypisywać uchylania się od zawarcia umowy.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, w przedmiotowej sprawie, nie sposób przyjąć, by powódka w sposób zawiniony uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało jednoznacznie, iż powódka jeszcze przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej (przed dniem 20 kwietnia 2013r.) informowała pozwaną, iż nie będzie w stanie do tego dnia uiścić brakującej kwoty (ok. 9.000 zł) i zapłaci ją po sfinalizowaniu sprzedaży mieszkania. Pozwana wskazując, iż jest gotowa zaczekać na uiszczenie przez powódkę brakującej wpłaty, na powyższe wyraziła zgodę.

Powódka po dniu 20 kwietnia 2013r. była gotowa zawrzeć umowę przyrzoną i taką wolę wraziła pozwanej już po sfinalizowaniu sprzedaży swojego mieszkania. Co istotne, powódka była gotowa zawrzeć umowę przyrzoną, nawet w sytuacji, gdy pozwana (wbrew zastrzeżeniom umownym) przystąpiła do remontu mieszkania nr (...), co zostało przez powódkę przyznane w toku postępowania.

Tym samym, brak było podstaw do uznania, iż do niezawarcia umowy przyrzonnej doszło z wyłącznej winy powódki.

Mając również na uwadze, iż powódka nie mieszkała i nie korzystała z lokalu mieszkalnego nr (...) brak było podstaw do obciążenia jej przez pozwaną z tego tytułu kwotą 745 zł.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 347 k.p.c. utrzymał w mocy wydany w dniu 27 marca 2015r. wyrok zaoczony - w całości.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżyła apelacją pozwana i zarzucając naruszenie:

I. przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść wydanego w prawie orzeczenia tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- wadliwą ocenę zeznań świadków A. K. (1), R. R. i R. K. oraz samej powódki w części obejmującej przyczyny zmiany przedmiotu umowy i zamiany dotychczasowego lokalu oznaczonego nr (...) na nr 5 z powodu jego stanu technicznego, podczas gdy wyłączną przyczyną dla której nastąpiła powyższa zmiana była prośba powódki podyktowana jej sytuacją finansową, oddalając przy tym wniosek dowodowy pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. K. (2) na okoliczność wykonywania przez niego dokumentacji technicznej budynku, w którym znajdował się lokal, uznając ten wniosek za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy czym Sąd I instancji naruszył art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c.,

- wadliwą ocenę zeznań świadka M. Ł. oraz pozwanej w części dotyczącej wyrażenia zgody na wpłatę brakującej kwoty przez powódkę w okresie późniejszym tj. po 20 kwietnia 2013 r., co zdaniem Sądu I instancji było równoznaczne z przedłużeniem terminu w jakim miała zostać zawarta umowa przyrzeczona, podczas gdy powyższa zgoda na uzupełnienie brakującej kwoty tytułem zapłaty ceny sprzedaży w terminie późniejszym, uzależniona była wyłącznie od zawarcia do dnia 20 kwietnia 2013 r. przyrzeczonej umowy sprzedaży,

- dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny w zakresie zawartych pomiędzy stronami umów wraz z aneksami, które w sposób szczegółowy obrazują przebieg wzajemnych relacji pomiędzy stronami, w tym co do terminów zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, a przede wszystkim opisują przyczyny zmiany wysokości wpłaconego zadatku, którego zmiany następowały proporcjonalnie do zmian terminu w jakim miała zostać zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości,

II. przepisów prawa materialnego tj.:

1. art. 394 § 1 k.c. poprzez błędną jego wykładnię skutkującą uznaniem, że należność wpłacona przez powódkę w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, nie jest zadatkiem w rozumieniu powyższego przepisu, lecz zaliczką, podczas gdy okoliczności faktyczne sprawy, a w szczególności treść umowy § 7 umowy z dnia 25 marca 2013 r. zawiera postanowienie (oświadczenie powódki), że w razie niewykonania umowy z jej winy wpłacony zadatek przepada na rzecz pozwanej, a powódka nie będzie dochodzić jego zwrotu, które to postanowienie umowne zgodnie z wolą stron przesądza o wręczeniu w ramach umowy przedwstępnej zadatku, a nie zaliczki,

