

Sygn. akt II Ca 34/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sabina Ziser (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Elżbieta Hallada SO Jolanta Pratkowiecka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko pozwanej B. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Złotorzy

z dnia 17 września 2012 roku

sygn. akt I C 176/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i II w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 34/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 września 2012r. Sąd Rejonowy w Złotorzy zasądził od pozwanej B. C. na rzecz powoda M. S. kwotę 50.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 08 grudnia 2011r. oraz kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło z winy pozwanej, która zrezygnowała ze sprzedaży nieruchomości. Okoliczność ta została potwierdzona przez świadka A. Z., która zeznała, że pozwana się rozmyśliła. Wersje powoda i świadka potwierdziła pozwana, która zeznała, że dzień przed terminem wyznaczonym na zawarcie umowy poszła do powoda i powiedziała, że za tę kwotę nie sprzeda mu sklepu oraz że zwróci mu pieniądze. Pozwana nie przedstawiła natomiast żadnego dowodu na to umowa została rozwiązana za zgodą obu stron. W tych okolicznościach uzasadnione było żądanie przez powoda zapłaty na jego rzecz zadatku w podwójnej wysokości na podstawie par. 3 umowy przedwstępnej z dnia 11.10.2011r. oraz art. 394 par. 1 i 3 kc. Orzeczenie o kosztach procesu wydane zostało na podstawie art. 98 kpc.

Z rozstrzygnięciem powyższym w całości nie zgodziła się pozwana wnosząc apelację, w której zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na błędnych założeniach, że umowa sprzedaży nieruchomości nie doszła do skutku z winy pozwanej oraz że pozwana w dniu 15 listopada 2011r. odstąpiła od przedwstępnej umowy z dnia 11 października 2011r.

Wskazując na powyższy zarzut domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego. Jako żądanie ewentualne domagała się uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji w zakresie uznania, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z winy pozwanej są nieprawidłowe albowiem nie znajdują potwierdzenia w zebranych w sprawie dowodach. W konsekwencji wnioski wyprowadzone przez Sąd Rejonowy oraz dokonana przez niego ocena prawna zasadności roszczenia nie mogą być zaakceptowane albowiem są nieprawidłowe. To na powódzie zgodnie z treścią art. 6 kc spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności, że do zawarcia umowy rozporządzającej - sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) nie doszło z winy pozwanej albowiem tylko taka okoliczność uprawniała go do żądania zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, zgodnie z treścią łączącej strony umowy z dnia 11.10.2011r. Zdaniem Sądu Okręgowego powód okoliczności tej nie udowodnił. Należy zauważyć, że przy rozmowie stron, która miała miejsce w dniu 15.11.2011r. w sklepie pozwanego nie było osób trzecich. Strony nie sporządziły żadnego pisma, z którego wynikałby sposób i przyczyną rozwiązania łączącego ich stosunku prawnego. W tych okolicznościach za niewiarygodne uznać należy w tym zakresie zeznania świadka A. Z., na których Sąd Rejonowy oparł się wdając zaskarżone orzeczenie. Świadek ten zeznał bowiem, że o tym, że pozwana sklepu nie sprzedaje wie od powoda i nie była obecna przy ich rozmowie. Błędne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwana również potwierdziła wersję powoda, o czym miały świadczyć jej zeznania, że była u niego w sklepie i powiedziała mu że się rozmyśliła i że nie sprzeda mu sklepu za tę kwotę. Z zeznań pozwanej wynikało, że nie chciała sprzedać powodowi lokalu za kwotę 160.000 zł, która miała zostać wpisana do aktu notarialnego nie zaś za umówioną 380.000 zł. Pozwana bowiem twierdziła, że powód zażądał od niej wpisania w akcie notarialnym niższej ceny sprzedaży a pozostałą kwotę miał jej przekazać po zawarciu umowy. Ani z pism procesowych ani z przesłuchania pozwanej nie wynika, że przyznaje, że do zawarcia umowy nie doszło dlatego, że się rozmyśliła i uważała, że umówiona kwota 380.000 zł była za niska. Również świadkowie E. S. i K. G. - pracownicy Kancelarii Notarialnej - nie potwierdziły twierdzeń powoda. Wskazały, że nie wiedzą z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uwzględniając apelację na podstawie art. 386 par. 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydane zostało na podstawie art. 98 kpc w zw. z par. 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. par. 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) zasądzając na rzecz pozwanej od powoda kwotę 3.700,00 złotych, w tym 2.500,00 złotych tytułem opłaty sądowej od apelacji i 1.200,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego.