

Sygn. akt I ACa 405/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska SSO del. Tomasz Sobieraj (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko E. I., M. I. i K. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 25 lutego 2016 roku, sygn. akt I C 400/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

– w punkcie 1 oddala powództwo,

– w punkcie 3 zasądza od powódki B. S. na rzecz pozwanych E. I., M. I. i K. K. kwoty po 1.217 (jeden tysiąc dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu,

II. zasądza od powódki B. S. na rzecz pozwanych E. I., M. I. i K. K. kwoty po 3.641,66 (trzy tysiące sześćset czterdzieści jeden złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Mirosława Gołuńska SSA Artur Kowalewski SSO del.Tomasz Sobieraj

Sygn. akt I ACa 405/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2016 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim:

- w punkcie pierwszym zasądził od pozwanych E. I., M. I., K. K. solidarnie na rzecz powódki B. S. kwotę 110.500 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że zapłata dokonana przez którąkolwiek z pozwanych zwalnia od jej uiszczenia pozostałe pozwane;

- w punkcie drugim odstąpił od obciążania pozwanych kosztami sądowymi ponad uiszczone;

- w punkcie trzecim zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 4317 złotych, w tym 3617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z zastrzeżeniem że zapłata dokonana przez którąkolwiek z pozwanych zwalnia od jej uiszczenia pozostałe pozwane.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka B. S. - w ramach prowadzonej przez siebie działalności deweloperskiej - za pomocą swojego pełnomocnika - P. M. - od 2007 roku prowadziła rozmowy z E. I. dotyczące nabycia od niej w celach inwestycyjnych nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. Współwłaścicielkami nieruchomości będącej przedmiotem negocjacji były również córki E. I. - M. I. oraz K. K.. Powódka planowała wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W tych celach powódka w 2008 roku wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy nieruchomości przy ul. (...) i w wyniku postępowania administracyjnego prezydenta Miasta G. w dniu 3 listopada 2008 roku wydana została decyzja o warunkach zabudowy - budowy 7 budynków bliźniaczych, po 2 segmenty każdy oraz jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego, z dopuszczeniem budynków garażowych oraz z infrastrukturą techniczną, które to budynki mogłyby zostać wzniesione na terenie działki nr (...), z dojazdem z drogi publicznej do terenu inwestycji poprzez działki nr (...).

W tym czasie toczyło się również postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po H. I. (1) i J. I., którzy wówczas wciąż byli wpisani w treści księgi wieczystej jako właściciele nieruchomości, będących przedmiotem planowanej inwestycji. J. I. był mężem pozwanej E. I. oraz ojcem pozwanych - M. I. i K. K..

W dniu 17 stycznia 2011 roku powódka i pozwane zawarły notarialną przedwstępną umowę sprzedaży przed notariuszem H. W., rep. A nr (...), na mocy której pozwane zobowiązały się sprzedać na rzecz powódki swoje udziały po 1/3 części każde z nich w prawie własności działek o numerach (...) oraz udziały po 2/12 części każde z nich w prawie własności działek o numerach (...).

Cena sprzedaży miała wynieść w sumie 535.000 złotych. Powódka wpłaciła pozwanym kwotę 110.500 złotych tytułem zaliczki. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły w tym akcie jako „w terminie czternastu dni od dnia uzyskania przez B. S. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak nie później niż do dnia 31 czerwca 2011 roku”

Po zawarciu umowy przedwstępnej, w trakcie przygotowywania przez powódkę projektu budowlanego celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, okazało się że zdaniem organu wydającego decyzję, konieczne jest uzyskanie tytułu prawnego potwierdzającego zgodę na przebieg drogi dojazdowej poprzez teren działek nr (...) od pozostałych współwłaścicieli tej nieruchomości, tj. od K. I. i od H. I. (2). Nie dysponując ich zgodą na przebieg drogi dojazdowej, powódka nie była w stanie uzyskać decyzji o pozwoleniu na budowę. Wyznaczony w akcie notarialnym z dnia 17 lutego 2011 roku termin do zawarcia umowy przyrzeczonej minął bezskutecznie.

W dniu 31 października 2011 roku strony zawarły nową umowę przedwstępną, z tą różnicą w stosunku do wcześniejszej umowy z dnia 17 lutego 2011 roku, że uiszczona kwota 111.500 złotych stanowiła zadek (a nie zaliczkę). Pozostała kwota (424.500 złotych) miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, której termin zawarcia strony ustaliły w tym akcie jako „w terminie czternastu dni od dnia uzyskania przez B. S. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak nie później niż do dnia 31 października 2012 roku. Wkrótce po zawarciu wyżej wymienionej umowy, w dniu 5 listopada 2011 roku, zmarła H. I. (2), będąca współwłaścicielką działek nr (...). Pozwane wszczęły postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku, które zakończyło się dnia 16 października 2012 roku wydaniem przez Sąd Rejonowy w G. postanowienia o stwierdzeniu, że spadek po H. I. (2) w całości nabył jej syn - K. I.. W lutym 2012 roku do Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. został złożony wniosek o rozstrzygnięcie sprawy przekraczającej zakres zwykłego

zarządu nieruchomością wspólną - działkami nr (...), dotyczący wyrażenia zgody przez współwłaścicieli tych działek na ubieganie się przez pozwane o wyznaczenie przebiegu drogi dojazdowej oraz zjazdu z drogi publicznej, poprzez ww. działki do terenu działek nr (...) usytuowanych przy ul. (...) w G. i stanowiących teren przyszłej inwestycji budowlanej. W dniu 17 maja 2012 roku sąd zawiesił postępowanie w sprawie o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, w związku z toczącym się postępowaniem o stwierdzenie nabycia spadku po H. I. (2). Postępowanie zostało wznowione dopiero w listopadzie 2012 roku - po uprawomocnieniu się postanowienia w przedmiocie nabycia spadku. W okresie od dnia 31 października 2011 roku do dnia 31 października 2012 roku żadna ze stron nie wyznaczyła stronie przeciwnej terminu do stawiennictwa u notariusza w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 8 października 2013 roku pozwane złożyły oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży, zawartej w dniu 31 października 2011 roku

B. S. prowadziła działalność gospodarczą od 2006 roku. Była ona współnikiem firmy (...) Sp. z o.o. Do 2011 roku osiągała zyski. Od 2012 roku kondycja finansowa jej firmy zaczęła się pogarszać. Przestała spłacać swoje zobowiązania finansowe. W 2013 roku zbyła udziały w firmie (...). Umowy kredytowe zaciągane na inwestycje, zostały jej wypowiedziane w związku z nieterminową spłatą rat. Obecnie nie posiada swoich dochodów. Jest zarejestrowana jako bezrobotna bez prawa do zasiłku. Pozostaje na utrzymaniu P. M..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za w pełni zasadne.

Jako podstawę prawną roszczenia powódki wskazano art. 394 § 3 k.c. Zaznaczono, że jeśli umowy przedwstępnej nie wykonały obie strony i obie one odpowiadają za okoliczności, które były tego przyczyną, to fakt, że od umowy zdecydowała się odstąpić tylko jedna strona, nie oznacza możliwości zachowania przez nią otrzymanego zadatku (art. 394 § 1 k.p.c.).

