

Sygn. akt I ACa 951/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Stanek

Sędziowie: SA Dorota Ochalska - Gola

SA Joanna Walentkiewicz – Witkowska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1" spółce komandytowej w P.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 11 maja 2017 r. 1sygn. akt X GC 1046/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1" spółki komandytowej w P. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 951/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 maja 2017 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w P. (obecnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółka komandytowa w P.) zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 295 200zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 3 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty oraz kwotę 29. 277zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

W dniu 7 października 2015r. strony zawarły umowę przedwstępną, na mocy której zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 30 czerwca 2016r. umowy przyrzeczonej sprzedaży na rzecz powódki użytkownika wieczystego położonej w Ł. działki gruntu nr (...) w zamian za cenę wynoszącą 1 968 000zł., płatną w ten sposób, że:

I 184 500zł. zapłacone zostanie tytułem zadatku w dniu zawarcia umowy przedwstępnej;

II 110 700zł. zapłacone zostanie tytułem zadatku do dnia 29 lutego 2016r.;

III 1 672 800zł. zapłacone zostanie poprzez złożenie powyższej kwoty do depozytu notarialnego w postaci rachunku bankowego notariusza w Banku (...) SA w terminie najpóźniej do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony wprost jednocześnie zastrzegły, że do wskazanego w umowie zadatku zastosowanie mają postanowienia art. 394 kc. Pozwana przyjęła na siebie obowiązek okazania najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej:

I. decyzji Starosty Ł. o zatwierdzeniu pozwolenia na budowę budynku handlowo – usługowego na działce (...) wraz z elementami infrastruktury technicznej i obsługą komunikacyjną;

II. aktualnego odpisu z księgi wieczystej;

III. aktualnego zaświadczenia właściwej jednostki samorządu terytorialnego o niezaleganiu z opłatami i podatkami;

IV. aktualnego zaświadczenia urzędu skarbowego o niezaleganiu z podatkami;

V. aktualnego zaświadczenia ZUS o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne;

VI. aktualnego wypisu i wyrysu z mapy oraz wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego.

W § 9 przewidziano nadto dla powódki prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli pozwana przed zawarciem umowy przyrzeczonej nie doręczy powódce:

I. powyższych dokumentów;

II. decyzji zatwierdzającej projekt budowlany budynku handlowo – usługowego na działce (...) wraz elementami infrastruktury technicznej;

III. dokumentów stwierdzających ustanowienie „odpowiednich służebności obciążających działkę gruntu nr (...), celem umożliwienia realizacji inwestycji, polegającej na budowie drogi wewnętrznej z przebudową zjazdu publicznego – wynikającej z decyzji nr (...) Starosty Ł. z dnia 15 czerwca 2011r., chyba że strona kupująca nabyte prawo użytkowania wieczystego tej działki gruntu”. W takiej też sytuacji dla oświadczenia powódki zastrzeżono formę aktu notarialnego, które wraz z żądaniem zwrotu zadatku skierowane miało zostać na adres pozwanej. Jego wystosowanie rodzić miało po stronie pozwanej obowiązek zwrotu zadatku w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania (umowa k. 27 – 31)

W wykonaniu umowy przedwstępnej powódka zapłaciła pozwanej w dniach:

I. 7 października 2015r. kwotę 184 500zł.;

II. 22 lutego 2016r. kwotę 110 700zł.

W dniu 22 marca 2016r. strona powodowa zawarła z Bankiem (...) SA umowę kredytową na zakup użytkowania wieczystego działki wskazanej w umowie przedwstępnej z dnia 7 października 2015r. Podpisanie powyższej umowy poprzedzone zostało spotkaniem, do jakiego w dniu 10 lutego 2016r. doszło z udziałem prezesów obu spółek oraz pracowników banku. W trakcie powyższego spotkania zdecydowano, że środki z tytułu kredytu dla powódki przekazane zostaną na rachunek bankowy pozwanej niezwłocznie po podpisaniu umowy przyrzeczonej, w której treści zawarty zostanie wniosek o ustanowienie zabezpieczającej kredyt hipoteki. W takiej też sytuacji kredyt uruchomiony miałby zostać w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej na polecenie wydane przez obecnego przy zawieraniu transakcji przedstawiciela banku, środki zaś z tego kredytu trafić na prowadzony również przez kredytodawcę rachunek bankowy pozwanej, co udokumentowane miało zostać stronom okazaniem przez tegoż przedstawiciela banku potwierdzenia wykonania operacji. Z propozycją takiego warunku uruchomienia kredytu wyszedł sam kredytodawca, strony zaś

