

Sygn. akt I ACa 862/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Maria Iwankiewicz                                  |
| Sędziowie:      | SA Eugeniusz Skotarczak<br>SA Agnieszka Sołtyka (spr.) |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Justyna Kotlicka                          |

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...) spółce jawnej w L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 612/14

I. **prostuje oczywistą niedokładność w rubrum zaskarżonego wyroku w ten sposób, że po słowach: „spółce jawnej w L.” dodaje: „o zapłatę”,**

II. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że uchyla nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 lutego 2014 roku wydany w sprawie o sygn. akt I Nc 90/14 w części zasądzającej odsetki w wysokości ustawowej od kwoty 85.000 (osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych za okres od dnia 22 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz w części zasądzającej kwotę 45.000 (czterdzieści pięć tysięcy) złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za okres od dnia 22 października 2013 roku do dnia zapłaty i zasądza od pozwanej (...) spółki jawnej w L. na rzecz powoda A. S. kwotę 45.000 (czterdzieści pięć tysięcy) złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za okres od dnia 22 października 2013 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części,**

III. **oddala apelację w pozostałym zakresie,**

IV. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

## UZASADNIENIE

Powód A. S. w pozwie z dnia 19 lutego 2014 r. wniósł o zasądzenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym na jego rzecz od (...) spółki jawnej w L. kwoty 130.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 22 października 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania nakazowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego. Ponadto powód, w przypadku wniesienia zarzutów, wniósł o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy.

Sąd Okręgowy w Szczecinie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla z dnia 28 lutego 2014 r., uwzględnił roszczenie w całości.

Od powyższego nakazu pozwana (...) spółka jawna w L. złożyła zarzuty, wnosząc o uchylenie nakazu zapłaty w całości, z uwagi na brak legitymacji procesowej biernej, gdyż nie ona była wystawcą weksla. Ponadto pozwana wniosła, w sytuacji uznania przez Sąd listu intencyjnego za umowę przedwstępną z uwagi na dyspozycję art. 493 § 1 k.p.c., o oddalenie pozwu z uwagi na dyspozycję art. 389 § 2 k.c. wobec nie wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej, zarzuciła przedawnienie roszczeń z umowy przedwstępnej po upływie roku od dnia, w którym umowa przyrzeczenia miała zostać zawarta (art. 390 § 3 k.c.), odstąpienie powoda i pozwanego od umowy przyrzeczenia wobec zaniechania przez strony dalszych wspólnych działań.

Wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 lutego 2014 r. wydany w sprawie o sygn. akt I Nc 90/14 w części dotyczącej kwoty 85.000 zł i w tym zakresie oddalił powództwo; uchylił nakaz zapłaty w części orzekającej o kosztach postępowania i zasądził od powoda A. S. na rzecz pozwanej (...)spółki jawnej w L. kwotę 3685,10 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w pozostałej części nakaz zapłaty utrzymał w mocy.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

(...) spółka jawna w L. była dzierżawcą lokalu użytkowego należącego do Gminy Miasta S., położonego w S. przy (...). Spółka dzierżawiła ów lokal od 18 lat, czyniąc stosowne nakłady sięgające ok. 150.000 zł.

Wspólnikiem tej spółki jest A. G.. Spółka nie mogła poddzierżawić lokalu osobie trzeciej, z wyjątkiem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Możliwość taką miała (...) sp. z o.o. w S., której prezesem zarządu był zięć A. G.– P. M.

W lokalu tym pozwana spółka w 2009 r. nie prowadziła żadnej działalności. Lokal został przeznaczony do wynajęcia. Oferta, za zgodą A. G., zastała zamieszczona w serwisie ogłoszeniowym. P. M. znał A. S., z uwagi na łączące ich interesy. Lokal został przekazany spółce, którą reprezentował powód w 2009 r. i zaadaptowany na potrzeby prowadzonej przez nią działalności. Lokal był podnajmowany za pokrywanie generowanych przez niego kosztów; (...) spółka jawna w L. nie otrzymywała żadnej należności z tego tytułu. Umowa najmu była akceptowana przez A. G..

A. S. był zainteresowany nabyciem lokalu na własne potrzeby. Prowadził rozmowy z A. G. reprezentującym spółkę, w trakcie których uzgodniono, że lokal zostanie zbyty A. S. za kwotę 3.000 zł za m<sup>(2)</sup>. Strony uzgodniły, że zostanie sporządzona umowa z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W dniu 11 marca 2010 r. A. S. i A. G. stawili się w Kancelarii Notarialnej Notariusz J. R. przy ul. (...) w S. i złożyli swoje podpisy na liście intencyjnym, którego treść została przygotowana przez A. S.. A. G. przed podpisaniem przeczytał treść podpisywanego dokumentu zatytułowanego "List intencyjny". Strony w § 2 oświadczyły że podjęły negocjacje celem nabycia w przyszłości lokalu dzierżawionego przez (...) spółkę jawną w L. (§ 2 listu). A. S. oświadczył, że zna

stan prawny oraz faktyczny lokalu i nie będzie wnosić żadnych roszczeń tytułem wcześniejszego wydania lokalu, niż przed okresem, gdy strony będą mogły zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży.