Sąd Okręgowy wskazał, że ocena ogółu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne, pozwoliły na uznanie, że żądanie B. S. w przedmiocie zwrotu wpłaconego przez nią zadatku jest zasadne. Oceniając stan faktyczny w niniejszej sprawie, zwrócono uwagę na charakter dokonanej czynności prawnej między stronami. Na dzień zawarcia umowy przedwstępnej warunki określone w jej treści stanowiły zdarzenie przyszłe i niepewne, które w przewidywalnych okolicznościach, powinny być spełnione, ale czas ich spełnienia, z uwagi na naturę tych warunków, nie był możliwy do precyzyjnego określenia ze względu na niedający się określić czas toczących się postępowań - zarówno administracyjnych, jak i sądowych. Obie strony umowy przy jej zawieraniu musiały zdawać sobie sprawę z powyższych okoliczności oraz liczyć się z tym, że pomimo zgodnych intencji zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej, czynniki niezależne od żadnej ze stron mogły stanąć temu na przeszkodzie.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z § 8 i 9 zawartymi w umowie przedwstępnej z dnia 31 października 2011 roku obie strony zobowiązały się do określonych działań i zachowań. W okresie w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta doszło do nieprzewidzianych zdarzeń, które doprowadziły do nieuzyskania przez B. S. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że niespełna tydzień po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży zmarła H. I. (2) - współwłaścicielka nieruchomości nr (...), (...) (...) i (...) i tym samym konieczne było wszczęcie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po H. I. (2). Wniosek taki złożyła E. I.. W miesiącu lutym 2012 roku, wobec niemożności dojścia do porozumienia pomiędzy powódką, reprezentowaną przez P. M., a K. I. w przedmiocie ustalenia ceny za udział w nieruchomości przez którą miała przebiegać droga dojazdowa do działki inwestycyjnej, strona pozwana złożyła do właściwego Sądu wniosek w sprawie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli nieruchomości działek nr (...). Wobec toczącego się postępowania w sprawie II Ns 303/12 o stwierdzenie nabycia spadku po H. I. (2) (k. 240), Sąd Rejonowy w dniu 15 maja 2012 roku zawiesił postępowanie o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, podejmując je na nowo w dniu 16 listopada 2012 roku (k. 50). Podjęcie postępowania nastąpiło po upływie terminu do wykonania umowy przyrzeczonej umową przedwstępną z dnia 31

października 2011 roku Postępowanie w sprawie II Ns 303/14 zawieszono ponownie dnia 24 października 2014 roku na zgodny wniosek stron (k. 240). Postępowanie nie zostało podjęte przez strony w przeciągu roku od daty zawieszenia, w związku z czym zostało ono umorzone.

Sąd Okręgowy uznał, że zarzuty strony przeciwnej, iż powodem niezawarcia umowy przyrzeczonej w określonym terminie był wyłącznie spór na tle finansowym pomiędzy powódką a K. I., jak też brak płynności finansowej po stronie B. S., uniemożliwiające zapłacenie pozostałej części kwoty objętej umową przedwstępną, nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że sama pozwana podała, że spadkobierca K. I. nie wyrażał zgody na przebieg drogi dojazdowej do działki, na której miała powstać inwestycja, zgłaszając warunki finansowe, co wpływało na to, iż nie można było jej rozpocząć (k. 321). Pozwane nie miały większego wpływu na decyzyjność swojego krewnego w tym względzie. Po stronie powodowej z kolei zapłata kwoty zaproponowanej przez K. I. rzutowała na kalkulacje inwestycyjne. Strony procesowe miały zgodny zamiar zawarcia umowy przyrzeczonej. Uznano, że przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej między stronami, był brak konsekwencji obu stron w doprowadzeniu do końca postępowania zawieszono przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. w sprawie I Ns 303/12 o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, co doprowadziło do jego umorzenia w związku z upływem terminu, w którym mogło ono zostać podjęte.

Sąd Okręgowy zważył, że fakt, iż w tamtym okresie kondycji finansowej firmy B. S. nie można było uznać za zadowalającą, nie oznacza, że nie była ona w stanie spełnić należnego świadczenia, zwłaszcza wobec konsekwentnych twierdzeń powódki, zgodnie którymi miała ona zabezpieczone pieniądze na tę inwestycję i dochowałaby ona warunków umowy, w sytuacji gdyby strony dysponowały wszystkimi pozwoleniami.

Sąd Okręgowy wskazał, że w terminie roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, tj. od dnia 31 października 2011 roku, żadna ze stron nie wystąpiła z inicjatywą wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd też, na podstawie art. 389 § 2 zd. 3 k.c., po upływie tego terminu, żadna ze stron nie mogła skutecznie żądać jej zawarcia. W takiej sytuacji, podjęte przez pełnomocnika pozwanych czynności w postaci wezwania strony powodowej do wykonania umowy przyrzeczonej z dnia 7 grudnia 2012 roku, jak również późniejsze odstąpienie od umowy przez pozwane w dniu 8 października 2013 roku uznano za bezskuteczne, a tym samym nie wywołujące żadnych skutków prawnych.

Sąd Okręgowy uznał również, że w momencie wniesienia pozwu, roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu. Przywołano tu uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 3/07. Zaznaczono, że pod pojęciem „roszczenia z umowy przedwstępnej” należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi 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.). Zdaniem Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie powódka wystąpiła o zwrot świadczenia nienależnego, a zatem jego przedawnienie powinno odbywać się na warunkach określonych w art. 118 k.c.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy oparł się na zgromadzonym w sprawie materiale rzeczowym, jak również osobowych źródłach dowodowych. Zeznania stron procesowych, tj. B. S. i E. I., Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne, w szczególności pod względem chronologii przedstawionych zdarzeń, z dystansem podchodząc do kwestii spornych dotyczących istoty sprawy, które z oczywistych względów nie zająłaby się w ich wypowiedziach. Żadna ze stron nie kwestionowała przy tym wiarygodności dowodów rzeczowych, a ich analiza okazała się szczególnie przydatna dla zrozumienia istoty sprawy.

Na podstawie art. 394 § 3 k.c. w pkt 1 wyroku, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych E. I., M. I. i K. K. solidarnie na rzecz powódki B. S. kwotę 110.500 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2014 roku Zaznaczono, że z istoty odpowiedzialności solidarnej wynika, że wierzyciel ma aktualnie prawo dochodzić zwrotu wpłaconej kwoty pieniężnej

na poczet kupna nieruchomości od każdej z dłużniczek, a spełnienie zobowiązania przez jedną z nich, zwalnia od tej powinności pozostałe dłużniczki.

Na podstawie art. 113 § 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych odstąpiono od obciążenia pozwanych kosztami sądowymi ponad uiszczone (tj. od opłaty od pozwu, od której powódka nie została zwolniona - 4825 złotych).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (3600 złotych - zwrot kosztów zastępstwa procesowego, 17 złotych - opłata skarbową od pełnomocnictwa, 700 złotych - uiszczona przez powódkę opłata od pozwu).

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając go w całości.

Strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz każdej z pozwanych kosztów postępowania przed sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zasądzenie od powódki na rzecz każdej z pozwanych kosztów postępowania przed sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie, w razie stwierdzenia podstaw z art. 386 § 4 K.p.c., wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

1. art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- dowolną ocenę zebranych w sprawie dowodów, w tym uznanie za nieudowodnione, że jedną z przyczyn niedojścia do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży była niewypłacalność powódki, a ponadto zaniechanie oceny dowodów o istotnym znaczeniu dla rozstrzygnięcia sprawy,

- pominięcie szeregu istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych, zarówno na potrzeby wydania zaskarżonego wyroku, jak i w efekcie w treści uzasadnienia, a ponadto poczynienie ustaleń wadliwych, które legły u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia,

2. art. 227 w związku z art. 162 k.p.c., poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z dokumentów zgodnie z wnioskami dowodowymi strony pozwanej złożonymi w piśmie z dnia 2 lutego 2016 roku, pomimo że zaproponowane dowody służyły wykazaniu faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. niewypłacalności powódki przed ustalonym terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży;

3. art. 369 k.c. w związku z art. 380 § 2 k.c. w związku z art. 394 § 1 i 3 k.c. poprzez zasądzenie dochodzonej kwoty od pozwanych solidarnie na rzecz powódki, z dodatkowym zastrzeżeniem, że zapłata dokonana przez którąkolwiek z pozwanych zwalnia od jej uiszczenia pozostałe pozwane, pomimo iż nie zachodziły podstawy do przyjęcia ani modelu odpowiedzialności solidarnej, ani odpowiedzialności in solidum.