umowy przedwstępnej przystały nań. Także obecny na powyższym spotkaniu prezes pozwanej nie zgłaszał obiekcji co do takiego sposobu zapłaty, gotowość zaś przystania na odstąpienia w tym zakresie od zapisów zawartych w umowie przedwstępnej uzasadniał tym, iż dotyczyć miała ona jedynie sytuacji, w której środki na zakup nieruchomości miałyby w całości stanowić wkład własny nabywcy. Podczas tego spotkania prezes pozwanej oświadczył jednocześnie, że jako klient banku, który udzielać ma kredytu, nie żywi żadnych wątpliwości, iż kwota kredytu zostanie przelana na prowadzony także przez kredytodawcę rachunek pozwanej. Po uzyskaniu takiej deklaracji ze strony prezesa pozwanej, powódka oraz Bank (...) SA zawarli umowę kredytową.

Doręczonym prezesowi pozwanej w dniu 22 czerwca 2016r. pismem powódka wskazała, że gotowa jest zawrzeć umowę przyrzeczoną, o ile pozwana przedstawi całość dokumentacji objętej umową przedwstępną. Odpowiadając na nie w dniu 24 czerwca 2016r. pozwana odpisała, iż dołoży „wszelkich starań, żeby notariusz otrzymał. Kolejnym, doręczonym prezesowi pozwanej w dniu z dnia 27 czerwca 2016r. pismem wezwano go do dostarczenia w terminie do dnia 29 czerwca 2016r. wskazanych w umowie przedwstępnej dokumentów w postaci:

- I. aktualnego odpisu z księgi wieczystej;
- II. aktualnego zaświadczenia właściwej jednostki samorządu terytorialnego o niezaleganiu z opłatami i podatkami;
- III. aktualnego zaświadczenia urzędu skarbowego o niezaleganiu z podatkami;
- IV. aktualnego zaświadczenia ZUS o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne;
- V. aktualnego wypisu i wyrysu z mapy oraz wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego.;
- VI. dokumentów potwierdzających ustanowienie na działce (...) służebności, jak również do stawienia się na termin zawarcia umowy przyrzeczonej pod rygorem odstąpienia od umowy przedwstępnej.

W dniu 30 czerwca 2016r. w kancelarii notarialnej, w której miano podpisać umowę przyrzeczoną stawił się prezes powódki oraz umocowany do reprezentowania pozwanej jej pełnomocnik, który jednocześnie okazał pismo prezesa pozwanej, zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z uwagi na niewywiązanie się z obowiązku zapłaty brakującej części ceny sprzedaży. Na spotkaniu tym pozwana przedłożyła jednocześnie:

- I. odpis zwykły księgi wieczystej dla spornej nieruchomości;
- II. aktualne zaświadczenie właściwej jednostki samorządu terytorialnego o niezaleganiu z opłatami i podatkami;
- III. aktualne zaświadczenie urzędu skarbowego o niezaleganiu z podatkami;
- IV. aktualne zaświadczenie ZUS o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne;
- V. wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej;
- VI. wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. bez zaświadczenia stwierdzającego brak planu zagospodarowania przestrzennego.
- VII. pozwolenie na budowę budynku handlowo – usługowego na działce (...) wraz z zewnętrznymi instalacjami. Jednocześnie pozwana przyznała, że nie ustanowiono służebności na działce (...). Prezes powódki oświadczył, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku z uwagi na niewywiązanie się przez pozwanego ze zobowiązań, jakie ten przyjął na siebie w umowie przedwstępnej, pełnomocnik pozwanej oświadczyła, że uwagi na wcześniejsze odstąpienie przez pozwaną od umowy przedwstępnej „kwestia zawarcia umowy przyrzeczonej w związku z umową przedwstępną jest bezprzedmiotowa”