Strony w § 4 listu uzgodniły, że: w sytuacji zawarcia umowy sprzedaży lokalu cena jednego metra kwadratowego będzie wynosiła 3.000 zł, a tytułem zadatku w terminie 14 dni od dnia podpisania listu zostanie zapłacona kwota 100.000 zł.

Strony także postanowiły, że w razie niezawarcia umowy przedwstępnej z winy A. S. spółka może otrzymany zadatek zachować. Natomiast w razie niezawarcia umowy przedwstępnej z winy leżącej po stronie spółki, w tym również nienabycia przedmiotowego lokalu od Miasta S., A. S. może żądać sumy zadatku dwukrotnie wyższej. Ponadto w § 4 ust. 7 listu, zostało wskazane, że list intencyjny stanowi wyraz intencji stron zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży lokalu i nie jest źródłem zobowiązań innych niż te wyraźnie w nim przewidziane, w szczególności może on jednak stanowić źródło żądania zapłacenia przez spółkę na rzecz A. S. kary umownej w wysokości 50.000 zł tytułem szkody poniesionej w przypadku niezawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu.

W § 5 strony zastrzegły formę pisemną pod rygorem nieważności dla uzupełnienia, zmiany lub rozwiązania listu a także oświadczenia o jego wygaśnięciu.

Umowa miała pozwolić A. G. na nabycie lokalu od Gminy Miasto S.. Forma listu intencyjnego została przyjęta z uwagi na to, że nie można było określić terminów ani dat, kiedy nabycie lokalu od pozwanej spółki będzie możliwe.

W dniu 17 marca 2010 r. powód A. S. przełał na rachunek bankowy (...) spółki jawnej w L. kwotę 100.000 zł wskazując w tytule: „zgodnie z listem intencyjnym z dnia 11 marca 2010 r.”.

W dniu 11 czerwca 2010 r. strony podpisały aneks nr (...) do listu intencyjnego zawartego w dniu 11 marca 2010 r. Przedmiotem tego aneksu było przekazanie przez powoda A. S. zadatku w dalszej kwocie 30.000 zł, ze wskazaniem, że kwota ta została zapłacona dodatkowo do kwoty, o której mowa w § 4 ust. 3 listu. W § 2 aneksu strony postanowiły, że aneks stanowi integralną część listu i dla uniknięcia wątpliwości strony potwierdziły, że wszystkie pozostałe postanowienia listu pozostają bez zmian. Kwota 30.000 zł została przekazana w dniu podpisywania aneksu w gotówce i A. G. działając w imieniu (...) spółki jawnej w L. podpisał pokwitowanie przyjęcia pieniędzy we wskazanej wysokości.

A. G. działający w imieniu spółki podjął starania zmierzające do nabycia lokalu i w tym celu złożył wniosek do Gminy Miasto S.. Uczestniczył w czynności sporządzania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez Gminę. Razem z rzeczoznawcą dokonał oględzin lokalu, w którym pracowali pracownicy spółki reprezentowanej przez A. S.. W odpowiedzi na jego wniosek o wykup w dniu 15 lipca 2011 r. Gmina Miasto S. złożyła oświadczenie woli nr (...), w którym wartość lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości ustalono na 954.294 zł. O treści stanowiska Gminy, pozwana spółka została powiadomiona pismem datowanym na dzień 4 sierpnia 2011 r. (...). Ustalona wartość przekraczała uzgodnienia stron o blisko 150.000 zł i cena za 1 m<sup>(2)</sup> lokalu, przy wartości 954.294 zł wynosiła 3561 zł. Powód nie zaakceptował takiej ceny, wskazując na poczynione w liście ustalenia.

Pozwana spółka podjęła działania zmierzające do uwzględnienia przy wycenie nakładów poniesionych przez nią w okresie najmu w kwocie około 150.000 zł. Na początku 2012 r. okazało się, że nie ma możliwości obniżenia ceny, za jaką Gmina Miasto S. jest gotowa sprzedać ów lokal.

Informację o braku możliwości obniżenia ceny zakupu A. G. przekazał A. S. początkowo ustnie. Informację Gminy S. o wartości lokalu powód otrzymał w późniejszym okresie, dopiero w 2012 r.

W październiku spółka powoda zakończyła najem lokalu i zwróciła lokal pozwanej spółce.