W uzasadnieniu strona apelująca wskazała w pierwszej kolejności szereg okoliczności faktycznych, które choć wykazane w toku postępowania dowodowego, przede wszystkim dowodami z zeznań świadków K. I. i P. M. (w ocenie samego Sądu stanowiących „ważne źródła dowodowe”), zostały przez sąd pominięte i przy rozstrzygnięciu sprawy i w treści uzasadnienia:

Skarżący podkreślili, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej z dnia 31 października 2011 roku, K. I. i H. I. (2) byli obok pozwanych współwłaścicielami działek numer (...), które miały tworzyć drogę dojazdową do nieruchomości pozwanych położonej w głębi ul. (...) w G., stanowiącej miejsce planowanej inwestycji powódki. Wyżej wymienieni, a od dnia 15 listopada 2011 roku K. I., byli więc współuprawnieni do rozporządzania tą nieruchomością dla celów uzbrojenia działek, na których miała być realizowana inwestycja. Zaznaczono, że okoliczność była między stronami

bezsborna. Skarżący wskazali, że latem 2011 roku, a najpóźniej przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej, K. I. w bezpośredniej, osobistej rozmowie z P. M. (pełnomocnikiem powódki) sformułował swoje oczekiwania związane z wyrażeniem stosownych zgód na korzystanie z jego udziału w nieruchomości. K. I. przedstawił dwie alternatywne propozycje świadczenia, którego oczekiwał od powódki w zamian za wyrażenie zgody: zapłatę kwoty 100.000 złotych tytułem wynagrodzenia bądź wybudowanie na jego działce garaży, z których następnie zamierzał czerpać korzyści. Wartość obu świadczeń była zbliżona. Propozycje K. I. nie zostały zaakceptowane przez powódkę. Powyższe okoliczności zostały potwierdzone przez świadków P. M. i K. I.. W ocenie Sądu zeznania K. I. - jako osoby bezpośrednio zaangażowanej w przedmiotową sprawę - stanowiły ważne źródło dowodowe. Sąd w całości dał wiarę jego zeznaniom, mimo to w ww. zakresie pominął ustalenia faktyczne z nich wynikające. Skarżący wskazali, że jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 31 października 2011 roku, powódka miała pełną świadomość, że nie będzie mogła zrealizować planowanej inwestycji bez rozwiązania sporu z K. I.. Okoliczność ta wynika wprost z zeznań powódki. Tym samym przed zawarciem umowy przedwstępnej powódka znała oczekiwania K. I. i nie rozwiązała sporu z nim. Powódka doskonale znała oczekiwania wyżej wymienionego. Skarżący wskazali, że przedmiotem planowanej umowy sprzedaży miała być nieruchomość pozwanych w głębi ul. (...), a ponadto tylko przysługujący im udział w drodze, zaś na mocy umowy przedwstępnej z dnia 31.10.2011 roku (akt notarialny Rep. A nr (...)) strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się ostatecznego postanowienia co do istoty sprawy w postanowieniach w sprawach, o których mowa w § 8 ust. 1 aktu notarialnego (tj. o ustanowienie służebności na działkach tworzących drogę oraz w sprawach wynikających z art. 199-203 K.c.) oraz po uzyskaniu przez B. S. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak nie później niż do dnia 31.10.2012 roku (§ 5); pozwane zobowiązały się udzielić pełnomocnictwa procesowego P. K. (1) do reprezentowania ich w sprawach o ustanowienie odpowiednich służebności obciążających działki tworzące drogę do nieruchomości pozwanych oraz w sprawach wynikających z art. 199-203 K.c., niezbędnych do zrealizowania inwestycji zespołu budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu na tych działkach. Pozwane zobowiązały się także popierać wnioski w ww. sprawach i współdziałać w celu ich niezwłocznego zakończenia. Wszelkie koszty sądowe związane z prowadzeniem rzeczonych postępowań, w tym koszty zasądzone od pozwanych na rzecz innych osób lub sądu, zobowiązała się pokryć powódka, B. S.. Powódka zobowiązała się też zawrzeć z P. K. (1) umowę zlecenia na prowadzenie rzeczonych postępowań. Jednocześnie pozwane oświadczyły, iż nie ponoszą wobec powódki żadnej odpowiedzialności w razie oddalenia wniosków lub przewlekłości postępowań wynikających z uchybień powódki bądź spowodowanych wypowiedzeniem im pełnomocnictwa przez P. K. (1), czy też prowadzeniem tych spraw przez wyżej wymienionego w sposób nienależyty (§ 8); strony postanowiły, że powódka może odstąpić od umowy przedwstępnej i domagać się od pozwanych zwrotu dwukrotności zadatku wyłącznie w wypadku nieudzielenia przez nie pełnomocnictwa P. K. (1), późniejszego wypowiedzenia przez nie tego pełnomocnictwa, bądź odwołania dokonanych przez P. K. (1) czynności w toku postępowań, skutkujących ich przewlekłością (§ 10).

Zdaniem apelujących treść powyższych ustaleń stron daje podstawy do oceny, iż powódka wzięła na siebie cały ciężar i ryzyko związane z rozwiązaniem sporu z K. I., dotyczącego uzyskania zgody wszystkich uprawnionych na korzystanie z działek stanowiących przedmiot współwłasności wyżej wymienionego, H. I. (2) i pozwanych.

Strona pozwana wskazała, że na dzień składania pozwu, zgodnie z oświadczeniem powódki złożonym na potrzeby wniosku o zwolnienie jej od kosztów sądowych w sprawie, miała ona zobowiązania opiewające na kwotę 1.300.000,00 złotych. Powyższe wynika z oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania, złożonego wraz z pozwem. Okoliczność tę potwierdziła też powódka w trakcie przesłuchania w odpowiedzi na pytanie zadane przez Sąd.

Wskazano także, że potrzeba uzyskania zgody wszystkich uprawnionych była oczywista dla powódki od samego początku planowania rzeczonyj inwestycji, gdy poznała szczegóły dotyczące stanu prawnego nieruchomości pozwanych. Powódka jako deweloper z doświadczeniem na rynku doskonale zdawała sobie sprawę z tych wymogów. Okoliczność tę sama przyznała w czasie przesłuchania przed Sądem.

Podkreślono, że z zeznań świadka K. I. wynika wyraźnie, że jego oczekiwania powódka poznała latem 2011 roku, a na pewno przed zawarciem drugiej umowy przedwstępnej. Ponadto, decyzja o złożeniu odpowiednich wniosków

niezbędnych do zrealizowania inwestycji przez powódkę zapadła już na etapie formułowania postanowień umowy przedwstępnej z dnia 31 października 2011 roku i znalazła swój wyraz w jej treści.

Zdaniem pozwanych nie jest prawdą, że powódka w chwili zawierania drugiej umowy przedwstępnej z dnia 31 października 2011 roku nie była niewypłacalna. Powódka zeznała, że w czasie, gdy zbliżał się termin zawarcia umowy przyrzeczonej dysponowała środkami pieniężnymi w kwocie 424.500,00 złotych, przyznała jednocześnie, że w tym czasie faktycznie toczyły się przeciw niej egzekucje komornicze, co nie jest logiczne. Wnioski o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do pisma oraz uzyskanych w wyniku zwrócenia się do komorników sądowych, miały na celu wykazanie niewypłacalności powódki na dzień, w którym miał przypadać termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd postanowieniem wydanym na ostatnim terminie rozprawy oddalił jednak te wnioski dowodowe, wskazując, iż okoliczności w tym zakresie są dostatecznie wyjaśnione.

W ocenie pozwanych nietrafna jest ocena sądu pierwszej instancji, zgodnie z którą umowa przedwstępna stron z dnia 31 października 2011 roku miała charakter warunkowy. Wbrew ocenie Sądu, w § 5 umowy strony określiły termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie warunki, od spełnienia których, zawarcie umowy miało być uzależnione. Jak wskazywano wyżej, strony miały zawrzeć umowę przyrzoną w terminie 14 dni od prawomocnego zakończenia postępowań, o których mowa w § 8 umowy, służących uregulowaniu stanu prawnego drogi dojazdowej, oraz po uzyskaniu przez powódkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale nie później niż w terminie rocznym, tj. do dnia 31 października 2012 roku. Sposób sformułowania przez strony w § 5 umowy, określającego szereg okoliczności wpływających na datę zawarcia umowy przyrzeczonej, nie może zmieniać oczywistego wniosku, że strony przewidziały termin zawarcia tej umowy, a terminem tym był najpóźniej dzień 31 października 2012 roku. Odmienna interpretacja wskazanego postanowienia umowy jest błędna. Podobnie, nie ma uzasadnienia wniosek sądu, iż strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę. Taki warunek nie pojawia się w umowie przedwstępnej.

