

Sygn. akt V ACa 396/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Renata Artska
Sędziowie:	SA Katarzyna Przybylska SO del. Ewa Tomaszewska (spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko J. M., G. M., A. M. i E. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej G. M.

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 21 marca 2013 r. sygn. akt I C 330/12

I. oddala apelację;

II. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 396/13

## UZASADNIENIE

Powód M. S. domagał się zasądzenia od pozwanych J. M., G. M., A. M. i E. M. solidarnie kwoty 439.080,83zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że zawarł z pozwanymi umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr (...) za kwotę 220.000 zł, którą wpłacił na konto wskazane w umowie przedwstępnej. Na skutek przyczyn leżących po stronie pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem są oni obowiązani do zwrotu tej kwoty.

Pozwany J. M. w odpowiedzi na pozew wyraził wolę ugodowego rozwiązania sporu oraz zakwestionował sposób naliczenia odsetek w wysokości przekraczającej odsetki ustawowe. Na rozprawie w dniu 21 marca 2013 r. pozwany uznał powództwo do kwoty<sup>7</sup> 200.000 zł.

Pozwany A. M. w odpowiedzi na pozew wyraził wolę ugodowego rozwiązania sporu oraz zakwestionował sposób naliczenia odsetek w wysokości przekraczającej odsetki ustawowe.

Pozwana G. M. wniosła o oddalenie powództwa argumentując, że wprawdzie umocowała A. M. do zawarcia w jej imieniu umowy przedwstępnej, jednak nie miał on prawa przyjmować w jej imieniu całej ceny oraz podniosła, że nie upoważniła go do zawierania w jej imieniu porozumień co do rozliczenia umowy.

Pozwana E. M. wniosła o oddalenie powództwa argumentując, że wprawdzie umocowała pozwanego J. M. do zawarcia w jej imieniu umowy przedwstępnej, jednak nie miał on prawa przyjmować w jej imieniu całej ceny oraz podniosła, że nie upoważniła go do zawierania w jej imieniu porozumień co do rozliczenia umowy.

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 21 marca 2013r. zasądził od pozwanych J. M., G. M., A. M. i E. M. solidarnie na rzecz powoda M. S. kwotę 407.232,10zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2012r., zasądził od pozwanego J. M. na rzecz powoda M. S. kwotę 30.200,26zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2012r., oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 29.172zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nadał wyrokowi w zakresie uwzględniającym roszczenie w stosunku do J. M. rygor natychmiastowej wykonalności.

#### Powyższy wyrok Sad I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 9 września 2005r. E. M. udzieliła J. M. w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa do zastępowania jej we wszystkich sprawach związanych z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w L., w skład której wchodzi działki nr (...) obrębu 7 opisanej w księdze wieczystej Kw (...) Sądu Rejonowego w L..

Zgodnie z treścią pełnomocnictwa pełnomocnik był umocowany do:

- zawarcia w imieniu mocodawcy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości , sprzedaż może nastąpić na rzecz osób i za cenę według uznania ustanowionego pełnomocnika,
- odbioru zaliczek, zadatku,
- poddania mocodawcy rygorowi egzekucji co do wykonania zobowiązań wynikających z zawartej umowy przedwstępnej,
- zastępowania mocodawcy w postępowaniu wieczysto księgowym, odbioru korespondencji do składania wszelkich oświadczeń przed organami państwowymi i samorządowymi , sądami osobami prawnymi i fizycznymi jakie w zakresie pełnomocnictwa okazałyby się konieczne oraz do reprezentowania przed Naczelnikiem Urzędu Skarbowego.

W dniu 9 września 2005 r. G. M. udzieliła A. M. w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa do zastępowania jej we wszystkich sprawach związanych z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w L., w skład której wchodzi działki nr (...) obrębu 7 o opisanej w księdze wieczystej Kw (...) Sądu Rejonowego w L..

Zgodnie z treścią pełnomocnictwa pełnomocnik był umocowany do:

- zawarcia w imieniu mocodawcy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości , sprzedaż może nastąpić na rzecz osób i za cenę według uznania ustanowionego pełnomocnika,
- odbioru zaliczek, zadatku,

- poddania mocodawcy rygorowi egzekucji co do wykonania zobowiązań wynikających z zawartej umowy przedwstępnej,
- zastępowania mocodawcy w postępowaniu wieczysto księgowym, odbioru korespondencji do składania wszelkich oświadczeń przed organami państwowymi i samorządowymi, sądami osobami prawnymi i fizycznymi jakie w zakresie pełnomocnictwa okazałyby się konieczne oraz do reprezentowania przed Naczelnikiem Urzędu Skarbowego

W dniu 9 września 2005r. pomiędzy J. M., G. M. (w imieniu której działał jej pełnomocnik A. M.), A. M. i E. M. (w imieniu której działał pełnomocnik J. M.) jako sprzedającymi a M. S. jako kupującym zawarta została pisemna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości: lokalu użytkowego i kamienicy przy ulicy (...) nr działki (...) KW (...) oraz 1 maja KW (...) nr działki (...) za cenę 220.000zł.

