

Sygn. akt I ACa 167/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSA Dariusz Rystał (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa L. L. i E. L.

przeciwko R. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 28 listopada 2014 r., sygn. akt I C 880/14

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza solidarnie od powodów L. L. i E. L. na rzecz pozwanego R. B. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Dariusz Rystał Iwona Wiszniewska Edyta Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 167/15

## UZASADNIENIE

W dniu 4 marca 2014 roku powodowie E. L. i A. L. wnieśli pozew przeciwko pozwanemu R. B., domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 190.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami począwszy od dnia 14 maja 2014 roku oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 18 listopada 2014 roku pozwany R. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 28 listopada 2014 roku oddalił powództwo i orzekł o kosztach.

Sąd ten ustalił, że w dniu 17 maja 2007 roku powodowie E. L. i L. L. razem z M. B. jako kupujący zawarli z pozwanym R. B. jako sprzedającym przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Przedmiotem powyższej umowy było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,7609 ha, położonej w D. przy ul. (...), wraz ze znajdującymi się na niej budynkami, stanowiącymi odrębny przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Pozwany R. B. w umowie z dnia 17 maja 2007 roku oświadczył, że w dziale IV księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim wpisane były: hipoteka kaucyjna w kwocie 250.000 złotych na rzecz Banku (...) w G., hipoteka zwykła w kwocie 846.142,50 złotych na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W., hipoteka kaucyjna do kwoty 250.000 złotych na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. i hipoteka zwykła w kwocie 700.000 złotych na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.. Jednocześnie zobowiązał się, że do przyrzeczonej umowy sprzedaży przedłoży kupującemu zaświadczenia wydane przez wyżej wymienione banki, z których wynikać będą kwoty, jakie pozostały do całkowitych spłat kredytu, zabezpieczonych hipotekami, rachunki bankowe, na które zostaną dokonane spłaty oraz zobowiązania banków do wydania zgód na wykreślenie wyżej opisanych hipotek po całkowitej spłacie kredytów, które zabezpieczały.

Zgodnie z § 3 umowy z dnia 17 maja 2007 roku pozwany R. B. zobowiązał się sprzedać prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,7609 ha, położonej w D. przy ul. (...), wraz ze znajdującymi się na niej budynkami, stanowiącymi odrębny przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW (...) w stanie wolnym od wszelkich długów i obciążeń, przez co rozumie się, że na dzień przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości będzie wolna, tj. księga wieczysta Kw (...) nie będzie posiadała jakichkolwiek wpisów w dziale III i IV lub też strona sprzedająca przedłoży do umowy odpowiednie dokumenty pozwalające na zwolnienie tych działów z wszelkich wpisanych tam obciążeń - na rzecz M. B. lub osób przez nią wskazanych oraz małżonków E. L. i L. L. lub osób przez nich wskazanych. M. B. zobowiązała się nabyć udział w 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego oraz taki sam udział w prawie własności budynków posadowionych na nieruchomości. Także powodowie E. L. i L. L. zobowiązali się nabyć udział w 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego oraz taki sam udział w prawie własności budynków posadowionych na nieruchomości.

W § 4 umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 5 grudnia 2007 roku.

W § 5 umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 4.900.000 złotych, zaś cenę każdego z udziałów na kwotę 2450.000 złotych, z czego kwota 380.000 złotych [w tym za każdy z udziałów do 1/2 części po 190.000 złotych] tytułem zadatku w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego została zapłacona gotówką w dniu zawarcia umowy, co R. B. potwierdził. Resztę ceny w kwocie 4.520.000 złotych kupujący zobowiązali się zapłacić na rzecz R. B., w tym E. L. i L. L. kwotę 2.260.000 złotych i M. B. kwotę 2.260.000 złotych, z tym zastrzeżeniem, że mieli ją wpłacić do depozytu notariusz D. P., tak aby notariusz w chwili zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży była w posiadaniu tych środków. Warunki wypłaty tej kwoty zostały określone w § 6 przedwstępnej umowy z dnia 17 maja 2007 roku.