Skarżący wskazali, że w uzasadnieniu zasądzenia od pozwanych kwoty dochodzonej przez powódkę, sąd pierwszej instancji wskazał, iż w okresie, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta doszło do szeregu nieprzewidzianych przez żadną ze stron zdarzeń, które doprowadziły do nieuzyskania przez powódkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, a w konsekwencji uniemożliwiły zawarcie umowy przyrzeczonej w umówionym terminie. Skarżący wskazali, że wbrew ocenie Sądu I instancji, przyczyny te były zawinione przez powódkę, a to nie pozwala na uwzględnienie jej żądania o zwrot zadatku. Zdaniem pozwanych nie można racjonalnie i zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego przyjąć, iż powódka nie mogła przewidzieć problemów z K. I. i jego oczekiwaniami w zamian za wyrażenie zgody na ustalenie przebiegu drogi dojazdowej do działki inwestycyjnej. Oczekiwania K. I. w tym zakresie powódka poznała jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 31 października 2011 roku i przystąpiła zatem do jej podpisania z pełną świadomością ryzyka komplikacji, jakie pojawią się w przypadku braku współdziałania ze strony K. I.. Ponadto, działając z tą świadomością, w samej umowie przedwstępnej, powódka wzięła na siebie ciężar załatwienia tej sprawy, czego wyraz stanowią postanowienia § 8 umowy. Z postanowień tych wynika wyraźnie, że ryzyko przewlekłości i wyniku tego postępowania w kontekście wpływu na wykonanie umowy przedwstępnej zostało w całości przerzucone na powódkę.

Nadto zauważono, że sąd I instancji nie ocenił w żaden sposób treści wniosku złożonego przez P. K. (1) w imieniu pozwanych w wykonaniu postanowień z § 8 umowy przedwstępnej z dnia 31 października 2011 roku. Wniosek sformułowany przez radcę prawnego nie odpowiadał, zdaniem pozwanych, żadnemu przewidzianemu prawem roszczeniu. P. K. (1) w imieniu pozwanych złożył wniosek, który nie mógł przybliżyć powódki do realizacji planowanej przez nią inwestycji. Pozwane przy tym nie mogą ponosić odpowiedzialności za takie działanie ich pełnomocnika. Powódka co najmniej w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na takie wyłączenie odpowiedzialności (§ 8 pkt 5 umowy przedwstępnej).

Skarżący wskazali, że sąd I instancji w żadnym stopniu nie ocenił czteromiesięcznego opóźnienia w złożeniu opisanego wyżej wniosku z punktu widzenia zamiarów powódki. Jedyną okoliczność, której żadna ze stron umowy przedwstępnej nie mogła przewidzieć, stanowiła śmierć H. I. (2), ale w tej sprawie pozwane podjęły odpowiednie

czynność najwcześniej jak to było możliwe. W ocenie skarżących, tym, co spowodowało, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, był spór na tle finansowym między powódką a K. I., a także brak możliwości sfinansowania przez nią zakupu nieruchomości i zrealizowania inwestycji.

Zarzucono również, że sąd pierwszej instancji niezasadnie zasądził od pozwanych sporną kwotę z zastrzeżeniem spełnienia świadczenia, typowym dla modelu odpowiedzialności in solidum, tj., że zapłata dokonana przez którąkolwiek z pozwanych zwalnia od jej uiszczenia pozostałe pozwane. W tym zakresie wskazano, że jak wynika z art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Podstawą w szczególności nie jest art. 380 § 2 k.c., ponieważ zobowiązanie do zwrotu zadatku w oparciu o art. 394 § 3 K.c. nie powstaje wraz z innym zobowiązaniem o charakterze wzajemnym. Skarżący wskazali, że działając prawidłowo, sąd I instancji powinien zasądzić świadczenie na rzecz powódki od pozwanych w częściach równych. To samo dotyczy orzeczenia o zwrocie kosztów procesu (art. 105 § 1 zdanie pierwsze K.p.c.).

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych lub według przedłożonego zestawienia kosztów.

Na rozprawie w dniu 28 lipca 2016 roku strona pozwana sprostowała zakres zaskarżenia wskazany w apelacji, podnosząc, że zaskarża wyrok wyłącznie w punktach pierwszym i trzecim.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać trzeba, że w oparciu o przeprowadzone dowody sąd pierwszej instancji poczynił w rozpoznawanej sprawie prawidłowe ustalenia w zakresie okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Powyższe ustalenia faktyczne sąd odwoławczy – z zastrzeżeniem wyjątków, które zostaną omówione w dalszej części uzasadnienia – aprobuje i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy dokonał jednak częściowo wadliwej oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego, co doprowadziło go ostatecznie do błędnego rozstrzygnięcia istoty sprawy.

Zaznaczyć trzeba, że w rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się zwrotu zadatku zastrzeżonego w przedwstępnej umowie sprzedaży powołując się na dyspozycję art. 394 § 3 zdanie drugie kodeksu cywilnego, zgodnie z którą „w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony”.

Z prawidłowych i w istocie bezspornych ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji wynika, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 października 2011 roku, na podstawie której powódka zapłaciła pozwanym tytułem zadatku kwotę 110.500 złotych, przy czym jedynym dodatkowym postanowieniem umownym dotyczącym zadatku był zapis zawarty w § 10 tejże umowy, zgodnie z którym powódka mogła odstąpić od umowy i domagać się od pozwanych zwrotu dwukrotności zadatku wyłącznie w wypadku nieudzielenia przez nie pełnomocnictwa P. K. (1), późniejszego wypowiedzenia przez nie pełnomocnictwa lub odwołania dokonanych przez P. K. (1) czynności w toku postępowań, skutkujących przewlekłością tych postępowań. Tym samym uznać trzeba, że strony dokonały odmiennego zastrzeżenia umownego, o którym mowa w art. 394 § 1 kodeksu cywilnego, jedynie w zakresie przesłanek warunkujących możliwość dochodzenia zwrotu od pozwanych podwójnej kwoty zadatku danego przez stronę powodową. Oznacza to, że strony nie uregulowały przypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. W tym zakresie zastosowanie ma więc norma prawna wynikająca z art. 394 § 3 zdanie drugie kodeksu cywilnego, którą sąd pierwszej instancji trafnie przyjął jako podstawę prawną roszczenia strony powodowej.

Podkreślenia wymaga, że w rozpoznawanej sprawie zadatek został zastrzeżony w umowie przedwstępnej, z której wynikało zobowiązanie obydwu stron do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży przysługujących

pozwany udziałów we współwłasności nieruchomości opisanych w powyższej czynności prawnej. Tym samym przez niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 3 zdanie drugie kodeksu cywilnego należało rozumieć niewykonanie zobowiązania do zawarcia powyższej umowy sprzedaży. Jest natomiast bezsporne, że strony w terminie przewidzianym w umowie przedwstępnej z dnia 31 października 2011 roku nie zawarły przyrzeczonej umowy sprzedaży, jak również żadna ze stron nie wystąpiła także z żądaniem zawarcia powyższej umowy na drogę postępowania sądowego. Oznacza to, że została spełniona przesłanka w postaci „niewykonania umowy” w rozumieniu art. 394 § 3 zdanie drugie kodeksu cywilnego. Podkreślenia jednak wymaga, że powódka mogłaby się domagać zwrotu zadatku, gdyby wykazała, że niewykonanie zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosiła odpowiedzialności lub za które odpowiedzialność ponosiły obie strony. Zaznaczyć trzeba, że pojęcie okoliczności, za które strona ponosi lub nie ponosi odpowiedzialność, należy wyklądać przy uwzględnieniu ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej zawartych w art. 471 i następnym kodeksu cywilnego. Biorąc pod uwagę treść art. 472 kodeksu cywilnego uznać trzeba, że odpowiedzialność stron oparta jest na zasadzie winy, a tym samym byłyby one odpowiedzialne za niewykonanie zobowiązania, gdyby zaniechanie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wynikałoby z okoliczności przez nie zawinionych. Podkreślenia jednocześnie wymaga, że zgodnie z art. 471 in fine kodeksu cywilnego to dłużnik musi wykazać, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

W rozpoznawanej sprawie sąd pierwszej instancji trafnie przyjął, że strona powodowa sprostała powyższemu obowiązkowi dowodowemu, albowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że niezawarcie w umówionym terminie przyrzeczonej umowy sprzedaży wynikało z okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, związanych przede wszystkim z niemożnością zakończenia postępowań sądowych i administracyjnych, które warunkowały uzyskanie przez powódkę ostatecznej decyzji o budowę.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na sposób sformułowania przez strony postanowienia o terminie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży zawartego w § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży. Strony mianowicie postanowiły, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie w terminie 14 dni od uprawomocnienia się ostatecznego postanowienia co do istoty sprawy w postępowaniach, o których mowa w § 8 ust. 1 tejże umowy [to jest postępowaniach w sprawach o ustanowienie służebności obciążających działki (...) i w sprawach wynikających z art. 199-203 kodeksu cywilnego niezbędnych do zrealizowania inwestycji zespołu budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na działkach (...)] oraz uzyskania przez powódkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, zastrzegając jednocześnie, że nastąpi to nie później niż do 31 października 2012 roku.