2. art. 389 § 1 w zw. z art. 389 § 2 zd. 1 k.c. a contrario poprzez jego błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży pomiędzy stronami mogło nastąpić także po wyznaczonym w umowie terminie na dzień 20 kwietnia 2013 r., gdyż taką wolę wyrażała powódka, podczas gdy termin w jakim miała zostać zawarta umowa został ściśle oznaczony, a z uwagi na złożenie przez pozwaną oświadczenia w dniu 29 kwietnia 2013 r. o odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z winy powódki, zawarcie jakiegokolwiek umowy po tym terminie nie wywoływałoby żadnych skutków prawnych,

3. art. 390 § 1 k.c. poprzez błędną jego wykładnię skutkującą wadliwym rozumieniem pojęcia „uchylania się jednej ze stron od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży”, wskutek czego uznano, że brak jest podstaw do przypisania powódce wyłącznej winy w niezawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, podczas gdy z okoliczności faktycznych sprawy, potwierdzonych materiałem dowodowym wynika, że w żadnym z sześciu terminów zawarcia umowy ustalonym przez strony, powódka nie przejawiała żadnej woli zawarcia przyrzeczonej umowy, co uzasadniało odstąpienie przez pozwaną od umowy,

4. art. 394 § 2 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię skutkującą uznaniem zatrzymania przez pozwaną wpłaconego przez powódkę zadatku jako bezpodstawne wzbogacenie, w sytuacji w której zatrzymanie powyższej kwoty było konsekwencją skorzystania z przewidzianych prawem środków i wynika z niezawarcia w określonym terminie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości z wyłącznej winy powódki, a uprawnienie powyższe wynikało dodatkowo z obowiązującej pomiędzy stronami umowy,

5. art. 394 § 1 w zw. z art. 58 § 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię skutkującą uznaniem, że wysokość zadatku zastrzeżonego umową stron jest rażąco wygórowana, a w konsekwencji należało uznać takie postanowienie za nieważne z mocy prawa, podczas gdy dokonana w ten sposób wykładnia godzi w postanowienia umowy, swobodę kontraktowania, jak również świadczy o nierównym traktowaniu stron stosunku prawnego przyznając nieuzasadnioną ochronę kupującemu kosztem sprzedającego, w sytuacji gdy kupujący wielokrotnie uchylał się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży,

6. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie przy ocenie uzasadnionych interesów pozwanej, w sytuacji w której strony stosunku zobowiązaniowego zgodnie określiły wzajemne prawa i obowiązki, których treść nie była przez żadną ze stron kwestionowana, a korzystanie z przewidzianych prawem instytucji, gwarantujących ochronę sprzedającego jako jednej ze stron stosunku zobowiązaniowego, jest traktowane jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, podczas gdy w okolicznościach faktycznych sprawy nie sposób uznać aby doszło do nadużycia przez pozwaną prawa podmiotowego;

wniosła o:

1. uchylenie w całości wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w B. z dnia 27 marca 2015 r., oraz zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za swoje wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną ocenę prawną, opisane szczegółowo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, o ile poniżej nie uznał odmiennie.

1. Na wstępie, przypomnieć należy ugruntowaną w judykaturze regułę, a mianowicie, że w wypadku wyroku oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych prawidłowo ustaleń; wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za własne. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., II CSK 126/05, niepublikowany, zamieszczony w LEX nr 179973).

Przywołać także należy zasadę, według której Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, opublikowana w OSNC 2008 z. 6 poz. 55).

W przedmiotowej sprawie nie występują okoliczności, które mogłyby świadczyć o nieważności postępowania.

2. Pierwszy z zarzutów apelacyjnych, dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz błędów w poczynionych przez Sąd a quo ustaleniach faktycznych, okazał się chybiony.