W § 4 strony umowy strony postanowiły, że przyrzeczoną umowę zawrą pod warunkiem, że przedmiotem sprzedaży będzie jednocześnie cała nieruchomość. W przypadku niestawienia się do zawarcia umowy sprzedaży przez jedną ze

stron kupujących lub osoby przez nią wskazanej, zadatek dany przez tę stronę przepada, a zadatek dany przez drugą stronę również przepada, ale w przypadku, kiedy nie kupi ona przedmiotowej nieruchomości w całości lub nie wskaże co do pozostałej części osoby trzeciej.

Strony umowy z dnia 17 maja 2007 roku zostały przez notariusza pouczone o treści art. 394 k.c., o czym uczyniono wzmiankę w § 7 umowy przedwstępnej. Na mocy § 8 ust. 1 umowy przedwstępnej R. B. zobowiązał się zwrócić M. B. otrzymany od niej zadatek w podwójnej wysokości, to jest 380.000 złotych, w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z winy sprzedającego i odstąpienia przez M. B. od umowy sprzedaży. Na mocy § 8 ust. 2 umowy przedwstępnej R. B. zobowiązał się zwrócić małżonkom E. L. i L. L. otrzymany od nich zadatek w podwójnej wysokości 380.000 złotych, w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z winy sprzedającego i odstąpienia przez E. L. i L. L. od umowy sprzedaży.

W § 9 ust. 1 umowy przedwstępnej R. B. zobowiązał się zwrócić M. B. otrzymany od niej zadatek w wysokości 190.000 złotych, w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za którą ponoszą odpowiedzialność obie strony, jak również w razie rozwiązania umowy przyrzeczonej.

W § 9 ust. 2 umowy przedwstępnej R. B. zobowiązał się zwrócić małżonkom E. L. i L. L. otrzymany od nich zadatek w wysokości 190.000 złotych, w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za którą ponoszą odpowiedzialność obie strony, jak również w razie rozwiązania umowy przyrzeczonej.

Powodowie E. L. i A. L. wpłacili na rzecz pozwanego R. B. w imieniu własnym kwotę 190.000 złotych tytułem zadatku.

Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży został wyznaczony na dzień 5 grudnia 2007 w Kancelarii Notarialnej notariusz D. P. w S..

Powódka E. L. od wielu lat cierpi na chroniczny nawroty zapalenia ucha z zapaleniem wyrostka sutkowego.

W dniu 4 grudnia 2007 roku powódka E. L. w związku z chronicznym nawrotem zapalenia ucha z zapaleniem wyrostka sutkowego z prawej stron, przeszła zabieg operacyjny z narkozą dotchawiczną w szpitalu (...) w H..

Powódka E. L. przebywała w szpitalu (...) w H. do dnia 10 grudnia 2007 roku.

Powódka E. L. w tym okresie nie była pewna rokowań co do do stanu swego zdrowia. Z tego względu nie była zdecydowana na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży przewidzianej w umowie przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku.

Powodowie E. L. i L. L. oraz M. B. nie wpłacili do dnia 5 grudnia 2007 roku do depozytu notariusz D. P. kwoty 4.520.000 złotych.

W dniu 5 grudnia 2007 roku przed notariuszem D. P. w siedzibie jej kancelarii w S. stawili się: pozwany R. B., powód L. L. i M. B.. Nie stawiła się wówczas E. L.. Powód L. L. oświadczył obecnym, iż jego żona przebywa w szpitalu w H., gdzie przeszła w dniu 4 grudnia 2007 roku operację usunięcia „guza w głowie”, na dowód tego przedkładając kopię wierzytelną zaświadczenia ze szpitala. Pozwany oświadczył, że jego gotowy do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Jednocześnie przedłożył między innymi kopię wierzytelną odpisu prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim księgi wieczystej KW (...) z dnia 27 listopada 2007 roku, kopię wierzytelną zaświadczenia Banku (...) w G. o kredycie w rachunku bieżącym z dnia 30 listopada 2007 roku, kopię wierzytelną zaświadczenia (...) Spółki Akcyjnej o wysokości zadłużenia z dnia 26 listopada 2007 roku. M. M. oświadczyła pozwanemu R. B. że ich wolą i zamiarem jest zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Także powód L. L. oświadczył pozwanemu R. B., że nie odstępuje i nie uchyla się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, ale chce ją podpisać w innym terminie wraz z żoną, gdy będzie dysponowana lub udzieli mu pełnomocnictwa. Pozwany oświadczył, że choroba powódki nie ma w przedmiotowej sprawie znaczenia, ponieważ strona kupująca informowała o tej chorobie od przeszło miesiąca, a