Wysłanym w dniu 13 lipca 2016r. pismem powódka wezwała pozwaną do zapłaty równowartości podwójnego zadatku w kwocie 590 400zł Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów jak również przeprowadzonych

w sprawie dowodów osobowych. Sąd odmówił jednocześnie wiary zeznaniom prezesa strony pozwanej, jakoby na spotkaniu stron w dniu 10 lutego 2016r., nie zapadły wiążące ustalenia co do sposobu zapłaty przez powódkę brakującej części ceny. Przedstawionej przez prezesa pozwanej wersji zdarzeń, wedle której na spotkaniu miał on forsować zabezpieczenie zapłaty ceny w postaci akredytywy bądź gwarancji bankowej, przeczą nie tylko zeznania prezesa powódki, ale także niezwiązanego z żadną ze stron przesłuchanego w charakterze świadka przedstawiciela banku. Złożone przez tego świadka zeznania nie tylko nie potwierdzają wersji prezesa pozwanej, jakoby ten w trakcie spotkania poruszać miał kwestię uzyskania od banku któregośkolwiek ze wskazanych wyżej zabezpieczeń, ale wprost wskazują, iż późniejsze podpisanie w dniu 22 marca 2016r. umowy kredytowej możliwe było dzięki obecności przedstawicieli obu stron, którzy przystali na sformułowane przez bank propozycje warunków, na jakich kredyt miał zostać udzielony. Skoro zatem podpisanie umowy kredytowej uzależnione było od wcześniejszego uzyskania wiążącego porozumienia co do sposobu zapłaty, to jako niewiarygodną odrzucić należało wersję prezesa pozwanej, wedle której spotkanie z dnia 10 lutego 2016r. nie doprowadziło do uzgodnienia warunków.

Tak ustalony stan faktyczny skłonił Sąd Okręgowy do uwzględnienia powództwa. Sąd ten skonstatował, że pozwana w zakreślonym jej terminie nie dostarczyła dokumentów potwierdzających ustanowienie na działce (...) „odpowiedniej” służebności. W ocenie sądu, w świetle zapisów umowy wskazujących jednoznacznie, że z punktu widzenia interesu gospodarczego powódki transakcja przewidziana w umowie z dnia 7 października 2015r. miała sens jedynie przy założeniu, że jej przedmiotem stanie się nieruchomością skomunikowana z drogą publiczną, to bez znaczenia były twierdzenia, że na dzień 30 czerwca 2016r. poczyniono daleko idące starania, mające na celu nabycie przez pozwaną działki (...) z zamiarem dalszej odsprzedaży na rzecz powódki. Zapisy umowy gwarantowały powódce nabycie prawa użytkowania wieczystego działki (...), jako nieruchomości władnącej względem działki (...) bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dalszych kosztów, forsowane zaś przez pozwaną rozwiązanie zakładało, że zamiast tego obok ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego działki (...) powódka dodatkowo dopłaci jeszcze – wedle treści zeznań prezesa pozwanej – kwotę 140 000zł. tytułem ceny kupna od pozwanej działki (...), której to działki powódka dla realizacji swoich planów gospodarczych nie potrzebowała, istotne było dla niej bowiem jedynie uzyskanie względem niej służebności, którą – wedle zapisów umowy – uzyskać miała nieodpłatnie. Zdaniem Sądu to pozwana nie wywiązała się z przyjętych na siebie w umowie przedwstępnej obowiązków, co z kolei zrodziło po stronie powódki prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej i domagania się zwrotu udzielonego przy jej zawarciu zadatku.

Co do podstawy dokonanego przez pozwaną odstąpienia od umowy z uwagi na niezabezpieczenie zapłaty brakującej części ceny w sposób przewidziany umową przedwstępną, to Sąd wskazał, że w dniu 10 lutego 2016 roku dokonano zmiany umowy na mocy oświadczeń woli złożonych przez strony na spotkaniu z udziałem przedstawiciela kredytodawcy. Skoro pozwana w dalszym ciągu wyrażała zainteresowanie dojściem do skutku transakcji, to tym samym w istocie akceptowała ustalenia modyfikujące umowę przedwstępną poczynione w dniu 10 lutego 2016r. Wbrew prezentowanej przez pozwaną w toku postępowania linii obrony, to nie brak zabezpieczenia zapłaty w oczekiwany przez nią sposób stał się przyczyną niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej.

Wobec tego za wyłączną i jedyną przyczynę niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej Sąd uznał brak ustanowienia służebności na działce (...). Zważywszy na fakt, iż obowiązek ten obciążał pozwaną, ją też obciążyć należało konsekwencjami niewywiązania się z niego w postaci konieczności zwrotu udzielonego jej zadatku. Ostatecznie strona powodowa zrezygnowała z dochodzenia zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, ograniczając swoje roszczenie do nominalnej wartości spełnionego świadczenia. Stosownie do przepisu art. 394 par. 3 kc., zadatek w takiej wysokości powinien być zwrócony również w sytuacji, gdyby niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. Także zatem nawet w przypadku podzielenia stanowiska pozwanej, żądanie pozwu ocenić należałoby jako zasługujące na udzielenie ochrony w oparciu o powołany wyżej przepis.