A. S. ponawiał wielokrotnie w formie ustnej żądanie zwrotu należności. A. G. odkładał kolejno uzgodnione terminy, wskazując że musi sprzedać działkę, konia, inny środek. Wobec wydłużającego się okresu zwrotu pieniędzy powód zażądał zabezpieczenia w postaci weksla. Wesel został wystawiony przez A. G. i wypełniony jako weksel własny. Wszelkie adnotacje na wekslu zostały zamieszczone własnoręcznie przez A. G..

W dniu 29 lipca 2013 r. powód wezwał (...) spółkę jawną do zapłaty kwoty 260.000 zł tytułem podwójnej kwoty zadatku oraz 50.000 zł tytułem kary umownej.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2013 r. pozwana spółka, w odpowiedzi na powyższe wezwanie, wskazała że 31 sierpnia 2013 r. będzie możliwe podjęcie czynności mających na celu porozumienie i zapłatę należności.

W dniu 3 września 2013 r. pozwana przekazała powodowi kwotę 50.000 zł, wskazując w tytule przelewu „zwrot zaliczki”.

W dniu 3 października 2013 r. pozwana przekazała powodowi kwotę 30.000 zł, wskazując w tytule „polecenie przelewu”.

W dniu 15 października 2013 r. nastąpiła płatność na rachunek powoda kwoty 35.000 zł ze wskazaniem tytułu „zwrot zaliczki”.

W dniu 15 października 2013 r. powód ponownie skierował do pozwanej spółki przesądowe wezwanie do zapłaty kwoty 230.000 zł, stanowiącej podwójną wysokość zadatku pomniejszoną o wpłatę 30.000 zł. Powód w wezwaniu tym wskazał, że kwota 50.000 zł została potraktowana jako płatność przewidziana w § 4 ust. 7 umowy tytułem kary umownej.

W dniach 21 października 2013 r. i w dniu 14 listopada 2013 r. A. G. wezwał powoda do bezzwłocznego zwrotu weksła wystawionego na kwotę 130.000 zł. W drugim wezwaniu A. G. uzależnił zapłatę 15.000 zł od uprzedniego zwrotu dokumentu weksła.

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda po rozpoznaniu zarzutów od nakazu zapłaty okazało się zasadne jedynie w części.

Sąd wskazał, że do rozstrzygnięcia sprawy podstawowe znaczenie miało ustalenie charakteru prawnego listu intencyjnego, który strony podpisały w dniu 11 marca 2010 r. W ocenie Sądu Okręgowego wiążący strony węzeł obligacyjny należało zakwalifikować jako umowę zobowiązującą do zawarcia umowy przedwstępnej. Zauważył Sąd, że list intencyjny ma najczęściej charakter dokumentu podpisanego przez obie strony prowadzące negocjacje, wyrażającego zamiar pozytywnego ich zakończenia. Typowy list intencyjny nie stanowi oświadczenia woli w rozumieniu art. 60 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego dokument – list intencyjny z dnia 11 marca 2010 r., oceniany w płaszczyźnie stosunku podstawowego, nie był listem intencyjnym, lecz w istocie umową cywilnoprawną, zawartą w granicach swobody umów. Wskazał przy tym, że w świetle definitywnych określeń użytych w liście intencyjnym nie ma znaczenia tytuł, jaki strony nadały zawartemu porozumieniu (tj. list intencyjny). Samo nazwanie porozumienia mianem listu intencyjnego nie może być skuteczne w sytuacji, gdy treść tego porozumienia nie jest intencją, tylko wyraźnym, definitywnym i co za tym idzie, skutecznym, oświadczeniem woli obu stron (złożonym przez obie strony w postaci podpisów pod zawartym porozumieniem).

Z tych powodów Sąd stwierdził, że zawarte porozumienie rodzi skuteczne zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy przedwstępnej, a także skutkuje - w razie niezawarcia tej umowy – na pewno obowiązkiem zwrotu otrzymanego zadatku, a także również wysokości dwukrotności zadatku.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, że list intencyjny nie mógłby zostać uznany za umowę zobowiązującą, bo ta byłaby nieważna z uwagi na to, że pozwana spółka w chwili zawarcia porozumienia, nie była właścicielem lokalu położonego w S. przy Alei (...) Sąd I instancji wskazał, że rozporządzenie rzeczą cudzą nie jest nieważne. Ponadto Sąd stwierdził, że dla zawarcia umowy o skutkach obligacyjnych ustawa nie wymaga, aby zbywcy przysługiwało prawo do rzeczy. Sąd podkreślił, że strony nie kwestionowały tego, że okoliczność, że pozwana nie jest właścicielem lokalu była im znana, a co więcej w treści porozumienia wyraźnie zostało zastrzeżone, że pozwana spółka podjęła starania w celu nabycia lokalu (§ 1). Natomiast powód wyraźnie oświadczył, że zna stan prawny lokalu (§ 3).