ważne jest, że żadna ze stron kupujących nie wpłaciła ustalonej kwoty stanowiącej resztę ceny do depozytu notariusza w terminie i wysokości ustalonej w umowie przedwstępnej.

Pozwany R. B. w pismach z dnia 20 marca 2008 roku skierowanych do E. L., L. L. oraz M. B. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku, powołując się na ich niestawiennictwo w wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej terminie 5 grudnia 2007 roku oraz brakiem wpłaty do depozytu notariusza kwoty należnej sprzedającemu.

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2008 roku powodowie E. L. i L. L. oraz M. B. złożyli do Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim wniosek o zawiązanie do próby ugodowej w sprawie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wynikającej z przedwstępnej umowy z dnia 17 maja 2007 roku. Do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie doszło.

W dniu 26 listopada 2008 roku do Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim III Wydział Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek R. B. o wykreślenie hipoteki ustanowionej na nieruchomości zabudowanej o numer Kw (...) w kwocie 250.000 złotych ustanowionej na rzecz Banku (...) w G.. Następnie w dniu 27 listopada 2008 roku do Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim III Wydział Ksiąg Wieczystych wpłynęły dwa wnioski R. B. o wykreślenie hipotek ustanowionych na nieruchomości na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. w kwocie 250.000 złotych i w kwocie 846.142,50 złotych.

R. B. następnie zbył na rzecz innej osoby prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,7609 ha, położonej w D. przy ul. (...), wraz ze znajdującymi się na niej budynkami, stanowiącymi odrębny przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W pismach z dnia 17 lutego 2014 roku skierowanym do R. B., powodowie E. L. i L. L. oraz M. B. działając przez pełnomocnika kupujący oświadczyli, że odstępują od umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku i jednocześnie wezwali pozwanego do zwrotu zapłaconego mu zadatku

Powód R. B. nie zwrócił powodom E. L. i L. L. uiszczzonego przez nich zadatku w kwocie 190.000 złotych.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W sprawie sąd I instancji wziął pod uwagę, że z treści dokumentu urzędowego, jakim jest wypis aktu notarialnego z dnia 5 grudnia 2007 roku wynika, że w tym dniu, który stanowił ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej w miejscu przewidzianym do sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży stawili się pozwany R. B., powód L. L. i M. B., natomiast nie stawiała się wówczas E. L.. Sąd ten wziął pod uwagę, że z dokumentacji medycznej przedłożonej przez stronę powodową wynika, że powódka w dniu 4 grudnia 2007 roku przeszła zabieg operacyjny i z tego względu była hospitalizowana do dnia 10 grudnia 2007 roku. W ocenie tego sądu okoliczność ta usprawiedliwiała nieobecność powódki w dniu 5 grudnia 2007 roku, albowiem konieczność poddania się zabiegowi operacyjnemu jest zdarzeniem niezależnym od strony.

Dodał też, że bezzasadne było twierdzenie strony powodowej, iż stan zdrowia powódki uniemożliwił jej świadome złożenie oświadczenia woli. Z przesłuchania powódki wynika bowiem, że była ona w stanie podjąć w sposób świadomy decyzję i wyrazić ją na zewnątrz, o czym świadczy chociażby fakt wyrażenia zgody na zabieg operacyjny, natomiast w istocie nie była ona pewna w tym momencie, czy chce zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży. Ta okoliczność jest zaś zależna od woli samej strony. Jest oczywiste, że gdyby powódka była zdeterminowana przystąpić do planowanego aktu notarialnego, to nawet w przypadku konieczności poddania się zabiegowi operacyjnemu mogłaby uczynić to za pośrednictwem pełnomocnika, którym mógłby być chociażby jej mąż, przy czym w treści pełnomocnictwa mogła zabezpieczyć swoje interesy poprzez dokładne oznaczenie treści czynności prawnej objętej umocowaniem. Zaniechanie udzielenia takiego pełnomocnictwa świadczy w okolicznościach niniejszej sprawy o braku woli zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ze strony powódki, ale także innych kupujących. Do wniosku tego skłania bezsporny fakt, że żaden z kupujących w terminie przewidzianym w przedwstępnej umowie sprzedaży nie wpłacił do depozytu