Należy zauważyć, że skarżąca formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., nawiązała również do zarzutu błędów w poczynionych ustaleniach faktycznych. Poprzedzając dalszy wywód trzeba zwrócić na wstępie uwagę, że aby móc rozważać kwestię ewentualnej wadliwości poczynionych przez Sąd orzekający ustaleń faktycznych, należy w pierwszym rzędzie poddać analizie ocenę zebranego materiału dowodowego. Należy bowiem podkreślić, że w zakresie wykazywania określonych uchybień postępowania dowodowego, prowadzącego w konsekwencji do określonych

ustaleń faktycznych, funkcjonuje swoista gradacja. Najpierw dowody powinny być prawidłowo zebrane, następnie właściwie ocenione przy uwzględnieniu zasad wynikających z treści art. 233 k.p.c., z kolei zaś powinny być poczynione odpowiednie ustalenia faktyczne. W rezultacie zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów i zarzut błędu w poczynionych ustaleniach faktycznych, to dwa różne zarzuty, choć ze sobą powiązane.

Gdy chodzi o zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a więc normy zakreślającej Sądowi granice oceny zebranego materiału dowodowego, to przypomnieć należy, że do jego obrazu mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżąca wykazała uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.12.2005 r., III CK 314/05, niepublikowany).

Powyższą regułę należy rozwinąć i rozumieć w ten sposób, że nawet jeżeli na podstawie zebranego materiału dowodowego, można wywnioskować inną wersję wydarzeń, zbliżoną do twierdzeń skarżącej, ale jednocześnie wersji przyjętej przez Sąd pierwszej instancji nie można zarzucić rażącego naruszenia szeroko pojętych reguł inferencyjnych, to stanowisko skarżącej stanowić będzie tylko i wyłącznie polemikę ze słusznymi i prawidłowymi ustaleniami Sądu.

Uzupełnienia wymaga, że powołując się na naruszenie swobodnej oceny dowodów, apelujący zobowiązany jest wskazać dany dowód, który jego zdaniem został wadliwie oceniony oraz konkretne uchybienia dokonanej oceny w kontekście reguł logicznego myślenia, zasady doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Innymi słowy w przypadku osobowych źródeł dowodowych skarżący winien wskazać świadka bądź stronę, których zeznania zostały nienależycie ocenione oraz wykazać, w których fragmentach zeznania te naruszają szeroko pojęte reguły inferencyjne.

Aby skutecznie podważyć ocenę dokonaną przez Sąd orzekający należy zdyskredytować ten proces myślowy z punktu widzenia określonych kryteriów.

Tylko dla przypomnienia wskazać trzeba, że prawidłowość rozumowania sądu ocenia się według czterech kryteriów o charakterze w pewnym sensie pozanormatywnym. W naszej literaturze i w naszym orzecznictwie kryteria te mają już swoją długoletnią tradycję.

Pierwszym z nich jest zgodność oceny dowodów i wysnutych z nich wniosków z regułami logicznego myślenia. Chodzi o to, żeby poszczególne wnioski w połączeniu ze sobą tworzyły harmonijną (logiczną) całość, innymi słowy, by nie było między nimi sprzeczności.

Drugim kryterium jest wymaganie, aby stanowisko sądu w omawianym zakresie uwzględniało zasady doświadczenia życiowego i prawa przyrody. Sąd związany jest zasadami doświadczenia życiowego, które za takie są powszechnie uznawane. Jeżeli jednak w rachubę wchodzi różne rozwiązania, to sąd władny jest rozstrzygnąć kwestię w ramach swobodnej oceny. W razie trudności, w szczególności gdy konieczna jest wiedza specjalistyczna, sąd może skorzystać z pomocy biegłego. Opinia biegłego bywa nieodzowna zwłaszcza w celu poznania praw przyrody. Uwzględnienie dorobku nauki jest wówczas obowiązkiem sądu. Możliwa jest wówczas kontrowersja co do tego, czy metoda poznania danego zagadnienia wiąże się w ogóle z wiedzą naukową.

Należy zaznaczyć, że opinia biegłego mimo swojej specyfiki jest dla sądu tylko źródłem poznania, aczkolwiek bardzo miarodajnym. Nie ma w żadnym stopniu jakiejś szczególnej mocy wiążącej. Podlega, jak każdy inny dowód, swobodnej ocenie sądu.