Sąd stwierdził też, że zawarcie przedmiotowej umowy nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego ani z ustawą, ani pod względem podmiotowym, ani przedmiotowym.

W świetle tych uwag, Sąd Okręgowy zauważył, że przedmiotowy list intencyjny stanowił wyłącznie umowę zobowiązującą, jednak nie będącą umową przedwstępną.

Sąd wskazał, że to, że strony ustaliły zarówno przedmiot, jak i cenę, nie czyniło tej umowy umową przedwstępną. Zauważył też Sąd, że nomenklatura jaką strony posłużyły się w treści podpisanego porozumienia, wyklucza twierdzenie, że mamy do czynienia z umową przedwstępną. Kluczową rolę w interpretacji meritum przedmiotowej sprawy stanowiła jednak sama treść umowy stron.

Sąd zauważył przy tym, że kreowana przez stronę pozwaną koncepcja, że zawarta umowa była umową przedwstępną, wynikała wyłącznie z chęci skorzystania z art. 390 § 3 k.c., co musiałoby skutkować uznaniem, że doszło do przedawnienia roszczeń powoda. Ostatecznie Sąd nie znalazł podstaw, by przychylić się do tego poglądu.

Jeżeli natomiast chodzi o przeniesienie sporu na płaszczyznę stosunku podstawowego, wskazał Sąd na sposób sformułowania żądania w samym pozwie. Podniósł Sąd, że już w treści pozwu powód swoje roszczenie uzasadniał nie tylko załączonym wekslem gwarancyjnym, lecz także powołaniem umowy, mającej stanowić podstawę zaciągniętego zobowiązania. Dlatego za nietrafne uznał Sąd twierdzenie, że podniesienie zarzutu braku legitymacji biernej po stronie pozwanej, z uwagi na to że weksel został wypełniony przez osobę nie będącą pozwaną w sprawie, uniemożliwia rozpoznanie sprawy w płaszczyźnie stosunku podstawowego.

Sąd stwierdził, że w okolicznościach niniejszej sprawy A. G. podpisując weksel własny zupełny nie wskazywał, by działał w imieniu spółki. Kierując się zatem przy wykładni weksla jedynie jego tekstem stwierdził Sąd, iż A. G. nie podpisał weksla w imieniu pozwanej spółki, lecz jako osoba fizyczna.

Natomiast odpowiedzialność pozwanej spółki jawnej w ocenie Sądu meriti wynikała z łączącego tę spółkę z powodem stosunku podstawowego w postaci umowy - listu intencyjnego zmienionego aneksem. Spór z płaszczyzny stosunku wekslowego na stosunek podstawowy został przeniesiony wobec podjęcia przez pozwaną (...) spółkę jawną w L. obrony za pomocą zarzutów nawiązujących do stosunku podstawowego. Nie ulegało przy tym wątpliwości Sądu, że skoro pozwana Spółka nie wykonała umowy, to uiszczając tytułem zadatku kwotę 130.000 zł winna się liczyć co najmniej z obowiązkiem zwrotu wskazanej kwoty.

Kolejno Sąd wskazał, że nie było sporne między stronami, że kwota 115.000 zł została zwrócona, czego dowodem są przelewy dołączone do akt sprawy. Sąd podkreślił przy tym, że przedmiotem tego postępowania było żądanie powoda zwrotu podstawowej kwoty zadatku wręczonej w związku z zawieraniem umowy. Z wyjaśnień udzielonych przez pełnomocnika powoda wynikało bowiem, że w pozostałym zakresie powód swoje roszczenia o zapłatę części podwójnej wysokości zadatku dochodzi w postępowaniu prowadzonym przed Sądem Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie III Nc 1394/14 (50.000 zł).

Zauważył Sąd, że pozwana wskazywała, że z uwagi na przekazanie kwoty 115.000 zł doszło do wygaśnięcia zobowiązania w tym zakresie i wyrażała gotowość przekazania brakującej kwoty 15.000 zł (w głosach stron). Sąd wskazał przy tym, że zwrot należności następował w postaci przelewów, w których wyraźnie został wskazany tytuł przelewu w odniesieniu do kwoty 50.000 zł (zwrot zaliczki), oraz w odniesieniu do kwoty 35.000 zł (zwrot zaliczki). Jedynie w przypadku kwoty 30.000 zł zapłaconej w dniu 3 października 2013 r. nie został wskazany tytuł przelewu.