notarialnego pozostałej części ceny sprzedaży. W ocenie tego sądu – doświadczenie życiowe oraz zasady logiki wskazują, że gdyby stan zdrowia powódki był jedyną przyczyną uniemożliwiającą zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, to kupujący zabezpieczyliby wykonanie zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży poprzez wpłacenie całości umówionej ceny sprzedaży [po odliczeniu oczywiście zadatku] do depozytu notarialnego zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 5 umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku. Podkreślić zaś należy, że zaniechanie tego obowiązku było okolicznością, za którą powodowie ponoszą odpowiedzialność. To zaś jest wystarczające do przyjęcia, że do niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży doszło z przyczyn zawinionych przez powodów.

W okolicznościach niniejszej sprawy zostało jednak ustalone, że także pozwany nie wykonał obowiązków, które przyjął na siebie w umowie przedwstępnej i które warunkowały zawarcie umowy przyrzeczonej. Zgodnie z § 3 umowy R. B. zobowiązał się sprzedać nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich długów i obciążeń, przy czym strony sprecyzowały, że oznacza to, że dzień przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości będzie wolna, tj. księga wieczysta Kw (...) nie będzie posiadała jakichkolwiek wpisów w dziale III i IV lub też strona sprzedająca przedłoży do umowy odpowiednie dokumenty pozwalające na zwolnienie tych działów z wszelkich wpisanych tam obciążeń. W badanej sprawie z dokumentów przedłożonych przez strony wynika, że w dniu 5 grudnia 2007 roku przedmiotowa nieruchomość była nadal obciążona hipoteką w kwocie 250.000 złotych ustanowioną na rzecz Banku (...) w G. oraz dwiema hipotekami ustanowionymi na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. w kwocie 250.000 złotych i w kwocie 846.142,50 złotych. Co więcej, pozwany nie wykonał zobowiązania do przedłożenia zaświadczenia wyżej wymienionych banków, z których wynikałyby przyrzeczenia do zwolnienia nieruchomości spod obciążenia hipotecznego. Przedłożone przez pozwanego dokumenty ograniczały się wyłącznie do informacji o wysokości zadłużenia powoda i sposobie spłaty tego zadłużenia. W konsekwencji należy przyjąć, że z przyczyn leżących po stronie pozwanego w dniu upływu terminu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie zostały spełnione przesłanki warunkujące dokonanie powyższej czynności prawnej. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło więc także z przyczyn zawinionych przez pozwanego. Z tego względu fakt, że jedna ze stron nie przystąpiła do zawarcia umowy przyrzeczonej nie może determinować przyjęcia jej wyłącznej odpowiedzialności za niezawarcie tejże umowy.

Powyższe ustalenia prowadzą do wniosku, że ziszcza się okoliczność objęta dyspozycją zarówno art. 394 § 3 k.c., jak i § 9 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku, jaką jest niewykonanie umowy wskutek okoliczności, za którą odpowiedzialność ponoszą obie strony. Oznacza to, że powodom co do zasady przysługiwało roszczenie o zwrot uiszczanego zadatku w kwocie 190.000 złotych. Do odmiennego wniosku nie może prowadzić treść § 4 umowy z dnia 17 maja 2007 roku. Wprawdzie strony w tym paragrafie przewidziały, że przypadku niestawienia się do zawarcia umowy sprzedaży przez jedną ze stron kupujących lub osoby przez nią wskazanej, zadatek dany przez tę stronę przepada, jednak powyższe postanowienie umowne należy interpretować w powiązaniu z art. 394 k.c. oraz § 8 i § 9 umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku, a więc z uwzględnieniem odpowiedzialności każdej ze stron za niewykonanie zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. W badanej sprawie - jak wskazano wyżej - obydwie strony nie wykonały swoich obowiązków warunkujących zawarcie umowy przyrzeczonej i tym samym zadatek uiszczonych przez kupujących powinien być zwrócony przez pozwanego.