Oznaczenie terminu może polegać na podaniu daty (dies certus an) albo wskazaniu innego zdarzenia, przyszłego, lecz pewnego, chociaż w chwili oznaczania terminu nie można jeszcze podać, kiedy dokładnie ono zaistnieje (dies incertus an). Natomiast zdarzenia, co do których nie ma pewności, czy zaistnieją (chodzi zwłaszcza o wydanie aktu administracyjnego lub dokonanie czynności bankowej), nie mogą być wskazywane celem oznaczenia terminu. Jak słusznie zauważa się w doktrynie i judykaturze - ich uzależnienie od zachowań stron umowy lub osób trzecich powoduje, że mamy wówczas do czynienia z zastrzeżeniem warunku w rozumieniu art. 89 k.c., o charakterze zawieszającym. W tym stanie rzeczy rozważyć należało, czy postanowienie umowne zawarte w § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży miało charakter warunku w rozumieniu art. 89 k.c., a w dalszej kolejności, czy powyższy warunek nadawał zobowiązaniu stron do zawarcia umowy przyrzeczonej charakter warunkowy i jaki był ewentualny skutek niespełnienia tego warunku przed upływem terminu zawarcia umowy sprzedaży oznaczonego na dzień 31 października 2012 roku.

W tym zakresie należy odwołać się do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w uzasadnieniu postanowienia składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2013 roku [III CZP 85/12, LEX nr 1360269]. Sąd Najwyższy wskazał, że warunek w rozumieniu powyższego przepisu to składnik stosunku prawnego, mający formę postanowienia, jako elementu czynności prawnej, który uzależnia jej skuteczność prawną od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Postanowienie takie, nie konstytuując czynności, przybiera postać zastrzeżenia o znaczeniu accidentale negotii. Warunkowa czynność prawna skutkuje związaniem stron czynnością prawną dotąd, dopóki zdarzenie przyszłe i niepewne się nie ziści. Oznacza to, że oświadczenia stron są definitywne w chwili zawarcia umowy, tylko jej

skuteczność zależna jest od spełnienia warunku. Okresowy stan zawieszenia kończy się ziszczeniem lub nieziszczeniem zdarzenia, co - od tego momentu i bezpośrednio - powoduje uzyskanie, zmianę lub utratę praw lub obowiązków przez strony umowy. Treść przepisu art. 89 k.c. przewiduje tylko jeden podział warunków - według kryterium skutków czynności prawnych - a orzecznictwo i nauka prawa, w nawiązaniu do niego, posługuje się ich utrwalonym nazewnictwem, jako zawieszających [gdy ziszczenie się powoduje powstanie skutku] i rozwiązujących [gdy ziszczenie się powoduje ustanie skutku]. Sąd Najwyższy zauważył, że w doktrynie i judykaturze prawa cywilnego występuje także podział warunków według pozaustawowego kryterium, tj. sprawczej przyczyny zdarzenia prawnego, od którego strony uzależniły skutki czynności prawnej. Wynika on z tradycji prawniczej i rozważań prawnoporównawczych przedstawicieli doktryny dotyczących innych systemów prawnych [zwłaszcza prawa francuskiego]. W oparciu o tę przesłankę wyróżnia się 3 grupy, tj. warunki zależne od przypadku [condiciones causales], od woli stron [condiciones potestativae], mieszane [condiciones mixtae] oraz szczególnego rodzaju zastrzeżenie tzw. warunek wolicjonarny [si voluero], niekiedy uznawany za podtyp warunku potestatywnego. Sąd Najwyższy zauważył, że analiza orzecznictwa wskazuje, że kwalifikując oznaczone zastrzeżenia umowne oraz oceniając ich dopuszczalność, nie zawsze posługiwano się precyzyjną terminologią oraz niekonsekwentnie odróżniano podział warunków we wskazanych aspektach. Sąd Najwyższy zaakceptował pogląd przedstawicieli nauki prawa, które przyjmują, że do warunków zależnych od woli stron [czyli potestatywnych] nie można zaliczyć zastrzeżenia sprowadzającego się do stwierdzenia „jeżeli zechce/jeżeli zachcesz” w ogóle świadczenie spełnić, gdy dotyczy ono jednej ze stron danego stosunku prawnego, a świadczenie wynika z podstawowej treści stosunku prawnego. W istocie nie można go kwalifikować, jako warunku, aczkolwiek, w nawiązaniu do rozwiązań prawa francuskiego i niemieckiego, w doktrynie i orzecznictwie zastrzeżenie takiej treści bywa określane, jako warunek czysto-potestatywny, warunek woli lub wolicjonarny bądź warunek potestatywny "w ścisłym znaczeniu". Zdaniem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu przywołanego wyżej postanowienia - w takim bowiem wypadku zobowiązanie oraz jego element w postaci wskazanego zastrzeżenia nie powstaje, gdyż skoro dłużnik nie złożył stanowczego oświadczenia woli odnoszącego się do swego świadczenia na rzecz wierzyciela, a jego wola w tym zakresie nie jest na przyszłość niczym ograniczona, czynność prawna w ogóle nie zostaje dokonana. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanego wyżej orzeczenia zajął jednocześnie stanowisko, że zakres pojęcia „warunek potestatywny” obejmuje szereg, znacząco odmiennych stanów faktycznych i prawnych. Sąd Najwyższy wskazał, że można wyodrębnić w tym zakresie następujące przypadki: 1) zastrzeżenie dotyczy woli jednego z organów osoby prawnej [nie będącego organem zobowiązanym do jego wyrażenia na podstawie ustawy, gdyż wówczas w rachubę wchodzi warunek prawny), 2) warunek jest częściowo zależny od woli podmiotu zaciągającego zobowiązanie, a częściowo od innych niezależnych od niego okoliczności [wola jest jednym z elementów ziszczenia/nieziszczenia się warunku], 3) wola podmiotu zobowiązanego jest aktem inicjującym bieg zdarzeń, na których dalszy przebieg nie ma on wpływu, 4) warunek jest zależny od okoliczności, na które podmiot zobowiązany ma wprawdzie w jakimś zakresie wpływ, ale które nie odpowiadają cechom ustawowego warunku, 5) warunek zależy od wydania decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądowego na wniosek stron umowy bądź osób trzecich, 6) warunek zależy od woli dłużnika, wierzyciela albo obu stron równocześnie [warunek potestatywny na korzyść dłużnika, wierzyciela bądź obu stron umowy]. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że obecnie brak argumentów natury dogmatycznej i aksjologicznej dla ograniczania zasady autonomii stron oraz swobody umów w zakresie wykraczającym poza przesłanki określone przepisem art. 353¹ k.c. Tym samym dopuszczalne jest dokonanie czynności prawnej zawierającej zastrzeżenie, że jej skutek zależy od skorzystania z uprawnienia lub woli wykonującego zobowiązanie. Podlegają one jednak ocenie w płaszczyźnie przesłanek wyznaczonych treścią art. 353¹ k.c. która obejmuje także badanie w aspekcie normatywnej konstrukcji warunku przewidzianej w art. 89 k.c. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanego wyżej orzeczenia zajął jednocześnie stanowisko, że w obecnym stanie prawnym nie ma podstaw do wprowadzania pojęcia warunku potestatywnego w rozumieniu przyjętym w nauce prawa oraz do poszerzania zakresu wymagań warunku oznaczonych w przepisie art. 89 k.c. Sąd Apelacyjny w pełni podziela powyższe stanowisko.

W badanej sprawie istotne znaczenie miała okoliczność, że jakkolwiek postanowienie zawarte w § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczyło literalnie sposobu określenia terminu zawarcie przyrzeczonej umowy, to jednak strony uzależniły go od zaistnienia zdarzenia przyszłego i niepewnego [w postaci uprawomocnienia się postanowienia co do istoty sprawy w określonych postępowaniach sądowych i uzyskania przez powódkę ostatecznej decyzji od budowy],

którego ziszczenie zależało przynajmniej częściowo od woli stron umowy [od ich woli zależało bowiem samo wszczęcie powyższych postępowań sądowych oraz złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę]. Jak wskazano wyżej – w judykaturze dopuszcza się taką konstrukcję warunku jako postanowienia umownego.