Podkreślił Sąd, że problematykę zaliczania wpłat dokonywanych przez dłużnika w sytuacji istnienia wielości długów, reguluje art. 451 k.c. Pierwszorzędnie uprawnienie do wskazania, na który dług świadczenie ma być zaliczone przysługuje dłużnikowi (art. 451 § 1 k.c.). W przypadku jego braku, decydujący dla określenia sposobu zarachowania, jest fakt przyjęcia przez dłużnika pokwitowania wystawionego przez wierzyciela, w którym wskazał on sposób zaliczenia wpłaty, o ile niezwłocznie po otrzymaniu pokwitowania, nie złożył własnego oświadczenia o sposobie zaliczenia (art. 451 § 2 k.c.). O ile zaś żadna z opisanych wyżej sytuacji nie zaistniała, wpłaty podlegają zaliczeniu

przede wszystkim na długi najdalej wymagalne (art. 451 § 3 k.c.). Wskazując na powyższe w ocenie Sądu I instancji wobec jednoznacznego brzmienia przepisu art. 451 k.c. powód nie był uprawniony do odmiennego sposobu zaliczenia otrzymanych wpłat. Pozwany co prawda posłużył się sformułowaniem zaliczka jednakże nie budziło żadnych wątpliwości, że wpłaty te dotyczyły otrzymanej od powoda należności w kwocie 130.000 zł tytułem podstawowej wysokości zadatku. Kara umowna czy dwukrotna kwota zadatku nie są należnościami ubocznymi w stosunku do podstawowej wysokości zadatku. Oświadczenie powoda o sposobie zaliczenia do wskazanych należności 50.000 zł i 35.000 zł pozostawało wobec powyższego bezskuteczne. Jeżeli natomiast chodzi o kwotę 30.000 zł to wskazał Sąd, że brak tytułu przelewu uprawniał powoda do jej zaliczenia w sposób dowolny. Stosowne oświadczenie w tej mierze powód złożył. Sąd podkreślił, że strona powodowa nie kwestionowała uprawnienia pozwanej wynikającego z treści art. 451 k.c.

Oświadczenia pozwanego w przypadku dwóch wpłat, wyłączały uprawnienie powoda, o którym mowa w art. 451 § 2 k.c. Powyższe musiało zatem skutkować uznaniem przez Sąd, że doszło do częściowego umorzenia wierzytelności powoda z tytułu zadatku w podstawowej wysokości, który był przedmiotem tego postępowania, wobec dokonanego zwrotu.

Co do możliwości zarachowania wpłaty na inne należności, wskazał Sąd, że pozwana spółka, mimo że zabiegi czynione przez nią w celu obniżenia wartości lokalu i tym samym ceny jego zakupu nie okazały się skuteczne, nie uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli co do przewidywań w zakresie ceny 1 m<sup>2</sup> tego lokalu. Brak uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu spowodował, że niecelowe było rozważanie, czy w niniejszej sprawie mamy do czynienia z błędem w rozumieniu art. 84 k.c., czy błąd faktycznie został wywołany przez powoda, chociażby bez jego winy, albo czy wiedział on o błędzie lub mógł z łatwością błąd zauważyć. Umowa zatem wiązała strony i nie doszła do skutku jedynie z tego względu, że pozwana spółka nie nabyła lokalu Gminy, wobec faktu, że musiałaby lokal sprzedać za cenę niższą od ceny nabycia.

Podkreślił Sąd, że podobnie jak i wzorzec kodeksowy zadatku, tak i zadatek przywołany przez strony w § 4 umowy z dnia 11 marca 2010 r., były w swojej istocie dodatkowym zastrzeżeniem umownym mającym umocnić strony w zamiarze sfinalizowania umowy. W niniejszej sprawie, co wynikało z treści umowy zadatek, podobnie jak i jego ustawowy wzorzec, miał funkcję zabezpieczającą i zaliczkową.

Wskazał Sąd, że w § 4 ust. 6 lit. b umowy, strony postanowiły, że w razie niezawarcia umowy przedwstępnej z winy leżącej po stronie spółki, w tym również nienabycia przedmiotowego lokalu od Miasta S. pozwana spółka obowiązana jest do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W konsekwencji przyjął Sąd, iż w świetle § 1 art. 394 k.c. strona umowy, która dała zadatek może żądać jego zwrotu w podwójnej wartości w sytuacji, gdy druga strona umowy ponosi winę w niewykonaniu umowy, i odwrotnie strona, której zadatek był dany może go zatrzymać gdy wina w niewykonaniu umowy tkwi po stronie ów zadatek dającej.

Sąd Okręgowy wskazał, że okoliczności sprawy dają podstawy do twierdzenia, że pomimo braku oświadczenia o odstąpieniu od umowy, do odstąpienia w istocie doszło per facta concludentia na podstawie art. 60 k.c., przy czym z uwagi na umowne uregulowanie zadatku, nie był to warunek powstania tego roszczenia. Podkreślił Sąd, że umowa przedwstępna nie została zawarta i jest to okoliczność bezsporna. Bezspornym było również to, że pozwana spółka zrezygnowała z nabycia lokalu, gdyż cena ustalona przez Gminę Miasto S. była wyższa o ok. 150.000 zł, od tej za którą musiałaby sprzedać lokal powodowi. Zatem w ocenie Sądu powód miał skuteczne roszczenie o zapłatę zadatku w podwójnej wysokości, stąd uprawnione było zaliczenie kwoty 30.000 zł na poczet podwójnej wysokości zadatku.