Sąd Okręgowy wziął jednak pod uwagę, że pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku.

W pierwszej kolejności wskazał, że wbrew twierdzeniom powodów zgłoszenie tego zarzutu nie było sprekludowane i zasługiwał on na uwzględnienie, gdyż roszczenie o zwrot zadatku podlega przedawnieniu w terminie określonym w art. 390 § 3 k.c., który obejmuje wszystkie roszczenia wynikające z obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej, to jest zarówno roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak i roszczenia odszkodowawcze mające swoje źródło w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej, a także roszczenie o zwrot zadatku zastrzeżonego w tej umowie

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa dochodziła jednak roszczenia o zwrot kwoty, która była wprost przewidziana w umowie przedwstępnej sprzedaży jako zadatek. Tym samym źródłem powyższego roszczenia była

umowa przedwstępna, co oznacza, że stanowi ono roszczenie z umowy przedwstępnej w rozumieniu w art. 390 § 3 k.c. Sam fakt, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej zadatek miał być zaliczony na poczet ceny sprzedaży nie uzasadnia odmiennej kwalifikacji powyższego postanowienia umownego i w szczególności – z uwagi na niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży - traktowanie wpłaconej kwoty jako świadczenia nienależnego.

Biorąc po uwagę, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 5 grudnia 2007 roku, termin przedawnienie roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej upłynął w dniu 5 grudnia 2008 roku, a więc przed wytoczeniem powództwa w badanej sprawie.

Sąd Okręgowy dodał, że wprawdzie strona powodowa wykazała, że złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, jednak jego przedmiotem było wyłącznie zawarcie ugody w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym samym nie mogło to wpłynąć na bieg terminu przedawnienia innych roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, zwłaszcza roszczenia o zwrot zadatku. W przypadku postępowania o zawezwania do próby ugodowej nie mamy bowiem do czynienia z wydaniem orzeczenia oddalającego żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, o którym stanowi art. 390 § 3 zdanie drugie k.c. Ponadto z okoliczności sprawy wynika, że postępowanie to się zakończyło w 2008 roku i od tego czasu upłynął ponownie roczny termin przedawnienia roszczenia wynikający z art. 390 § 3 zdanie drugie k.c.

W konsekwencji sąd I instancji przyjął, że roszczenie dochodzone w rozpoznawanej sprawie uległo przedawnieniu i pozwany mógł skutecznie uchylić się od jego zaspokojenia, co prowadziło do oddalenia powództwa.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie prawa materialnego w postaci przepisu art. 390 § 3 zdanie pierwsze Kodeksu cywilnego poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na uznaniu, iż roszczenie powodów o zwrot świadczenia uiszczonego tytułem ceny ulega przedawnieniu w terminie jednego roku od kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Mając na uwadze powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów 190.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 maja 2014 roku oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu ponieśli, że nie kwestionują ustaleń Sądu I instancji w zakresie okoliczności zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży oraz niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, ale z naruszeniem przepisu art. 390 § 3 Kodeksu cywilnego uznano, że roszczenie powodów stanowi „roszczenie z umowy przedwstępnej” w rozumieniu tego przepisu.

Wskazali, że w wyniku nowelizacji dokonanej z dniem 25 września 2003 roku (Dz. U. Nr 49, poz. 408) ustawodawca zmienił § 3 przywołanego przepisu nadając mu brzmienie: Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddali żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne. Poprzednia treść odwoływała się do „roszczeń powyższych” tj. określonych w §§ 1 i 2 roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, oraz roszczenia odszkodowawczego w ramach tzw. ujemnego interesu umownego. Zastanawiające, że przedmiotowa zmiana nie została omówiona ani w uzasadnieniu projektu ustawy, ani przez przedstawicieli doktryny prawniczej. Nie sposób więc jednoznacznie uznać, czy rzeczywistą intencją ustawodawcy było rozszerzenie katalogu roszczeń objętych przedawnieniem, czy też doprecyzowanie niefortunnego prawnie terminu „roszczeń powyższych”.