Odrębną kwestią jest weryfikowanie dowodów z pomocą biegłych. Jest to nieodzowne, jeżeli nie można zweryfikować określonego dowodu (np. ocenić wartości dowodowej zeznań małoletniego świadka) przez porównanie z innymi przeprowadzonymi dowodami.

Trzecie kryterium polega natomiast na tym, że podstawą swobodnej oceny dowodów są jedynie dowody wprowadzone do materiału procesowego sprawy w sposób zgodny z prawidłami procedury. Uchybieniem procesowym jest jednak także nieuzasadnione pominięcie przez sąd oceny jakiegoś dowodu mimo jego przeprowadzenia. Dokonując oceny



dowodów, sąd nie może przejść do porządku nad faktem, że mimo nieistnienia hierarchii dowodów ich wydźwięk społeczny, miarodajność lub wiarygodność nie są równorzędne. Nie istnieją w tym względzie jakiegokolwiek reguły dowodowe, jednakże uwzględnić należy, że wartość i moc określonego dowodu są pochodną wielu czynników odnoszących się do konkretnego dowodu (np. sposobu zeznawania świadka, jego cech osobowościowych, nagannego trybu życia, pokrewieństwa ze stroną, źródła uzyskanej przez niego wiedzy co do istotnych okoliczności sprawy), a także do wzajemnej relacji między dowodami. Na przykład dowód z zeznań świadka niejako z istoty swej jest słabszy od dowodu z dokumentu, co jednak nie przesądza automatycznie ostatecznego wyniku oceny ich mocy dowodowej. Podobnie może być z wynikiem oceny wartości opinii biegłego w porównaniu z innym przeprowadzonym dowodem.

Czwarte kryterium wyznaczające granice swobodnej oceny można określić mianem czynnika psychologicznego. W związku z tym kryterium podkreśla się, że sędziowskie „własne przekonanie” co do wartości poszczególnych dowodów determinowane jest indywidualną wiedzą (świadomością) społeczną i prawną danego sędziego (zob. T. Wiśniewski, *Przebieg procesu cywilnego*, Warszawa 2013, str. 76-77).

W rezultacie skuteczne zarzucenie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga od apelującego szeregu zabiegów myślowych, interpretacyjnych i porównawczych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił materiał dowodowy zebrany w sprawie i na jego podstawie poczynił odpowiednie ustalenia faktyczne. Z kolei apelująca nie uczyniła zadość sformułowaniu skutecznego zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów.

Skarżąca wskazała w punkcie I.1. tiret pierwszy i drugi dowody, które jej zdaniem zostały wadliwie ocenione przez Sąd a quo oraz określiła w jakiej części.

Nie zostały uwypuklone jednakże naruszenia – przypomnieć trzeba, że powinny być to naruszenia rażące, gdyż chodzi tu o uchybienia o podstawowym znaczeniu - reguł służących ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. reguł logicznego myślenia, zasady doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów.

Tymczasem, nasuwa się podstawowe pytanie, jeżeli np. zeznania świadków A. K. (1), R. R. i R. K. – według pozwanej - zostały wadliwie ocenione w określonej części, to z czego to wynikało, jaka była przyczyna tej wadliwości, w konfrontacji z jakimi dowodami, dlaczego dowody te należy uznać za niewiarygodne. Apelująca ograniczyła się do wskazania – w jej mniemaniu – wadliwych dowodów i przedstawienia swojej wersji wydarzeń de facto nieosadzonej w konkretnym materiale dowodowym. Zdaniem Sądu drugiej instancji przedmiotowa apelacja jest przykładem apelacji polemicznej. Jest bowiem przedstawiona w niej określona wersja wydarzeń, ale jednocześnie wersja przyjęta przez Sąd orzekający nie została skutecznie podważona. Sąd pierwszej instancji dokonał oceny zebranego materiału dowodowego (k. 261-263 akt). Być może ocena ta była wadliwa. Jednakże w takiej sytuacji rzeczą skarżącej było wykazanie tej wadliwości, poprzez wskazanie danego dowodu, który jej zdaniem został wadliwie oceniony oraz konkretnych uchybień dokonanej oceny w kontekście reguł logicznego myślenia, zasady doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Innymi słowy – jak już to podkreślono - w przypadku osobowych źródeł dowodowych skarżąca winna wskazać świadka bądź stronę, których zeznania zostały nienależycie ocenione oraz wykazać, w których fragmentach zeznania te naruszają szeroko pojęte reguły inferencyjne.