Mając na względzie powyższe, na podstawie art. 496 k.p.c. Sąd uchylił wydany w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym w części dotyczącej kwoty 85.000 zł i w tym zakresie oddalił powództwo, natomiast w pozostałej części nakaz zapłaty utrzymał w mocy.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie 2. sentencji wyroku, Sąd oparł na art. 100 k.p.c., uznając, że strona powodowa wygrała sprawę w 35 % (45.000 zł ze 130.000 zł). Na koszty poniesione przez powoda złożyły się: 1/4 opłaty – 1625 zł, koszty zastępstwa prawnego ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) w wysokości 3600 zł oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa – 17 zł. Łącznie koszty te wyniosły 5242 zł, z czego 35 % to kwota 1834,70 zł.

Natomiast na koszty pozwanej złożyły się: opłata od zarzutów – 4875 zł, koszty zastępstwa prawnego ustalone w oparciu o tożsamą podstawę prawną jak w przypadku powoda – 3600 zł oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa – 17 zł. Łącznie koszty te wyniosły 8492 zł, z czego 65 % to kwota 5519,80 zł.

Różnica kosztów wynosząca 3685,10 zł, podlegała zasądzeniu od powoda na rzecz pozwanej (5519,80 zł – 1834,70 zł), w myśl zasady stosunkowego rozdziału kosztów, o czym orzeczono w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się strona pozwana, która zaskarżyła wyrok w części obejmującej punkty 2 i 3 i zarzuciła:

1. naruszenie przepisu art. 64 §1 k.p.c. w związku z przepisami art. 435 k.c. i art. 25 k.s.h. przez uznanie legitymacji procesowej biernej (...) Spółka jawna, a która to spółka nie była wystawcą weksla;

oraz w przypadku uznania powyższego zarzutu za chybiony:

2. naruszenie przepisu art. 38 Prawa Wekslowego polegającego na pominięciu zarzutu pozwanego o niezachowaniu przez powoda obowiązku przedstawienia przez powoda oryginału weksla do zapłaty;

3. naruszenie przepisu art. 353<sup>1</sup> kc w związku z art. 58 par. 2 i 3 kc przez uznanie, że treść i postanowienia listu intencyjnego nie sprzeciwiają się właściwości stosunku prawnego ani zasadom współzycia społecznego a co skutkuje nieważnością czynności prawnej;

4. naruszenie przepisu art. 354 kc przez przyjęcie, że pozwany nie dochował należytej staranności w wykonaniu zobowiązania zgodnie z jego treścią, celem oraz zasadami współzycia społecznego;

5. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału przez przyjęcie, że wpłata 30 000 zł nie stanowiła kolejnej spłaty weksla, a dotyczyła innych roszczeń powoda, nie objętych mniejszym postępowaniem;

Wskazując na te zarzuty pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w części obejmującej pkt. pkt 2 i 3 i uchylenie nakazu zapłaty w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania w I instancji według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego,

2. zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego i zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca wskazała, że weksel wystawiony był przez A. G., a nie Spółkę (...). Poza tym weksel wystawiony był w dniu 9 maja 2013 r. jako zabezpieczenie przez A. G. zwrotu wierzytelności 130.000 zł stanowiącej zadatek. Powód nie żądał zabezpieczenia innych, później podniesionych żądań z innego tytułu. Podniosła apelująca, że powód nie przedstawił pozwanemu oryginału weksla do zapłaty, nie uczynił tego także wobec A. G. zgodnie z dyspozycją art. 38 Prawa Wekslowego. Zarzuciła w związku z tym, że przedstawienia nie zastępuje nawet wniesienie pozwu czy też doręczenie nakazu zapłaty .

Podniosła także, że powód żadnej wpłaty nie zarachował na poczet wykupienia weksla i dochodzi całej kwoty 130 000 zł, na którą wystawiono weksel.

Dodała także, że pozwany po wyroku zapłacił kwotę 15 000 zł, czego dowodem jest odpis przelewu z dnia 18.09.2014 r., a więc pozostała do oceny kwota 30 000 zł, nie uznana przez Sąd I instancji jako spłata weksla.

Apelująca podniosła, że opisanie pierwszej i trzeciej wpłaty jako zwrotu zaliczki w sposób logiczny wskazuje, że także druga wpłata stanowiła spłatę weksła, skoro pozwany nie miał innych zobowiązań wobec powoda, a ostatnią wpłatę w brakującej kwocie 15 000 zł warunkował wydaniem weksła, a więc wskazał, że wpłata 30.000 zł dotyczyła wykupu weksła.