Rozważyć jednak należało, czy wprowadzenie tego postanowienia umownego wiązało się z uzależnieniem zawarcia umowy przyrzeczonej od spełnienia wskazanych w nim warunków – w szczególności przy uwzględnieniu faktu, że jednocześnie została wskazana konkretna data wyznaczająca w sposób pewny termin, do którego ma nastąpić zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Z uwagi na to, że powyższe postanowienia umowne nie były jasne, konieczne było w tym zakresie dokonanie wykładni oświadczeń woli przy zachowaniu kryteriów zawartych w art. 65 k.c., to jest przede wszystkim celu zawartej umowy i zgodnego zamiaru stron.

W niniejszej sprawie z prawidłowych ustaleń sądu pierwszej instancji, których żadna ze stron nie kwestionowała, wynika, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży było związane z zamiarem powódki wykonania na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer (...), stanowiących przedmiot umowy sprzedaży, inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz zgodnych twierdzeń stron wynikało również, że jedną z przesłanek warunkujących uzyskanie pozwolenia na budowę powyższych obiektów było zapewnienie dostępu do tych nieruchomości z drogi publicznej, co wiązało się z koniecznością przeprowadzenia drogi dojazdowej przez sąsiednie nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako działki numer (...) oraz wykonania zjazdu na te nieruchomości z drogi publicznej. Bezsporne było także, że zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 października 2011 roku było połączone z rozwiązaniem uprzednio zawartej pomiędzy tymi samymi stronami przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 lutego 2011 roku, która przewidywała termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 czerwca 2011 roku. Z przeprowadzonych dowodów, zwłaszcza przesłuchania samych stron, należy wyprowadzić wniosek, że przyczyną, dla której strony nie mogły zawrzeć umowy przyrzeczonej w terminie przewidzianym w umowie z dnia 17 lutego 2011 roku, był fakt, że powódka nie mogła uzyskać pozwolenia na budowę z uwagi na brak zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer (...), na przeprowadzenie drogi dojazdowej przez te nieruchomości. Ze zgodnych wypowiedzi stron wynikało bowiem, że K. I. i H. I. (2), którym przysługiwały obok pozwanych udziały we współwłasności tych nieruchomości, wysunęli w stosunku do powódki w zamian za wyrażenie zgody na przeprowadzenie drogi dojazdowej określone żądania majątkowe, których powódka nie zaakceptowała. Podkreślić należy, że powyższe okoliczności były znane pozwanym w chwili zawierania kolejnej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 października 2011 roku. Biorąc pod uwagę treść powyższej czynności prawnej, a zwłaszcza postanowienia zawarte w § 8 tejże umowy, wydaje się oczywiste, że z tego właśnie powodu strony uzgodniły, że zostaną zainicjowane postępowania sądowe, które miały doprowadzić – niezależnie od zgody K. I. i H. I. (2) – do przeprowadzenia drogi dojazdowej do działek numer (...) przez działki numer (...), a konsekwencji do uzyskania przez powódkę ostatecznego pozwolenia na budowę. Z uwagi na taki zamiar stron umowy oraz cel dokonywanej czynności [która miała doprowadzić do nabycia przez powódkę nieruchomości przeznaczonej pod określoną inwestycję budowlaną] uznać trzeba, że zastrzeżenie przez strony umowy, że zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy w terminie 14 dni od uprawomocnienia się ostatecznego postanowienia co do istoty sprawy w postępowaniach, o których mowa w § 8 ust. 1 tejże umowy oraz uzyskania przez powódkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak nie później niż do 31 października 2012 roku, należy traktować jako zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej pod warunkiem zakończenia powyższych postępowań i uzyskania w ich wyniku ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W rozpoznawanej sprawie jest natomiast bezsporne, że ten warunek w terminie, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, nie został spełniony, a tym samym żadna ze stron nie mogłaby skutecznie domagać się zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Nie oznacza to jednak, że niewykonanie umowy było następstwem okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Jak wskazano wyżej – ziszczenie się warunku było częściowo zależne od woli stron, albowiem to one mogły zainicjować opisane wyżej postępowania sądowe i administracyjnej oraz wpływać na ich przebieg. Tym samym stronom można byłoby zarzucić, że w sposób zawiniony doprowadziły do niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, gdyby nie podjęły czynności zmierzających do

wszczęcia i kontynuowania powyższych postępowań, a ich zaniechanie uniemożliwiało zakończenie tych postępowań przed upływem terminu wyznaczonego do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W okolicznościach sprawach tego rodzaju zarzutów stronom nie można jednak postawić. Bezsporne jest bowiem, że stosownie do obowiązku nałożonego na pozwane w § 8 przedwstępnej umowy sprzedaży pozwane udzieliły pełnomocnictwa wskazanemu przez powódkę radcy prawnemu P. K. (1), który miał ich reprezentować w sprawach o ustanowienie służebności obciążających działki (...) i w sprawach wynikających z art. 199-203 kodeksu cywilnego niezbędnych do zrealizowania inwestycji zespołu budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na działkach (...). Z drugiej strony nie stanowi także przedmiotu sporu, że w lutym 2012 roku wyżej wymieniony radca prawny w imieniu pozwanych złożył wnioski do Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim o rozstrzygnięcie sprawy przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną - działkami nr (...), dotyczący wyrażenia zgody przez współwłaścicieli tych działek na ubieganie się przez pozwane o wyznaczenie przebiegu drogi dojazdowej oraz zjazdu z drogi publicznej, poprzez wyżej wymienione nieruchomości do terenu działek nr (...) usytuowanych przy ul. (...) w G. i stanowiących teren przyszłej inwestycji budowlanej. Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę, że strona pozwana podniosła zarzut, że żądanie wniosku zostało sformułowane w sposób wadliwy i nie mogło doprowadzić do osiągnięcia zamierzonego celu, jednak w istocie zagadnienie powyższe nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jest bowiem bezsporne, że w dniu 5 listopada 2011 roku zmarła H. I. (2), będąca współwłaścicielką nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki (...). Tym samym do zakończenia jakiegokolwiek postępowania sądowego lub administracyjnego, mającego za przedmiot powyższe nieruchomości, konieczne było ustalenie spadkobierców wyżej wymienionej osoby, co w okolicznościach niniejszej sprawy wiązało się z koniecznością przeprowadzenia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, albowiem spadkobierca H. I. (2) – K. I. nie zdecydował się na wykazanie swego następstwa poprzez sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia. Jest zaś bezsporne, że postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po H. I. (2) zostało wydane dopiero w dniu 16 października 2012 roku i stało się prawomocne z dniem 7 listopada 2012 roku, a więc po upływie terminu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Zaznaczyć trzeba, że brak podstaw do formułowania w stosunku do powódki zarzutów związanych z czasem trwania powyższego postępowania. Tok postępowania o stwierdzenie nabycia spadku był w istocie determinowany okolicznościami zewnętrznymi, niezależnymi od woli stron. Po pierwsze, z uwagi na możliwość złożenia oświadczenia w przedmiocie przyjęcia lub odrzucenia spadku w terminie sześciu miesięcy od daty powzięcia wiedzy o powołaniu do spadku, okoliczność, że K. I. takiego oświadczenia nie złożył, powodował, że wydanie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku nie mogło nastąpić przed upływem tego terminu. Po drugie, wyznaczenia terminu rozprawy należało do sądu i w związku z tym powódka nie może ponosić konsekwencji faktu, że termin posiedzenia w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku został wyznaczony dopiero na dzień 16 października 2012 roku, a więc po sześciu miesiącach od dnia złożenia wniosku w powyższej sprawie. Na marginesie należy dodać, że to pozwana E. I. miała przymiot wnioskodawcy w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku i to ona mogła inicjować działania celem przyspieszenia złożonego przez nią wniosku. W tym zakresie nie korzystała ona bowiem z zastępstwa prawnego pełnomocnika wskazanego przez powódkę.

Konkludując, z tych przyczyn nie można strony powodowej obciążyć odpowiedzialnością za fakt, że postanowienie o stwierdzenia nabycia spadku po H. I. (2) stało się prawomocne już po upływie terminu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. To zaś stanowiło obiektywną przeszkodę do zakończenia w tym terminie jakiegokolwiek postępowania sądowego, którego przedmiotem miałyby być ustanowienie służebności obciążających działki numer (...) lub wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną dotyczących tej nieruchomości, a w konsekwencji także uzyskania pozwolenia na budowę w zakresie przewidzianym w przedwstępnej umowie sprzedaży. W związku z tak ustalonym stanem faktycznym sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że zaistniała obiektywna okoliczność, niezależna od woli stron, która uniemożliwiała zawarcie przyrzeczonej umowy w umówionym przez strony terminie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia strony pozwanej wskazujące na odmienne przyczyny niedokonania powyższej czynności prawnej.