Mając na uwadze prawdopodobną datę doręczenia pozwanej pisma zawierającego wezwanie do zwrotu zadatku Sąd Okręgowy przyjął, że zakreślony w powyższym wezwaniu termin tygodniowy zakończyłby swój bieg około 27 lipca 2016r. Wobec tego w dacie wniesienia pozwu, a zatem w dniu 3 sierpnia 2016r. pozwana znajdowała się w opóźnieniu

w zapłacie dochodzonej pozwem kwoty, to zaś zasadnym uczyniło zasądzenie należnych powódce odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu za okres od dnia jego wniesienia.

Rozstrzygnięcie o należnych stronie powodowej kosztach postępowania w postaci uiszczonych przez nią w kwocie 14 760zł. opłaty od pozwu, opłaty od wniosku o zabezpieczenie roszczenia w kwocie 100zł., oraz wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie par. 2 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych zapadło zgodnie z wyrażoną przepisem art. 98 par. 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego wywiodą strona pozwana, zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, dokonanej sprzecznie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, skutkujące błędnym przyjęciem, że na spotkaniu dnia 10.02.2016 pozwana wyraziła zgodę na zmianę treści umowy przedwstępnej i zaakceptowała jako sposób zapłaty ceny nieruchomości przelew środków na rachunek bankowy pozwanej dopiero po podpisaniu umowy sprzedaży, pomimo tego, że

a) zgoda pozwanej na zmianę sposobu zapłaty ceny byłaby nieracjonalna z tego względu, że pozwana nie została zapoznana z warunkami udzielenia kredytu, jak również z uwagi na wysoką wartość umowy oraz ryzyko utraty nieruchomości bez uzyskania wynagrodzenia,

b) pozwana w swoich zeznaniach, którym Sąd bezpodstawnie odmówił wiarygodności, w sposób konsekwentny i spójny zaprzeczyła wyrażeniu takiej zgody,

c) zeznania świadka, na których Sąd oparł twierdzenie o wyrażeniu zgody należy ocenić jako stronnicze,

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny dowodów skutkujący przyjęciem, że odpowiedzialność za niezawarcie umowy ponosi strona pozwana, a nadto pominięcie faktu, że na kilka dni przed planowanym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej powódka potwierdziła wolę nabycia działki, na której miała zostać ustanowiona służebność,

II. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 76 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie skutkujące przyjęciem, że powódce przysługuje względem pozwanej roszczenie o zwrot zadatku, podczas gdy powódka nigdy nie złożyła pozwanej żadnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, tym bardziej w zastrzeżonej przez strony formie aktu notarialnego,

2) art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 395 § 1 poprzez ich błędne zastosowanie skutkujące przyjęciem, że powódka była uprawniona do odstąpienia od umowy w związku z niewykonaniem umowy przez pozwaną, podczas gdy postanowienie dotyczące ustanowienia służebności nie określało istotnych warunków umowy przyrzeczonej, a jedynie przesłankę umownego prawa odstąpienia, z którego powódka nie skorzystała,

3) art. 77 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że zmiana przez strony umowy przedwstępnej nie wymagała zachowania formy aktu notarialnego, podczas gdy zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką strony przewidziały w celu jej zawarcia, a strony przez sam fakt zawarcia umowy przedwstępnej w formie szczególnej dokonały wyboru formy umowy,

4) art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące ustaleniem jako dnia wymagalności roszczenia o zadatek dnia następnego po dniu wniesienia pozwu, w sytuacji gdy w związku z brakiem dowodu doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty zadatku ewentualne odsetki nie powinny być naliczane od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania.