Apelująca poza tym zarzuciła, że Sąd I instancji nie rozpatrzył zarzutu braku legitymacji wekslowej powoda, a to wobec nie dokonania czynności zachowawczych dla roszczenia wekslowego, tj. nie przedstawienia przez powoda weksła do zapłaty, nawet wobec pisemnego żądania pozwanego. Pozwana ponadto podtrzymała i ponowiła zarzut braku legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej Spółki (...), gdyż wystawcą weksła jest A. G..

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;***

Na wstępie, przy okazji rozpoznawania apelacji zauważył Sąd Apelacyjny, że w rubrum zaskarżonego wyroku zabrakło opisu przedmiotu rozpoznawanej sprawy, a przecież jest to sprawa o zapłatę. Z tych względów sprostowano tę oczywistą niedokładność wyroku, dodając po słowach „spółce jawnej w L.” słowa ; „o zapłatę”, o czym na podstawie art. 350§ 1i 3 k.p.c. orzeczono w punkcie I wyroku.

Przechodząc do oceny zasadności wniesionego środka odwoławczego stwierdza Sąd II instancji, że apelacja w zakresie swych podstawowych zarzutów jest bezzasadna, dlatego Sąd Apelacyjny odnosząc się do merytorycznego rozstrzygnięcia o żądaniu powoda wywodzonym ze stosunku podstawowego łączącego strony, którego źródłem była umowa z dnia 11 marca 2010 roku stoi na stanowisku, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji w znacznym rozmiarze należało zaakceptować, poza tą częścią, która dotyczy odsetek od kwoty 85.000 zł, co do której Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Wobec bowiem przyjęcia, że wpłaty w łącznej wysokości 85.000 zł dokonane w dniach 3 września 2013r i 15 października 2013r przez pozwaną powinny być zaliczone zgodnie z jej dyspozycją na spłatę zadatku, należało również uchylić nakaz zapłaty w części zasądzającej odsetki od tej kwoty od dnia 22 października 2013r i w zakresie odsetkowym także powództwo oddalić. Z tych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. w związku z art. 496 k.p.c. orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Nie można było jedynie uznać za prawidłowej formy, w jakiej Sąd I instancji uznał, a w konsekwencji i orzekł, że pozwana powinna zapłacić powodowi kwotę 45.000 zł wraz z należnymi odsetkami, co skutkowało koniecznością zasadniczej zmiany redakcyjnej zaskarżonego wyroku. Zauważyć bowiem należy, że wydany w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowy wydany został na podstawie weksła (k.36). Wystawcą tego weksła nie była jednak pozwana spółka, ale A. G., co słusznie podnosi się w apelacji. Sąd Okręgowy dostrzegł ten problem i rozstrzygając sprawę merytorycznie na skutek wniesionych przez pozwaną zarzutów od nakazu zapłaty podstawę rozstrzygnięcia oparł na stosunku podstawowym łączącym strony tego procesu- tj. umowie z 11 marca 2010 roku. Takie stanowisko Sąd Apelacyjny akceptuje i podziela, stwierdzając równocześnie, że z umowy stron wynikało uprawnienie powoda do żądania zwrotu zadatku przynajmniej w wysokości kwoty wpłaconej ( a tego dochodzi w niniejszej sprawie). Niewątpliwie bowiem do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu opisanego w umowie z 11 marca 2010 roku, ani też do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży tego lokalu nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, która nie nabyła od Gminy Miasta S. własności tego lokalu. W umowie z dnia 11 marca 2010r strony bowiem postanowiły, że w razie niezawarcia umowy przedwstępnej z winy leżącej po stronie spółki, w tym również nienabycia przedmiotowego lokalu od Miasta S. pozwana spółka obowiązana jest do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

W tej sytuacji całkowicie uprawnione i mające swą podstawę w treści § 4 ust. 6 lit. b umowy z 11 marca 2010 roku, jak i art. 394 k.c. było żądanie powoda zwrotu uiszczonego zadatku. Wbrew odmiennym zarzutom apelacji Sąd Apelacyjny akceptuje w całości stanowisko Sądu I instancji, iż zawarcie przez strony umowy z dnia 11 marca 2010r było dopuszczalne na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. i strony, korzystając z zasady swobody umów, mogły w sposób opisany w tej umowie ukształtować wzajemne ich relacje, obowiązki i uprawnienia. Treść tej umowy nie narusza bezwzględnie



obowiązujących przepisów prawa, ani zasad współzycia społecznego. Wskazać też trzeba, że apelująca zarzucając naruszenie art. 58 § 2 i 3 k.c. nie wskazuje, z którą konkretną zasadą współzycia społecznego sprzeczna jest umowa z dnia 11 marca 2010r. Ponadto zarzut naruszenia art. 58 § 3 k.c. nie został przez skarżącą rozwinięty, co uniemożliwia szersze odniesienie się do niego.