Po pierwsze, odnośnie braku porozumienia się powódki jako inwestora z K. I. zaznaczyć trzeba, że sąd pierwszej instancji trafnie ustalił, że powódka prowadziła negocjacje z wyżej wymienioną osobą w celu uzyskania jego zgody na przeprowadzenie drogi dojazdowej przez działki numer (...), jednak z uwagi na wygórowane żądania K. I. do takiego porozumienia nie doszło. Podkreślić należy, że powyższe rokowania miały miejsce jeszcze przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 października 2011 roku, o czym strona pozwana wiedziała i dlatego w treści powyższej umowy przewidziano zainicjowanie postępowań sądowych zmierzających do przeprowadzenia drogi dojazdowej przez działki numer (...) bez zgody K. I. i H. I. (2). Z tego względu nie można czynić zarzutu powódce, że po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 października 2011 roku nie doprowadziła do porozumienia z tymi osobami, skoro obie strony w chwili dokonywania powyższej czynności prawnej uwzględniły niemożność uzyskania ich dobrowolnej zgody na planowaną inwestycję. Na marginesie zaznaczyć trzeba, że śmierć H. I. (2) powodowała, że nawet dla potrzeb ewentualnej ugody pomiędzy powódką a K. I. konieczne byłoby wykazanie przez niego przynajmniej spadkobiercy H. I. (2) a to wiązało się z przeprowadzeniem postępowania o stwierdzenie nabycia spadku. W tym stanie rzeczy niemożność porozumienia się pomiędzy powódką a pozostałymi współwłaścicielkami nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer (...) w sprawie przeprowadzenia drogi dojazdowej nie można być uznana za okoliczność, pozostającą w związku przyczynowym z niezawarciem umowy przyrzeczonej, za której zaistnienie odpowiedzialność ponosi powódka.

Po drugie, odnosząc się do zarzutu, że powódka nie zawarła umowy przyrzeczonej z uwagi na swoją niewypłacalność, wskazać trzeba, że zebrany w sprawie materiał dowodowy również nie potwierdza tej okoliczności. W tym zakresie odnieść się należy także do zarzutu naruszenia art. 227 w związku z art. 162 k.p.c., poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z dokumentów zgodnie z wnioskami dowodowymi strony pozwanej złożonymi w piśmie z dnia 2 lutego 2016 roku. W protokołu rozprawy wynika, że sąd pierwszej instancji oddalił powyższe wnioski dowodowe z uwagi na to, że uznał sprawę za dostatecznie wyjaśnioną. Zaznaczyć trzeba, że zgodnie z art. 217 § 3 k.p.c. możliwe jest pominięcie środków dowodowych, jeżeli okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione, jednak w judykaturze wskazuje się, że pominięcie dowodu na tej podstawie może mieć miejsce jedynie wówczas, gdy okoliczności faktyczne zostały wyjaśnione zgodnie z twierdzeniami strony wnioskującej o przeprowadzenie określonego dowodu, chyba że teza dowodowa jest nieistotna dla rozstrzygnięcia lub proponowany środek dowodowy jest nieprzydatny do jej udowodnienia [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 1966 roku, II CR 314/66, OSNCP 1967, Nr 2, poz. 39; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2001 roku, I CKN 373/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 roku, I CSK 543/07, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2014 roku, I CSK 497/13; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 roku, IV CSK 41/07]. Taka sytuacja nie miała w sprawie miejsca, albowiem sąd pierwszej instancji uznał, że strona powodowa dysponowała środkami finansowymi na zrealizowanie inwestycji, a tym samym uznał za niewykazane twierdzenia pozwanych o braku wypłacalności powódki. Z tego względu w tym zakresie sąd pierwszej instancji oddalając wnioski dowodowe zmierzające do wykazania tej ostatniej okoliczności naruszył art. 217 § 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny wziął jednak pod uwagę, że zaistniała alternatywna podstawa do pominięcia powyższych dowodów zawnioskowanych przez stronę pozwaną, to jest art. 207 § 6 k.p.c., albowiem dowody te były spóźnione i pozwane składając wniosek o ich przeprowadzenie nie wskazała i tym samym nie uprawdopodobniła żadnych okoliczności przewidzianych w tym przepisie uzasadniających ich dopuszczenie pomimo złożenia ich po terminie. Tym niemniej sąd drugiej instancji obowiązany jest wskazać, że w przypadku dowodów z dokumentów załączonych do pisma z dnia 2 lutego 2016 roku ich przeprowadzenie nie spowodowałoby zwłoki w postępowaniu, skoro zostały one złożone w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nimi zarówno przez sąd, jak i stronę przeciwną bez konieczności odroczenia rozprawy. Odmiennie ocenić należy zawarty w tym piśmie wniosek o zwrócenie się do komorników sądowych o udzielenie informacji o postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych przeciwko powódce i przeprowadzenie dowodu z tych dokumentów, albowiem dopuszczenie powyższego dowodu wiązałaby się z potrzebą odroczenia rozprawy z dnia 11 lutego 2016 roku i tym samym doprowadziłaby do przedłużenia postępowania, co mieści się w pojęciu zwłoki w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c. Konkludując, możliwe byłoby jedynie przeprowadzenie dowodów z dokumentów, które sama strona pozwana załączyła do pisma procesowego z dnia 2 lutego 2016 roku, jednak treść tych dokumentów w powiązaniu z całokształtem zebranego w sprawie materiału dowodowego nie uzasadnia zakwestionowania istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny podziela jedynie stanowisko skarżących, że Sąd Okręgowy błędnie uznał za wiarygodne twierdzenia powódki, iż ta miała zapewnione środki na realizację planowanej inwestycji budowlanej. Skoro pozwane zanegowały powyższą okoliczność, to stosownie do dyspozycji art. 6 k.c. na stronie powodowej spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. Tymczasem powódka poza dowodem ze swego przesłuchania na tę okoliczność nie zaoferowała żadnego dowodu. Zgodzić się należy natomiast ze skarżącymi, że w świetle całokształtu okoliczności faktycznych, zwłaszcza zawieszenia przez powódkę działalności gospodarczej, posiadania wymagalnych zobowiązań w stosunku do innych podmiotów, a także prowadzenia przeciwko niej szeregu postępowań egzekucyjnych, nie można uznać za wiarygodne wypowiedzi powódki, że miała zabezpieczone środki na wykonanie zaplanowanej inwestycji budowlanej. Jest zresztą znamienne, że powódka nie potrafiła nawet wskazać źródła finansowania tej inwestycji. W tym aspekcie podniesiony przez pozwane zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego materiału dowodowego uznać trzeba za prawidłową. Nie oznacza to jednak zaakceptowania dalej idących twierdzeń skarżących wskazujących na to, że to niewypłacalność powódki była zasadniczą przyczyną niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. O takim związku przyczynowo – skutkowym można byłoby mówić wówczas, gdyby pomimo przeprowadzenia wszystkich postępowań sądowych przewidzianych w § 8 przedwstępnej umowy sprzedaży i spełnienia wszystkich wymogów formalnych warunkujących uzyskanie pozwoleniu na budowę, powódka nie podjęła czynności zmierzających do otrzymania powyższej decyzji oraz uchylała się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W niniejszej sprawie taka sytuacja jednak nie zaistniała i tym samym nie można uznać, że brak środków koniecznych na sfinansowanie inwestycji był decydującą przyczyną niewykonania zobowiązania powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej. Doświadczenie życiowe i zasady logicznego myślenia wskazują jedynie, że sytuacja majątkowa powódki mogła mieć wpływ na to, że po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie wyrażała woli dalszej współpracy z pozwanymi celem doprowadzenia do sytuacji, w której możliwe byłoby zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży w kontekście planowanego przeznaczenia nieruchomości. Z tego tytułu nie można jednak czynić zarzutu powódce, skoro w dacie, kiedy upływał termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, z przyczyn niezależnych od obydwu stron nie zaistniało zdarzenia, z którymi obie strony wiązały istnienie zobowiązania do dokonania powyższej czynności prawnej.