Strony uzgodniły, że cenę 220.000zł, którą kupujący miał wpłacić na konto (...) Bank (...).

Strony umowy postanowiły, że zawarcie aktu notarialnego nastąpi do dnia 9 listopada 2005r. oraz że w przypadku nie dotrzymania umowy przez sprzedającego lub wycofania się ze sprzedaży sprzedający dobrowolnie zwróci 220.000zł kupującemu. W dniu 3 września 2005r. powód dokonał przelewu kwoty 220.000zł na wskazane konto.

J. M. i powód zawarli porozumienie, w którym sprzedający tj. J. M., G. M., A. M. i E. M. zobowiązali się zwrócić powodowi kwotę 220.000zł z odsetkami w wysokości 2 % miesięcznie za okres 15 miesięcy do dnia 24 marca 2007r.

W dniu 9 stycznia 2008r. J. M. i A. M. złożyli oświadczenie, że spłacą należność do dnia 31 stycznia 2008r.

W dniu 8 marca 2010r. A. M. zobowiązał się do spłaty zadłużenia do dnia 30 marca 2010 r. wskazując, że kapitał bez odsetek wynosi 255.000zł.

W dniu 21 maja 2012r. A. M. i J. M. zawarli z powodem porozumienie ustalając, że wpłacą powodowi: 20.000zł do końca czerwca 2012r., 50.000zł w lipcu 2012r., 50.000zł we wrześniu 2012r., w sumie 150.000zł z 2012r., opłatę miesięczną 4.000zł i po 3.000zł po 2013r.

Sąd I instancji wskazał, że powyższych ustaleń faktycznych dokonał na podstawie załączonych do akt dokumentów. Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że oddalił jako spóźniony wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. K..

Motywuując swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji w pierwszej kolejności zważył, że pozwani J. M. i A. M. byli upoważnieni do zawarcia w imieniu mocodawczyń umowy przedwstępnej, przyjęcia w ich imieniu zaliczki oraz zawarcia w umowie przedwstępnej dodatkowego postanowienia umownego w postaci zobowiązania do zwrotu wpłaconej kwoty w razie nie dojdęcia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zaznaczył także Sąd Okręgowy, że kwotę 220.000zł wpłaconą przez powoda należy uznać za zaliczkę, ponieważ kwota ta podlegał zwrotowi w przypadku nie dojdęcia do skutku umowy przyrzeczonej (art. 410 § 2 kc). Nadto wskazał Sąd I instancji, że z zapisów umowy, która z jednej strony określała dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, a z drugiej formułowała obowiązek dobrowolnego zwrotu wpłaconej przez powoda kwoty w razie nie dojdęcia umowy przyrzeczonej do skutku wynika, że zobowiązanie pozwanych, stało się wymagalne w dniu następującym po dniu, w którym strony miały zawrzeć umowę przyrzeczoną tj. 10 listopada 2005r. A zatem pozwani od dnia 11 listopada 2005r. pozostali w opóźnieniu i powodowi przysługuje roszczenie o odsetki w wysokości ustawowej za okres od 11 listopada 2005r. do dnia wytoczenia powództwa (art.481 i art.482 kc), przy czym jedynie w stosunku pozwanego J. M. w wysokości umownej, ponieważ J. M. nie posiadał upoważnienia do zawarcia w/wym. porozumienia w imieniu pozostałych pozwanych, którzy nie potwierdzili jego czynności. Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 353<sup>1</sup> kc oraz art. 481 § 1 i 3 kc oraz art. 482 kpc uwzględnił powództwo w części.

Okosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie 100 zd. 2 kpc i art. 105 § 2 kpc, zaś na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 kpc nadal wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności wobec pozwanego J. M., albowiem uznał on powództwo do kwoty 200.000zł.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana G. M. zaskarżając wyrok w całości oraz zarzucając Sądowi I instancji:

- 1) błędy w ustaleniach faktycznych polegające na nieprawidłowym uznaniu, że pozwana G. M. jest stroną zawartej z powodem umowy, że wpłacona przez powoda kwota nie była zaliczką, a ceną sprzedaży oraz że pozwani, będący stronami zawartej z powodem umowy przedwstępnej, działali również w imieniu i na rachunek pozwanej G. M.;
- 2) naruszenie art. 65 kc przez błędną interpretację pisemnych oświadczeń stron i ich zachowania, w wyniku czego Sąd I instancji, w opinii skarżącej, błędnie uznał, że pozwani J. M. i A. M. przyjęli od powoda środki finansowe w kwocie 220.000zł także w imieniu skarżącej.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie w stosunku do niej powództwa i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanej G. M. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej G. M. jest niezasadna.

Wbrew odmiennym twierdzeniom skarżącej, Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny zebranego materiału dowodowego bez przekroczenia granic określonych w art.233 § 1 kpc i właściwie ustalił wszystkie istotne dla sprawy fakty, zaś ustalenia te Sąd Apelacyjny aprobuje i przyjmuje za własne bez potrzeby ponownego ich przytaczania.

Nie mogły w tym kontekście odnieść zamierzonego skutku twierdzenia skarżącej dotyczące rzekomej pozorności umowy przedwstępnej i prowadzonego w związku z tym przez Prokuraturę Rejonową w (...) postępowania. W myśl bowiem art. 381 kpc Sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Na gruncie niniejszej sprawy pozwana w żaden sposób nie uprawdopodobniła, by w postępowaniu przed Sądem I instancji nie mogła powołać się na pozorność przedmiotowej umowy ani że potrzeba powołania się na tę okoliczność powstała później, zaś sam fakt prowadzenia przez Prokuraturę postępowania nie stanowi wystarczającego argumentu w tym względzie. A zatem okoliczności powyższe nie podlegały uwzględnieniu na etapie postępowania apelacyjnego.

Przeciwnie niż wywodzi skarżąca, z pełnomocnictwa udzielonego przez nią A. M. (k.12 i 12v) wynika wprost, że był on uprawniony do zastępowania pozwanej w sprawach związanych z zawarciem umowy przedwstępnej spornej nieruchomości, a także odbioru zaliczek. W konsekwencji powyższego nie ulega wątpliwości, że pozwana była stroną umowy przedwstępnej, zaś A. M. uprawniony do odbioru w jej imieniu i na jej rzecz zaliczki. Dla poparcia swojego odmiennego stanowiska w tym względzie skarżąca nie przedstawiła żadnych przekonujących i logicznych argumentów przemawiających za odmienną oceną tej kwestii polemizując jedynie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w tym względzie, a w konsekwencji jej zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Słusznie Sąd I instancji, bez naruszenia art. 65 § 2 kc, uznał, że sporna kwota stanowiła zaliczkę na poczet przyszłej ceny nieruchomości. W tym kontekście należy wskazać, że zgodnie z powszechnie aprobowanym w orzecznictwie poglądem przepis art. 65 § 2 kc, zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron

i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, dopuszcza taką sytuacją, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia w świetle reguł

językowych. Proces interpretacji umowy może się zatem zakończyć ze względu na jej "jasny" sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest "jasna" po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni.

Odnosząc powyższe rozważania do zapisów spornej umowy przedwstępnej w pierwszej kolejności należy wskazać, że zaliczka nie jest szerzej uregulowana przepisami cywilnoprawnymi. Została ukształtowana w praktyce obrotu, a określenie konsekwencji związanych z jej wręczeniem stanowi dorobek nauki i orzecznictwa. Stąd też twierdzi się, że zaliczka nie jest instytucją prawa cywilnego, nazywając ją "funkcjonującą w praktyce obrotu przedpłatą, rodzącą skutki w sferze cywilnoprawnej". Przepisy cywilnoprawne nie zawierają postanowień dotyczących zaliczki, nie regulują więc również wywoływanych przez nią konsekwencji. Należy podzielić pogląd, zgodnie z którym poza faktem, że zaliczka zostaje zarachowana na poczet przyszłego świadczenia jednego z kontrahentów, nie wywołuje ona żadnych szczególnych skutków prawnych, w szczególności nie pociąga za sobą funkcji zabezpieczającej wykonanie przez dłużnika zobowiązania. Podobnie, przepisy prawa cywilnego nie regulując wysokości zaliczki w stosunku do wysokości świadczenia definitywnego. W konsekwencji, nie można wykluczyć sytuacji, w której zaliczka sięga wysokością świadczenia definitywnego. Z tej przyczyny nie mogły odnieść zamierzonego skutku twierdzenia skarżącej, że przeciwko uznaniu tego świadczenia za zaliczkę przemawia to, że jego wysokość odpowiadała wysokości świadczenia definitywnego tj. przyszłej cenie nabycia nieruchomości, albowiem okoliczność ta (wysokość świadczenia) pozostaje bez wpływu na ocenę, czy mamy do czynienia w danym przypadku z zaliczką.