Z tych powodów całkowicie bezzasadne są zarzuty apelującej odnoszące się do braku legitymacji wekslowej stron, czy też nie przedstawienia weksla do zapłaty, skoro podstawą rozstrzygnięcia przez sąd I instancji i wydania zaskarżonego wyroku nie był przedstawiony przez powoda weksel, którego wystawcą jest A. G..

Równocześnie jednak brak podstaw do wydania nakazu na podstawie weksla stanowił przyczynę, dla której sąd odwoławczy wydany przez Sąd Okręgowy w sprawie I Nc 90/14 nakaz zapłaty z dnia 28 lutego 2014 r. uchylił także w części dotyczącej zasądzonej nim kwoty 45.000 zł wraz z odsetkami i w tym zakresie rozstrzygnął merytorycznie o żądaniu powoda, co nastąpiło na podstawie art. 496 k.p.c.

Żądanie zapłaty kwoty 45.000 zł wraz z odsetkami uznać należało za uzasadnione i w tym zakresie Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko Sądu I instancji. Pozwana nie wywiązała się z umowy z dnia 11 marca 2010 roku, nie zakupiła od Gminy S. lokalu, stąd nie mogła go sprzedać powodowi, a taki cel przyświecał stronom przy zawarciu umowy z dnia 11 marca 2010r. Dlatego też pozwana z uwagi na zapis § 4 ust. 6 lit. b umowy, jak i na podstawie art. 394 k.c. powinna zwrócić powodowi uiszczony przez niego zatek. Powód wpłacił 130.000 zł, pozwana zwróciła z tego tytułu 85.000 zł. Podzielić też trzeba stanowisko sądu I instancji, że kwota 30.000 zł wpłacona 3.10.2013r tytułem „ polecenie przelewu” mogła zostać przez powoda zaliczona na poczet innych jego należności wynikających z umowy z dnia 11 marca 2010 r , w tym kary umownej, czy podwójnego zadatku. Skoro bowiem w myśl art. 451 § 1 k.c. pozwana nie wskazała długu, który poprzez tę wpłatę spłacała, powód był uprawniony do zaliczenia tej wpłaty na wybraną przez siebie wierzytelność. Odmienna argumentacja apelującej przytoczona w apelacji nie zasługuje na akceptację. Wskazać też należy, że kwoty tej, wbrew zarzutowi apelacji nie można było uznać za „ spłatę weksla”, gdyż pozwana z weksla zobowiązana nie była. Odnosząc się natomiast do wskazywanej w apelacji wpłaty kwoty 15.000 zł, wpłaconej już po wydaniu zaskarżonego wyroku, to wskazuje Sąd Apelacyjny, że z załączonego do apelacji odcinka wpłaty (k. 114) wynika, że jest to wpłata A. G. tytułem „spłaty wierzytelności weksla”, a z przyczyn wskazanych powyżej uznać trzeba, że w niniejszej sprawie podstawą żądania powoda nie jest weksel wystawiony przez A. G..

Podkreślić też trzeba, że pozwana nie wykazała, ani nawet nie twierdziła w niniejszej sprawie, że zakup lokalu, którego dotyczyła umowa z 11 czerwca 2010r stał się niemożliwy z przyczyn od niej niezależnych. Za taką przyczynę nie może być uznana cena wyższa, niż oczekiwana przez pozwaną. Takie ryzyko pozwana powinna była bowiem przewidzieć i odpowiednio zabezpieczyć się przed nim w umowie. Zaniechanie w tym przedmiocie obciąża ją. Dlatego też uznaje Sąd Apelacyjny, że zarzut naruszenia art.354 k.c. postawiony w apelacji jest niezasadny.

Dodać też końcowo trzeba, że pozwana otrzymała od powoda kwotę 100.000 zł w dniu 17.03.2010r (k.18), a kwotę 30.000 zł w dniu 11 czerwca 2010r (k.20). Przez ten czas tj. ponad 3 lata, aż do września i października 2013r z kwot tych bezpłatnie i kosztem powoda mogła korzystać. Umowa przez pozwaną nie została wykonana, zatem otrzymany zatek powinna zwrócić.

Reasumując uznać należało, że powództwo jest uzasadnione do kwoty 45.000 zł wraz odsetkami, stąd kwotę tę zasądzono od pozwanej na rzecz powoda, o czym na podstawie art. 386§1 k.p.c. w związku z art. 394 §1 k.c. orzeczono jak w punkcie II wyroku, oddalając apelację jako bezzasadną w pozostałym zakresie ( pkt. III wyroku).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu- art. 98 k.p.c., uznając, że powód postępowanie przed Sądem Apelacyjnym wygrał. Wysokość zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego wyliczono na podstawie § 6 pkt 5 w związku z §12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

A. Sołtyka M. Iwankiewicz E. Skotarczak