Wreszcie, na podstawie analizy treści uzasadnienia apelacji, zachodzi poważna wątpliwość czy skarżąca miała na myśli naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., czy też błędy w poczynionych ustaleniach faktycznych. Są to bowiem – jak wskazano powyżej - zgola odmienne zarzuty.

W punkcie I. 1. tiret trzeci petitum apelacji został zawarty z kolei zarzut, który w ogóle wymyka się spod właściwej kontroli. Jawi się bowiem pytanie, co oznacza sformułowanie „dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny”, które coś obrazują, które coś opisują itd. Tu znowu zabrakło wskazania tych dowodów, wykazania na czym polega ich wadliwość i uargumentowania dlaczego wersja pozwanej winna być bardziej wiarygodna.

Konkludując, w ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana nie przedstawiła przekonującej argumentacji, która mogłaby stanowić podstawę przypisania Sądowi a quo naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, ujmowanej w sposób, który został szeroko zaprezentowany powyżej.

W rezultacie przyjąć należało, że materiał dowodowy został prawidłowo zebrany w niniejszej sprawie i właściwie został on oceniony. W konsekwencji, apelująca nie wykazała również, aby Sąd a quo dopuścił się błędów podczas dokonywania ustaleń faktycznych na podstawie tego materiału dowodowego. Podkreślenia wymaga również okoliczność, że zgodnie z przywołanym już powyżej stanowiskiem Sądu Najwyższego – Sąd orzekający wiąza zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Innymi słowy, zarzutami formalnymi (np. naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c.), Sąd zajmuje się o tyle, na ile strona sformułowała konkretny zarzut i tylko w granicach sformułowanego zarzutu.

Na marginesie przypomnieć trzeba, że zarzut zawarty w punkcie I.1.tiret pierwszy pozwana połączyła z oddaleniem przez Sąd a quo wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka A. K. (2). Tymczasem, zgodzić się należy z Sądem meriti, że dowód ten, w związku z okolicznością, na którą został powołany, był zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy (k. 263 akt).

Uznanie, że materiał dowodowy został odpowiednio zebrany przez Sąd pierwszej instancji i prawidłowo oceniony, oraz, że zostały poczynione właściwe ustalenia faktyczne, wywołuje określone konsekwencje dla rozstrzygnięcia rzeczowej sprawy.

W szczególności, istotne znaczenie ma ustalenie Sądu a quo, że powódka uzyskała de facto prolongatę zapłaty brakującej kwoty około 9000 zł (k. 261 akt). W takiej sytuacji, bez znaczenia są rozważania, czy strony posłużyły się zadatkiem czy też zaliczką. Nadto, takie założenie koresponduje z logiczną oceną przedmiotowej sytuacji. Nie sposób uznać, że powódka, która zebrała i wpłaciła pozwanej prawie całą wartość mieszkania, bowiem kwotę 124 200 zł z całej ceny o wysokości 135 000 zł, dążyłaby następnie do niesfinalizowania umowy przyrzeczonej. W złym świetle stawia również koncepcję pozwanej okoliczność, że powódka przed dniem 20 kwietnia 2013 r. poinformowała o niemożliwości zapłacenia brakującej kwoty 9000 zł, a już 29 kwietnia 2013 r. pozwana odstąpiła od umowy, a we wrześniu 2013 r. sprzedała lokal innemu nabywcy za nieco większą kwotę.