Strona pozwana wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości,
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutu naruszenia przepisów postępowania, a to głównie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., gdyż ewentualne uchybienia w tym zakresie mają istotny wpływ na ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny aprobeuje co do zasady ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, przyjmując je za własne. Ocena skuteczności zmiany umowy w zakresie warunków płatności zostanie dokonana w ramach rozważań dotyczących prawa materialnego. Ustalenia te dokonane zostały w oparciu o dowody przeprowadzone przez Sąd meriti, a ich ocena dokonana została bez przekroczenia ram swobodnej oceny dowodów, zakreślonych powołanym przepisem. Podkreślić należy, że skuteczne zakwestionowanie tej swobody wymaga od skarżącego wykazania istotnych błędów logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego albo też pominięcia dowodów prowadzących do wniosków odmiennych, niż przyjęte przez sąd orzekający. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął to sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż dokonana przez sąd. Prawidłowe postawienie zarzutu z art. 233 § 1 k.p.c. wymaga zatem od skarżącego wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwej jego oceny. Nie jest nim inna ocena tych samych dowodów, przeprowadzona przez skarżącego. Jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak również SN w wyroku z dn. 27.09.2002r, II CKN 817/00, O.: L.).

Apelujący koncentruje swoje rozważania, czynione w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. na kwestii przebiegu i wyników spotkania stron i pracowników banku w dniu 10 lutego 2016 roku. Sąd Okręgowy władny był ocenić, jako wiarogodne i obiektywne, zeznania świadka M. G.- pracownika banku, który miał technicznie kredytować zapłatę reszty ceny za prawo do nieruchomości. Zupełnie pozbawione podstaw jest zarzucanie świadkowi, że nie uzyskał on zgody prezesa strony pozwanej na piśmie. Nie taka była jego rola w trakcie opisanego przez Sąd spotkania. Jego rola sprowadzała się do przedstawienia warunków przeprowadzenia transakcji, pokrywającej cenę zakupu. Trudno też zakładać jakikolwiek osobisty interes świadka w przeprowadzeniu transakcji, a już zupełnie irracjonalne jest dyskredytowanie jego zeznań z uwagi na przypisywaną mu w apelacji chęć poprawy wyników sprzedażowych. Świadek składał zeznania już po tym, jak umowa nie doszła do skutku i jego wyniki sprzedaży nie uległy żadnej poprawie dzięki ustaleniom zapadłym na spotkaniu w dniu 10 lutego 2016 roku. Nie jest konsekwentny wywód apelującego, dotyczący dania wiary zeznaniom prezesa strony pozwanej. Sąd Okręgowy prawidłowo te zeznania ocenił. Wedle oceny dokonanej przez apelującego nie sposób wytłumaczyć postawy pozwanego, który mimo zaistniałej sytuacji był gotów sprzedać stronie powodowej prawo wieczystego użytkowania działki (...) o ile tylko strona powodowa zgodzi się zaczekać aż pozwany nabędzie własność działki, na której ustanowiona zostać miała służebność konieczna do korzystania z działki (...).

Nietrafnie apelujący wskazuje, jako istotną okoliczność niewziętą pod uwagę przez Sąd meriti, czynienie przezeń daleko idących starań, mających na celu nabycie działki z drogą dojazdową celem jej dalszej odsprzedaży. Sąd

Okręgowy tę okoliczność rozważył i ocenił, wskazując że starania takie, nawet jeśli istotnie zostały przez pozwaną podjęte, nie odpowiadały potrzebom powódki. Zapisy umowy gwarantowały powódce nabycie prawa użytkowania wieczystego działki (...), jako nieruchomości władnącej względem działki (...) bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dalszych kosztów, forsowane zaś przez pozwaną rozwiązanie zakładało, że zamiast tego obok ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego działki (...) powódka dodatkowo dopłaci jeszcze – wedle treści zeznań prezesa pozwanej – kwotę 140 000 zł. tytułem ceny kupna od pozwanej działki (...). Działki tej powódka dla realizacji swoich planów gospodarczych nie potrzebowała, istotne było dla niej bowiem jedynie uzyskanie względem niej służebności, którą – wedle zapisów umowy – uzyskać miała nieodpłatnie.

Przechodząc do rozważenia zarzutów naruszenia prawa materialnego, Sąd Apelacyjny podziela zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 77 § 1 k.c. Od razu też należy wskazać, że odmienna ocena skuteczności ustnych uzgodnień dotyczących zmiany warunków płatności reszty ceny w relacji do tych ustalonych w umowie przedwstępnej nie wpływała na postulowaną w apelacji ocenę trafności rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Zgodnie z przepisem art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Trafnie apelujący wskazał, że wyboru formy strony mogą dokonać także w sposób dorozumiany. Umowa przedwstępna sprzedaży została z woli stron, mimo braku takiego wymagania ustawy, zawarta w formie aktu notarialnego. Należy przyjąć, że wobec tego także dla czynności modyfikujących wymagana była forma zastrzeżona przez strony w umowie pierwotnej. Oznacza to tylko tyle, że strony skutecznie nie zmodyfikowały treści umowy w zakresie warunków płatności. Tym samym niedochowanie ustalonych warunków płatności obciążało stronę powodową

