

Sygn. akt II Ca 559/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. J. i P. J.**

przeciwko **D. M. i E. M.**

o zapłatę 50.000 zł

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 27 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 439/14

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu

w Wałbrzychu do ponownego rozpoznania.

(...)

Sygn. akt II Ca 559/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2015 r., Sąd Rejonowy w pkt I oddalił powództwo M. J. i P. J. przeciwko D. M. i E. M. o zapłatę 50.000 zł, a w pkt II orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny. W dniu 29 października 2012r. pozwana E. M. zawarła z H. C. (1) przedwstępną umowę kupna – sprzedaży nieruchomości / budynku mieszkalnego położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Strony umowy ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 460.000,00 zł. W § 3 umowy wpisano, że Kupujący wypłacił Sprzedającemu zadatek w wysokości 50.000,00 zł, a Sprzedający potwierdza jego odbiór. W umowie ustalono również, że pozostała część ceny zostanie zapłacona przez Kupującego w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży. W dniu 30 października 2012 r. M. J. dokonała przelewu kwoty 50.000,00 zł na rzecz E. M. z dopiskiem zadatek – zakup nieruchomości (...). W dniu 27 marca 2013 r. notariusz B. Ł.primo voto W. sporządziła projekt umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w W.

przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wskazując jako stronę Zbywającą E. M. i D. M., a Stronę Nabywającą M. J. i P. J.. Do zawarcia tej umowy nie doszło. W piśmie z dnia 3 kwietnia 2013 r. skierowanym do H. C. (1) pozwani wyznaczyli dodatkowy termin do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia 30 kwietnia 2013 r., wobec niestawienia się na wyznaczony termin 27 marca 2013 r. H. C. (1) czy też jej córki z mężem. W piśmie z dnia 15 kwietnia 2013 r. skierowanym do pozwanych, powodowie oświadczyli, że odstępują od umowy kupna nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), wobec niewykonania przez pozwanych umowy i wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 100.000,00 zł., stanowiącej dwukrotność zadatku zapłaconego w kwocie 50.000,00 zł. Wskazali, że powodem takiego stanowiska jest wprowadzenie w błąd powodów co do powierzchni mieszkalnej sprzedawanej nieruchomości, która zamiast 100 m⁽²⁾ wynosi 73 m⁽²⁾. Postanowieniem z dnia 29 października 2013r. umorzono dochodzenie w sprawie o to, że w październiku 2012 r. ustalone osoby w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadziły do niekorzystnego rozporządzenia mieniem M. J. i P. J., poprzez wprowadzenie ich w błąd podczas wpłacania zadatku w kwocie 50.000,00 zł na poczet umowy kupna sprzedaży za dom mieszkalny położony w W. przy ul. (...), co do istotnego elementu umowy stanowiącego powierzchnię mieszkalną domu tj. o czyn z art. 286 § 1 kk, wobec braku znamion czynu zabronionego. Decyzją nr (...) z dnia 8 stycznia 2014 r. (...) umorzył postępowanie administracyjne w sprawie wykonania robót budowlanych polegających na wymianie kotła centralnego ogrzewania gazowego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. jako bezprzedmiotowe.