Poza tym, tylko na marginesie można dodać, że znamienne jest okoliczność, że pozwana w toku procesu przywiązywała dużą wagę do terminologii zawartej w umowach łączących strony. Stąd, twierdziła konsekwentnie o zadatku, a nie zaliczce. Tymczasem, w piśmie z dnia 29 kwietnia 2013 r. (k. 24 akt), posłużyła się pojęciem „wypowiedzenia”, w sytuacji, gdy w umowie z dnia 25 marca 2013 r. mowa była o odstąpieniu (k. 10 akt) i o odstąpieniu stanowi również art. 394 k.c., na który powołała się (k. 24 akt). W tym kontekście wskazać należy, że pojęcia zadatek i zaliczka różnią się podobnie jak pojęcia wypowiedzenie i odstąpienie.

Wracając do ustaleń faktycznych, to również i stan techniczny lokali, najpierw nr 7, a później nr 5 oraz kwestie związane z ich remontem, zostały przez Sąd pierwszej instancji w istocie przesądzone i niepodważone przez apelującą.

W rezultacie, mając na względzie powyższe rozważania, w ocenie Sądu ad quem, pozwana nie miała żadnych podstaw do odstąpienia od ostatniej z umów przedwstępnych. Powódka też nie ponosiła winy za to, że nie doszło w rezultacie do zawarcia umowy przyrzeczonej. W takiej zaś sytuacji, wpłacona zaliczka winna być powódce zwrócona.

3. W ocenie Sądu drugiej instancji – pomijając, że w świetle analizy przeprowadzonej w punkcie 2 niniejszego uzasadnienia, żądanie pozwu było uzasadnione – zarzuty naruszenia prawa materialnego również okazały się chybione.

Gdy chodzi o zarzut zawarty w punkcie II. 1. i 5 petitum apelacji, to Sąd Apelacyjny podziela zapatrywanie Sądu a quo, że w sytuacji, gdy wpłacona na poczet przyszłej umowy kwota, w zasadzie zbliżona jest do ceny sprzedaży nieruchomości, to brak podstaw do przyjęcia, że pełni ona w dalszym ciągu funkcję zadatku, a nie zaliczki na poczet ceny. Słuszne jest zapatrywanie, że odmienne stanowisko w istocie sprzeciwiałoby się naturze umowy przedwstępnej. Wprawdzie norma wynikająca z art. 353<sup>1</sup> k.c. daje prymat zasadzie autonomii woli stron, to jednak wprowadza pewne

ograniczenia, w tym również nawiązujące do właściwości (natury) danego stosunku prawnego. Zgodzić się trzeba, że w takiej sytuacji zastrzeżenie umowne sprzeczne z naturą zobowiązania, winno być uznane jako nieważne w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.

Nietrafny okazał się także zarzut sformułowany w punkcie II. 2 petitum apelacji. Wskazano już powyżej, że zgodnie z ustaleniami Sądu a quo strony przesunęły termin do dokonania przez powódkę zapłaty reszty ceny, co dałoby podstawę do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony wielokrotnie już wcześniej aneksowały pierwotną umowę. Nic nie stało na przeszkodzie, aby zawrzeć kolejny aneks, także w formie ustnej, czemu nie sprzeciwia się treść art. 390 § 2 k.c.

Zarzut zawarty w punkcie II. 3. petitum apelacji również nie zasługiwał na uwzględnienie. Świadczy o tym ustalenie Sądu meriti, według którego brak podstaw aby zarzucić powódce uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Błędny był również zarzut zawarty w punkcie II. 4 petitum apelacji. W okolicznościach przedmiotowej sprawy, zachodził bowiem przypadek nienależnego świadczenia rodzący po stronie pozwanej obowiązek zwrotu wpłaconej przez powódkę zaliczki.

Bezpodstawny okazał się także zarzut zawarty w punkcie II. 6 petitum apelacji. Otóż, w ocenie Sądu ad quem, w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy, nie tyle żądanie powódki stanowiło nadużycie prawa, ile postępowanie pozwanej, bezpodstawnie odstępującej od umowy i zatrzymującej w zasadzie pełną kwotę tytułem ceny za przedmiotowy lokal, bezpodstawnie wykorzystując instytucję zadatku.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I (pierwszym) sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu poniesionych w drugiej instancji, Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z § 15 ust. 1 w zw. z § 2 pkt. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 265) – w wersji obowiązującej do dnia 26 października 2016 r. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5400 zł.