Nie zmienia to jednak oceny, że niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej obciążało także stronę pozwaną. W pełni aprobowany jest przez Sąd Apelacyjny wywód Sądu I instancji, obejmujący obciążenie także strony pozwanej przyczynami niedojścia do zawarcia umowy. Nie ma wątpliwości, że stronie powodowej w zamiarze nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości przyświecał określony jasno cel gospodarczy- budowa pawilonu. Działka miała charakter działki budowlanej i było jasne, że bez dostępu do drogi publicznej dla kupującego nie miałyby żadnego znaczenia. Obowiązek ustanowienia służebności na działce (...) obciążał stronę pozwaną – w wyznaczonym terminie nie dostarczyła dokumentów potwierdzających ustanowienie na działce (...) odpowiedniej służebności. Jak już wcześniej wskazano poczynienie daleko idących starań, mających na celu nabycie tej działki przez stronę pozwaną nie miało znaczenia dla oceny przyczyn niedojścia do zawarcia umowy. Do 30 czerwca 2016 roku nie doszło do nabycia działki (...) przez stronę powodową, co oznacza, że strona pozwana zobowiązana była dostarczyć dokumenty potwierdzające obciążenie tej działki służebnością. Skoro tak to po stronie powodowej powstała prawna możliwość odstąpienia od umowy przedwstępnej i domagania się zwrotu zadatku.

Wbrew podstawowemu zarzutowi apelującego przyjąć trzeba, że jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność albo z przyczyn leżących poza nimi, zwrotu zadatku można żądać bez konieczności odstąpienia od umowy. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2012 roku sygn. II CSK 66/12 LEX nr 1619143). Zarzucanie, że strona powodowa nie odstąpiła od umowy nie ma więc żadnego znaczenia. Wskazać jednocześnie należy, że oświadczenie o odstąpieniu ma charakter kształtujący prawo (skutkuje wygaśnięciem stosunku zobowiązaniowego), dlatego też jest ono dla obu stron wiążące. Zasadą jest, że przyjęcie złożonego przez jedną stronę oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez jej drugą stronę skutkuje wygaśnięciem łączącego te strony stosunku zobowiązaniowego, wykonanie zobowiązania przestaje być aktualne.

Strona pozwana w terminie wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej wręczyła stronie powodowej oświadczenie o odstąpieniu od umowy z uwagi na niewywiązanie się przez nią z obowiązku zapłaty brakującej części ceny w sposób umówiony przez strony w umowie przedwstępnej. Skoro sama doprowadziła do wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego, to nie może zarzucać stronie przeciwnej, że ta nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Zatem, na podstawie przepisu art. 394 § 3 k.p.c. zadatek żądany przez stronę powodową podlegał zwrotowi, o czym trafnie rozstrzygnął Sąd Okręgowy.

Niezasadny okazał się wreszcie zarzut naruszenia przepisu art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Wprawdzie brak w aktach sprawy dowodu doręczenia stronie pozwanej pisma z dnia 12 lipca 2016 roku, to jednak Sąd Okręgowy trafnie zanalizował czas, jaki prawdopodobnie upłynął od wysłania pisma wzywającego do zwrotu zadatku do doręczenia przesyłki i uwzględnił wyznaczony termin na spełnienie świadczenia. Prawidłowo ustalił, że w dacie wytoczenia powództwa termin ten upłynął bezskutecznie, a strona pozwana, zobowiązana do zwrotu zadatku, pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. W dodatku apelujący podnosząc, że wobec braku dowodu doręczenia mu pisma wzywającego do zwrotu zadatku, brak możliwości zasądzenia odsetek od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania zupełnie pomija, że wcześniej został mu doręczony odpis pozwu.

Wobec powyższego apelacja strony pozwanej podlegała oddaleniu – na podstawie art. 385 k.p.c.

Równocześnie na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd obciążył pozwanego kosztami zastępstwa procesowego przeciwnika procesowego w postępowaniu apelacyjnym, ustalonymi wg stawek wynikających z § 2 pkt.7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 poz. 1804) w brzmieniu wynikającym z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku, zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U z 2016 poz. 1667 ze zm).