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd ograniczył się przy tym do rozstrzygnięcia zarzutu pozwanych co do braku legitymacji czynnej powodów. Wskazał, że legitymacja procesowa czynna to uprawnienie do poszukiwania ochrony prawnej w konkretnej sprawie. Jest to zatem uprawnienie konkretnego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu oznaczonemu podmiotowi (posiadającemu legitymację bierną), wypływające z prawa materialnego. Mając zatem na uwadze treść art. 6 kc i art. 232 kpc, Sąd Rejonowy przyjmując, że to na powodach w niniejszej sprawie spoczywał ciężar udowodnienia istnienia po ich stronie zasadności dochodzonego roszczenia, doszedł do wniosku, iż nie wykazali istnienia legitymacji czynnej. W rozpoznawanej sprawie powodowie dochodzili kwoty 50.000,00 zł z tytułu zwrotu zadatku na skutek odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży. Umowa ta została zawarta pomiędzy H. C. (1), a pozwaną E. M.. Poprzez jej podpisanie potwierdziły one, że w dniu podpisania umowy doszło także do zapłaty zadatku w kwocie 50.000,00 zł. W ocenie Sądu, powodowie w żaden sposób nie wykazali, że H. C. (1) zawierając z pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży działała jako pełnomocnik powodów. Nie przesądzało o tym wbrew twierdzeniom powodów projekt umowy sprzedaży sporządzony przez notariusza w dniu 27 marca 2013 r., jak również dokonanie przez M. J. przelewu kwoty 50.000,00 zł tytułem zadatku na rzecz pozwanej E. M.. Tak też ich twierdzenia w przedmiocie legitymacji czynnej nie zostały poparte żadnymi dowodami. Sąd Rejonowy przyjął przy tym wysoki miernik staranności po stronie powodowej, co do konieczności podejmowania czynności procesowych, gdyż byli oni reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem. Sąd oddalił wniosek dowodowy powodów o przesłuchanie świadków H. C. (1), E. C. i B. Ł., na okoliczność treści przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości pozwanych oraz przyczyn jej niewykonania, gdyż w ocenie Sądu w żaden sposób nie zmierzał on do wykazania legitymacji czynnej powodów, która winna wynikać z okoliczności przytoczonych w pozwie jak i załączonych doń dokumentów. Ponadto powodowie mimo wymogu wynikającego z art. 258 kpc nie oznaczyli dokładnie faktów, które chcieli za pomocą tych dowodów wykazać. Sformułowanie bardzo ogólnie tezy dowodowej poprzez wskazanie, że dowód ma być przeprowadzony na okoliczność treści przedwstępnej umowy, podczas gdy umowa ta została sporządzona w formie pisemnej, nie wskazuje, jakie dokładnie fakty mają być zeznaniami świadków stwierdzone. Sąd pierwszej instancji wskazał, że możliwym jest przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków lub przesłuchania stron, zmierzającego do wykładni oświadczenia woli zawartego w dokumencie obejmującym czynność prawną, czy też na okoliczność prawdziwości zawartego w nim oświadczenia obejmującego postanowienia, które nie przesądzają o jej byciu i nie stanowią o jej skuteczności, ale kształtują zachowania stron w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej. Zgłoszenie jednak dowodu na powyższe okoliczności wymaga zachowania wymogu z art. 258 kpc, co umożliwia Sądowi weryfikację czy wnioskowany dowód osobowy jest przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. Mając powyższe na względzie, wobec braku legitymacji czynnej powodów, Sąd Rejonowy powództwo oddalił. O kosztach postępowania Sąd orzekł natomiast na podstawie art. 98 kpc.