Wskazali, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji uzasadniając własne stanowisko powołał się na poglądy prawne zawarte w trzech orzeczeniach, niemniej ich dokładna analiza prowadzi do wniosku, że stany faktyczne nie korelowały ze sprawą niniejszą, a poglądy prawne w nich zaprezentowane nie mają w zasadzie uzasadnienia jurydycznego stanowiąc de facto bezrefleksyjne powielenie treści przepisu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 roku odwołuje się do roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej, oraz roszczeń odszkodowawczych. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku ma znaczenie dla oceny przerwania biegu terminu przedawnienia, zaś wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 roku dotyczy materii z zakresu prawa pracy.

Powodowie wskazali, iż wyrok Sądu I instancji byłby nietrafny nawet gdyby uznać, że nowelizacja art. 390 § 3 k.c. miała na celu rozszerzenie katalogu roszczeń odszkodowawczych. W odniesieniu do zadatku do takich należą wyłącznie normowane przez art. 394 § 1 k.c. roszczenie o zatrzymanie wpłaconego zadatku, oraz roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości. Do zatrzymania zadatku konieczne jest nie tylko jego faktyczne zatrzymanie, ale również prawidłowe dokonanie czynności poprzedzających tj. mającego podstawę faktyczną i prawną odstąpienia od umowy.

W niniejszym procesie powodowie nie domagali się zapłaty sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 § 1 in fine k.c.), a jedynie zwrotu świadczenia przez siebie wpłaconego na poczet ceny, bezpodstawnie zatrzymanego przez pozwanego. Sąd I Instancji nie zakwalifikował bowiem umowy sprzedaży jako niewykonania zobowiązania przez stronę powodową. Przeciwnie, uznał że odpowiedzialność ponoszą obie strony. Tym samym odstąpienie od umowy dokonane przez pozwanego nie miało żadnych podstaw.

W konsekwencji należy uznać, że charakter prawny roszczenia powodów nie miał charakteru odszkodowawczego i był analogiczny do zaliczki uiszczanej na poczet ceny nabycia. Tak też traktuje zadatek ustawodawca w myśl art. 394 § 3 kodeksu cywilnego. Nie miał też charakteru definitywnego, skoro nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dodano, że Sąd Najwyższy kilkakrotnie zajmował stanowisko zbieżne ze stanowiskiem powodów. W uchwale z dnia 8 marca 2007 roku sygn. III CZP 3/07 wskazano, że roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c. Przytoczony pogląd prawny nie tylko nie był kwestionowany w późniejszym okresie, ale został z aprobatą przyjęty w doktrynie. Zdaniem Sądu Najwyższego jeżeli nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.), nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004 r., II CK: 116/03, "Izba Cywilna" 2004, nr 10, s. 33 i z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 170).

Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. III CK 357/05) wskazując, iż roszczenie o zwrot zadatku nie jest ograniczone żadnym szczególnym terminem przedawnienia, wobec czego mają do niego zastosowanie ogólne zasady wynikające z art. 118 k.c. Na takim stanowisku stoi też doktryna prawnicza.

Powyższa analiza prowadzi do wniosku, że skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po obu stronach, ani kupujący, ani sprzedawcy nie mogą dochodzić roszczeń o charakterze odszkodowawczym. W warunkach niniejszej sprawy byłoby to niemożliwe również w terminie jednego roku od dnia w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Zgłoszenie żądania w tym zakresie jest bowiem możliwe skutecznie wyłącznie w przypadku, gdy strona odszkodowania dochodząca sama swoje zobowiązanie wzajemne wykonała, a tak nie nastąpiło. W efekcie zarówno powodowie, jak i pozwany mogli dochodzić wyłącznie zawarcia umowy przyrzeczonej (oczywiście również jedynie gdyby swoje świadczenie spełnili). Sekwencja zdarzeń jaka nastąpiła w grudniu 2008 roku nie doprowadziła do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony w dniu 5 grudnia 2008 roku nie ustaliły również nowego terminu zawarcia umowy, a zatem nie nastąpił pierwotnie zakładany przez strony skutek w postaci dokonania czynności prawnej. Złożone przez pozwanego w dniu 20 marca 2008 roku oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie wywołały skutków prawnych, wobec braku wyłącznej winy kupujących w niedojściu do skutku umowy, a zatem środki pieniężne jakie powodowie uiszcili na rzecz R. B. winny podlegać zwrotowi jako świadczenie nienależne. Roszczenie dochodzone pozwem w niniejszym postępowaniu nie ma więc charakteru odszkodowawczego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie

Przedstawione przez sąd pierwszej instancji wnioski prawne zostały wywiezione przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa oraz w oparciu o należyście ustalony stan faktyczny sprawy. Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził też postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ocena zebranego w

sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń sądu drugiej instancji, a pisemne motywy wyroku w należyty sposób wskazują na to jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia sądu pierwszej instancji za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Nadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd drugiej instancji byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

Nadto brak było uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia regulacji prawa materialnego.

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności apelacji ma ustalenie, czy faktycznie w sprawie roszczenia powodów z umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 roku uległy przedawnieniu stosownie do art. 390 § 3 k.c.

Zgodnie z treścią art. 390 § 3 kc roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku, od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie o zwrot zadatku podlega przedawnieniu w terminie określonym w art. 390 § 3 k.c.

Z powyższym poglądem jak i argumentacją przytoczoną na jego poparcie Sąd Apelacyjny w całości się zgadza, uznając ją tym samym za własną.

Apelacja powodów ma charakter wybitnie polemiczny i jako taka nie miała możliwości zmiany oceny prawidłowości rozstrzygnięcia sprawy przez sąd I instancji.

Podniesiono w niej m.in., że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji uzasadniając własne stanowisko powołał się na poglądy prawne zawarte w trzech orzeczeniach, niemniej ich dokładna analiza prowadzi do wniosku, że stany faktyczne nie korelowały ze sprawą niniejszą, a poglądy prawne w nich zaprezentowane nie mają w zasadzie uzasadnienia jurydycznego stanowiąc de facto bezrefleksyjne powielenie treści przepisu.

Jednakże zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższe sformułowanie generalnie nie zasługiwało na uwzględnienie, a można je było zarzucić orzecznictwu przytoczonemu przez skarżących w apelacji.

Zgodnie z cytowanym powyżej art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

W doktrynie podnosi się, że kwestia przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej była przedmiotem poważnych sporów w doktrynie i orzecznictwie, ponieważ przed zmianą regulacji prawnej dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, przepis art. 390 § 3 k.c. poddawał rocznemu terminowi przedawnienia „roszczenia powyższe”, co stanowiło podstawę dominującego poglądu, że ten krótki termin przedawnienia dotyczy wyłącznie roszczeń określonych w dwóch pierwszych paragrafach art. 390 k.c., z wyłączeniem roszczeń o zapłatę kary umownej lub z tytułu zadatku. Dokonana zmiana jednoznacznie wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było objęcie rocznym terminem przedawnienia wszystkich roszczeń, które powstały wskutek zawarcia umowy przedwstępnej, także wynikających z jej dodatkowych zastrzeżeń umownych (por. A. Olejniczak komentarz LEX 2014, podobnie M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 922–923; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 390, nb 23; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 390, nb 16).

W powoływanym przez powodów wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2006 r., sygn. III CK 357/05 wskazano, że przepis art. 390 § 3 k.c. dotyczy wyłącznie przedawnienia roszczeń wynikających z § 1 i 2 tego artykułu. Roszczenie o zwrot zadatku nie jest ograniczone żadnym szczególnym terminem przedawnienia, wobec czego mają do niego zastosowanie ogólne zasady wynikające z art. 118 k.c.



Jednakże uwadze skarżących zdaje się umknęło to, że stan faktyczny, którego dotyczy powyższe orzeczenie nie obejmował jeszcze zmiany regulacji prawnej dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, dlatego też Sąd Najwyższy podał, że w jego orzecznictwie zaaprobowanym przez doktrynę utrwalone jest stanowisko, że przepis art. 390 § 3 k.c. dotyczy wyłącznie przedawnienia roszczeń wynikających z § 1 i 2 tego artykułu, roszczenie o zwrot zadatku nie jest ograniczone żadnym szczególnym terminem przedawnienia, wobec czego mają do niego zastosowanie ogólne zasady wynikające z art. 118 k.c. – a skład orzekający Sądu Najwyższego w pełni podziela zarówno stanowisko wyrażone w wyroku z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 281/73, jak i argumentację przytoczoną dla jego uzasadnienia.

Z kolei Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 marca 2007 r. III CZP 3/07 uznał, że roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c.

Na powyższy pogląd powoływali się również skarżący - co może budzić szczególne zdziwienie, gdyż przedmiotowe orzeczenie, a zwłaszcza jego uzasadnienie przemawia za słusznością stanowiska sądu I instancji, a nie powodów – zwłaszcza cytowana też w apelacji argumentacja Sądu Najwyższego, że w piśmiennictwie i orzecznictwie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 października 2005 r., I ACa 762/05, i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06) za "roszczenia z umowy przedwstępnej" podlegające rocznemu terminowi przedawnienia, przewidzianemu w art. 390 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 25 września 2003 r., uznaje się - oprócz, tak jak poprzednio, roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenia o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej - także roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej.

Wskazano też, że przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem - wskazane już - roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej.

Co prawda Sąd Najwyższy dodał też, że mimo przedstawionej tendencji do rozszerzania zakresu zastosowania rocznego terminu przedawnienia, w odniesieniu do roszczeń osób, które zawarły umowę przedwstępną, wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 390 § 3 k.c. w obecnym brzmieniu nie uzasadnia stosowania przewidzianego w nim terminu przedawnienia do roszczenia o zwrot - mającej charakter nienależnego świadczenia - kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej.

Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi natomiast w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem tylko o tyle, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza nienależny charakter świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej

Jednakże powyższe stwierdzenie należy odnieść do stanu faktycznego na którym opierał się Sąd Najwyższy, a mianowicie roszczenia nie o zwrot kwoty zadatku lecz kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, a konkretnie ceny sprzedaży z umowy przedwstępnej, która w całości została zapłacona w dniu zawarcia umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy podał, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury - roczny termin przedawnienia określony w art. 390 § 3 k.c. w obecnym brzmieniu obejmuje wszystkie roszczenia wynikające z obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej, to jest zarówno roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak i roszczenia odszkodowawcze mające swoje źródło w niewykonaniu lub nienależnym wykonaniu obowiązków wynikających z

umowy przedwstępnej, a także roszczenie o zwrot zadatku zastrzeżonego w tej umowie [vide postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 roku, I ACa 659/13,; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku, II CSK 459/09,; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 roku, II PK 174/08).

Natomiast apelujący odnosząc się od cytowanego powyżej orzecznictwa zarzucił, że wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 roku odwołuje się do roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej, oraz roszczeń odszkodowawczych, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku ma znaczenie dla oceny przerwania biegu terminu przedawnienia, zaś wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 roku dotyczy materii z zakresu prawa pracy.

Niestety w apelacji nie poczyniono jakiegokolwiek głębszej argumentacji na poparcie powyższego stanowisko, co czyni zarzut ten jedynie polemicznym, nie znajdującym poparcia w ocenie Sądu Apelacyjnego.

Pierwsze dwa orzeczenia mają charakter natury ogólnej, natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z 25 lutego 2009 r., sygn.. II PK 174/08 stwierdził, że przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy z kolei rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej.

I nie ma tu żadnego znaczenia akcentowanie przez powodów, że obejmuje on jedynie materię z zakresu prawa pracy, gdyż dotyczy literalnie regulacji art. 390 k.c, a prawa pracy dotyczyła jedynie teza druga orzeczenia, odnosząca się do art. 112 k.p.

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań apelacja powodów podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

***Iwona Wiszniewska Dariusz Rysta Edyta Buczkowska- Żuk***