Przechodząc do pozostałych zarzutów skarżącej kwestionujących prawidłowość uznania przez Sąd I instancji spornego świadczenia za zaliczkę należy w pierwszej kolejności wskazać, że podstawowym, a zarazem jedynym skutkiem cywilnoprawnym przyjęcia zaliczki jest, że w przypadku uchylenia się od spełnienia świadczenia, na poczet którego została dana zaliczka, kontrahent może jedynie dochodzić zwrotu zaliczki, gdyż nie zostaje osiągnięty cel świadczenia zaliczki (por. wyrok Sądu Najwyższego ~ dnia 25 marca 2004r., II CK 116/03, niepubl., (...)).

Mając powyższe na uwadze przyjąć należy, że kwota wpłacona przez powoda w istocie stanowiła zaliczkę. Wprawdzie w umowie przedwstępnej wskazano, że nie zawiera ona klauzuli zaliczki i zadatku z kodeksu cywilnego, jednak uwzględniając, że strony jednocześnie uzgodniły, że kwota ta będzie podlegała zwrotowi w przypadku niedotrzymania umowy lub wycofania się z umowy sprzedaży nieruchomości przez pozwanych, a więc gdy nie zostanie osiągnięty cel, dla którego kwota ta została przekazana pozwany, to przyjąć należy, że stanowiła ona zaliczkę, skoro jej zwrot został zastrzeżony na wypadek nie spełnienia przez pozwanych świadczenia. Przeciwnie twierdzenia skarżącej nie mogły podważyć prawidłowości stanowiska Sądu I instancji w tym względzie i jako chybione nie zasługiwały na uwzględnienie.

Nie sposób również zgodzić się ze skarżącą, że wpłacona przez powoda kwota 220.000zł stanowiła cenę, a w konsekwencji pozwany A. M. nie był uprawniony do przyjęcia w imieniu i na rzecz pozwanej ceny sprzedaży nieruchomości. Cena sprzedaży jest odpowiednikiem świadczenia sprzedawcy, a więc ustaloną przez strony i wyrażoną w pieniądzu wartością prawa będącego przedmiotem umowy. Sporna zaś kwota została jedynie wpłacona na poczet ceny i dopiero w sytuacji, gdy doszłoby do zawarcia umowy ostatecznej, stałaby się świadczeniem definitywnym, czyli ceną. A zatem w niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, że pozwani otrzymali kwotę 220.000zł tytułem ceny nabycia nieruchomości, skoro nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży tej nieruchomości. Przeciwnie twierdzenia skarżącej w tym względzie okazały się więc chybione.

Reasumując, słusznie Sąd I instancji uznał, że kwota wpłacona przez powoda stanowiła zaliczkę na poczet przyszłej ceny spornej nieruchomości oraz że pozwana G. M. jest obowiązana do jej zwrotu, ponieważ nie został osiągnięty cel, dla którego została ona przekazana pozwanej (art. 410 § 2 kc).

Kierując się przedstawionymi motywami Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc. Przepis art. 102 kpc ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie

wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia "wypadków szczególnie uzasadnionych", pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi oraz dając możliwość odstąpienia od reguł ogólnych wynikających z art.98 § 1 kpc, czy też art. 203 § 2 kpc.

Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy § 1 kpc, czy też art. 203 § 2 kpc. Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu zaliczyć można przede wszystkim te dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Z przedłożonego przez pozwaną G. M. oświadczenia o stanie majątkowym i rodzinnym wynika, że uzyskuje ona skromne dochody i ma na utrzymaniu córkę. Nadto posiada wysokie zadłużenie w wysokości około 3 mln. złotych (k.287-288) oraz toczą się względem pozwanej postępowania egzekucyjnej skierowane do nieruchomości, której jest współwłaścicielką (k.191-214). Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, że w przypadku pozwanej G. M. zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za odstąpieniem od obciążania jej kosztami postępowania apelacyjnego, ponieważ znajduje się w trudnej sytuacji majątkowej i życiowej.