W apelacji od powyższego wyroku powodowie zaskarżając go w całości, zarzucili nierozpoznanie istoty sprawy, poprzez oparcie się przez Sąd wyłącznie na przesłance legitymacji czynnej powodów oraz naruszenie:

1. art. 233 § 1 kpc wobec braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, prowadzącego do błędu subsumcyjnego, poprzez przyjęcie braku legitymacji czynnej powodów, pomimo że takiemu przyjęciu przeczy zebrany w sprawie materiał dowodowy,
2. art. 232 kpc w zw. z art. 6 kc, polegające na błędnym uznaniu, że powodowie nie przedstawili dowodów na wykazanie ich legitymacji procesowej, podczas gdy powołany przez stronę powodową materiał dowodowy wskazuje na okoliczność w tym względzie przeciwną,
3. art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc i art. 258 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych zmierzających do ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności,
4. art. 328 § 2 kpc wskutek braku należytego uzasadnienia przez Sąd swojego stanowiska, w szczególności braku wskazań z jakich przyczyn oddalono wniosek dowodowy z przesłuchania świadków H. C. (1), E. C. i B. Ł. również w stosunku do drugiej z podniesionych okoliczności, tj. przyczyn niewykonania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz pominięcia przy rozstrzygnięciu dowodu z dokumentów – potwierdzenia wykonania przelewu kwoty 50.000 zł i projektu aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości, które uzasadniały zakwestionowaną przez Sąd I instancji legitymację procesową powodów.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę i uwzględnienie pozwu.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację zważył co następuje. Apelacja powodów podlegała uwzględnieniu. Sąd Rejonowy, ograniczając się do wadliwego przyjęcia braku po stronie powodów legitymacji czynnej w niniejszej sprawie, nie rozpoznał bowiem istoty sprawy, co musiało skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji (art. 386 § 4 k.p.c.). W okolicznościach sprawy - mając na uwadze stanowisko pozwanych zaprezentowane w złożonej już po prawomocnym rozpoznaniu wniosku powodów o udzielenie zabezpieczenia odpowiedzi na pozew, w połączeniu z zaoferowanymi przez skarżących dowodami z dokumentów – brak było bowiem podstaw, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, do stwierdzenia, iż powodowie nie mają legitymacji do dochodzenia zgłoszonego w pozwie roszczenia. Zatem pozwani w odpowiedzi na pozew wprawdzie podnieśli brak legitymacji czynnej powodów, ale tylko z tej przyczyny, że umowa przedwstępna została z pozwaną zawarta nie przez powodów, a przez matkę powódki. Natomiast w żaden sposób nie zakwestionowali oni faktu, wynikającego z dołączonego do pozwu dokumentu przelewu, z którego wynikało, że został on dokonany przez powódkę w dniu 30 października 2012r., ze środków zdeponowanych na jej rachunku bankowym i opiewał na kwotę 50.000 zł., uiszczoną na rachunek bankowy pozwanej, tytułem zadatku na zakup przedmiotowej w sprawie nieruchomości. Na fakt, że jednoznacznie i ponad wszelką wątpliwość wolą stron niniejszego postępowania było to, że również te strony miały być kontrahentami planowanej umowy sprzedaży nieruchomości wskazują nadto przedłożone projekty aktów notarialnych (k. 12 – 17 i 20 – 22), a przede wszystkim pismo pozwanych z 3 kwietnia 2013r. (k. 19), w którym sami stwierdzili oni, że pozwani „ostatecznie mieli być stroną umowy”. W takich zaś okolicznościach trudno jest przyjąć, aby legitymowaną do dochodzenia zwrotu zadatku na poczet ceny sprzedawanej nieruchomości, była, jak zdawał się uważać Sąd Rejonowy i pozwani, matka powódki H. C. (2), która była stroną umowy przedwstępnej, a która przy ścisłej jej interpretacji, prezentowanej przez Sąd jak i pozwanych, nie została w istocie przez jej strony wykonana, gdyż żadna ze stron nawet nie twierdziła, aby matka powódki w dniu zawarcia umowy, tj. 29 października 2012r. wypłaciła pozwanej kwotę 50.000 zł. tytułem zadatku, a taka okoliczność wynikała właśnie z owej umowy przedwstępnej. Reasumując więc, gdy oczywistym jest, że wolą stron było zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości między nimi, a zadatek został uiszczony ze środków znajdujących się w dyspozycji powódki i to w dniu następnym, po zawarciu wskazywanej umowy przedwstępnej, tj. 30 października 2012r., to zupełnie nie mającym żadnych logicznych podstaw jest przyjęcie, że jego uiszczenie nastąpiło przez matkę powódki i że to ona może być legitymowaną do żądania jego zwrotu. Odnośnie zaś powyższej umowy przedwstępnej, to wskazane okoliczności

przemawiają jedynie za wiarygodnością twierdzeń powodów, że H. C. (2) w owej umowie działa w ich imieniu i na ich rzecz, co jednak, w świetle wyżej przytoczonych faktów oraz przyczyn, pozostaje bez znaczenia. Rzeczą Sądu Rejonowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy będzie zatem zbadanie materialnej podstawy żądania pozwu - czego Sąd ten zaniechał błędnie przyjmując brak legitymacji czynnej powodów - przez przeprowadzenie zgłaszanych przez strony dowodów, poczynienie na ich podstawie ustaleń faktycznych oraz ich rozważenie. Ponadto Sąd ten podejmie stosowne czynności celem złożenia przez pozwanego w aktach sprawy pełnomocnictwa procesowego udzielonego małżonce (k. 88 - 89) w formie przewidzianej w przepisie art. 89 § 1 k.p.c. Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy uchylił na mocy art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.