Podsumowując powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, że w rozpoznawanej sprawie niewykonanie zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży było następstwem okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności i tym samym po stronie powodowej powstało na podstawie art. 394 § 3 zdanie drugie kodeksu cywilnego roszczenie o zwrot zadatku zapłaconego pozwanym.

W tym miejscu wskazać jednak trzeba, że skarżący trafnie podnieśli, że brak było podstaw do nałożenia powyższego obowiązku solidarnie na pozwanych. W tym zakresie słuszny okazał się zarzut naruszenia art. 380 § 2 kodeksu cywilnego poprzez jego wadliwe zastosowanie. Na wstępie zaznaczyć trzeba, że zgodnie z art. 369 kodeksu cywilnego zobowiązanie jest solidarne, jeżeli wynika to z ustawy lub z czynności prawnej. Tym samym solidarność – zarówno po stronie wierzycieli, jak i dłużników – nie można domniemywać. W badanej sprawie strony przedwstępnej umowy sprzedaży nie zawarły w jej treści żadnych postanowień wskazujących na sposób zwrotu zadatku przez pozwanych. Z tego względu nie można przyjąć, że zobowiązanie do solidarnej zapłaty świadczenia pieniężnego z tytułu zadatku wynikałoby z treści czynności prawnej. Wbrew stanowisku sądu pierwszej instancji takiej podstawy nie można doszukiwać się w ustawie, zwłaszcza w art. 380 § 2 kodeksu cywilnego. Przepis ten wprawdzie przewiduje, że „w braku odmiennej umowy dłużnicy zobowiązani do świadczenia podzielnego są odpowiedzialni za jego spełnienie solidarnie, jeżeli wzajemne świadczenie wierzyciela jest niepodzielne”, jednak regulacja ta dotyczy wyłącznie zobowiązań z umowy wzajemnej, o świadczy użycie sformułowania „wzajemne świadczenie wierzyciela”. Zgodnie z treścią art. 487 § 2 k.c. - umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Inaczej ujmując, umowami wzajemnymi są takie umowy, których cechą jest to, że każda ze stron zgodnie z treścią umowy jest zobowiązana do świadczenia wobec drugiej strony, uznawanego za odpowiednik (ekwiwalent) tego co sama otrzymuje. Umowami wzajemnymi są w szczególności: sprzedaż, dostawa, zamiana, najem, dzierżawa, umowa o dzieło itp. [vide W. Czachórski, Zobowiązania. Zarys wykładu, Warszawa 2002, s. 129]. W judykaturze [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2003 roku, V KKN 417/01, LEX nr 157326] został wyrażony pogląd, który podziela także sąd orzekający w niniejszej sprawie, zgodnie z którym

umowa przedwstępna nie ma charakteru umowy wzajemnej. Jak wskazano bowiem wyżej - swoistą cechą umowy wzajemnej jest to, iż obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej strony ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.), stanowiąc jego ekwiwalent w znaczeniu ekonomicznym. Świadczenie z umowy przedwstępnej polega zaś jedynie na złożeniu w przyszłości odpowiedniego oświadczenia woli oraz podjęcia innych czynności koniecznych do zawarcia umowy przyrzeczonej i w przyjętym znaczeniu tego pojęcia, nie jest ekwiwalentne do zobowiązania drugiej strony.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że przedwstępna umowa sprzedaży zawarta pomiędzy stronami nie jest umową wzajemną i w konsekwencji nie ma do niej zastosowania dyspozycja art. 380 § 2 kodeksu cywilnego.

Niezależnie od tego wskazać trzeba, że zarówno zobowiązanie do zapłaty zadatku, jak i zobowiązanie do zwrotu zadatku, których źródłem była przedwstępna umowa sprzedaży, miały za przedmiot świadczenie podzielne, albowiem taki charakter co do zasady ma świadczenie pieniężne. Sąd Apelacyjny zauważył, że w rozpoznawanej sprawie kwota zadatku podlegającego zapłacie na rzecz pozwanych została wyrażona jedną sumą pieniężną, jednak nie oznacza to, że powyższe świadczenie miało charakter niepodzielny i powinno być spełnione łącznie. Zaznaczyć trzeba, że strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, w ramach której pozwane miały zbyć na rzecz powódki przysługujące im udziały w nieruchomościach [których wysokość w przypadku każdej z pozwanych była taka sama], natomiast powódka zobowiązała się nabyć te udziały w zamian za określoną cenę sprzedaży. Jakkolwiek ta cena sprzedaży została podana w przedwstępnej umowie także łącznie, jednak przyjąć trzeba, że miała ona zostać zapłacona na rzecz pozwanych w częściach równych. Analogicznie traktować należy zadatek, który w przypadku wykonania umowy, miał zostać zaliczony na poczet ceny sprzedaży. W konwencji, skoro zadatek został zapłacony na rzecz pozwanych w częściach równych jako świadczenie podzielne, to także zobowiązanie do jego zwrotu miało taki sam charakter. W tym stanie rzeczy powódce przysługiwało w stosunku do każdej z pozwanych roszczenie o zapłatę kwoty 36833,33 złotych tytułem zwrotu przypadającej na nich części zadatku.

Tym niemniej powództwo nawet w tej części nie mogło zostać uwzględnione. Podkreślenia wymaga, że strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego w rozpoznawanej sprawie przez stronę powodową, który to zarzut – wbrew stanowisku sądu pierwszej instancji – zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 117 § 1 i 2 k.c. – „z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzuty przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne”.

Roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie ma charakter roszczenia majątkowego, a tym samym – z uwagi na brak przepisów szczególnych wyłączających możliwość przedawnienia się tego rodzaju roszczeń – podlega ono przedawnieniu.

Zgodnie z dyspozycją art. 118 k.c. – „jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata”.

Takim przepisem szczególnym w rozumieniu art. 118 k.c. jest przepis art. 390 § 3 k.c. regulujący przedawnienie roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, który stanowi, że: „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”

W badanej sprawie uznać trzeba, że roszczenie o zwrot zadatku podlega przedawnieniu w terminie określonym w art. 390 § 3 k.c. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury - roczny termin przedawnienia określony w tym przepisie 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 [vide postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 roku, I ACa 659/13, LEX nr 1386267; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku, II CSK 459/09, OSNC 2010/9/126; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 roku, II PK 174/08, LEX nr 736725 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 roku, III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15]. Odmierna sytuacja dotyczy roszczenia o zwrot kwoty wpłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, albowiem w zakresie tego rodzaju roszczeń mamy do czynienia w istocie ze świadczeniem nienależnym [vide przywołana wyżej uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 roku, III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15].

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.

Podkreślenia wymaga, że analogiczne stanowisko zostało wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2016 roku, III CSK 136/15. Sąd Najwyższy wyjaśnił w tym orzeczeniu, że zadatek nie jest samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy przedwstępnej, ale postanowieniem tej umowy, w związku z czym roszczenia z tytułu zastrzeżonego w niej zadatku są roszczeniami z umowy przedwstępnej. Ściślej ujmując, źródłem roszczenia o zapłatę zadatku jest art. 394 § 1 lub § 3 k.c., ale przepisy te w sposób przewidziany w art. 56 k.c. dopełniają skutki czynności prawnej, składając się na roszczenia z umowy, w której zastrzeżenie o zadatku poczyniono. Stąd jeśli przepis szczególny przewiduje krótsze terminy przedawnienia dla roszczeń wynikających z danej umowy, roszczenie to przedawnia się zgodnie z szczególnymi terminami przedawnienia. Sąd Najwyższy trafnie zwrócił uwagę, że zgodnie ze znowelizowaną ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408) z dniem 25 września 2003 r. przepisem art. 390 § 3 k.c. roczny termin przedawnienia przewidziany w tym paragrafie dotyczy wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku. Argumentem za takim poglądem jest nie tylko literalne brzmienie art. 390 § 3 k.c., w którym sformułowanie „roszczenia powyższe” zastąpiono zwrotem „roszczenia z umowy przedwstępnej”, lecz również funkcja zadatku, zgodnie z którą zadatek ma zastąpić odszkodowanie [vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1961 roku, III CO 23/61]. Tymczasem wskazaną ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku zmieniono także art. 390 w zakresie § 1, dodając zdanie drugie, w którym umożliwiono stronom określenie w umowie przedwstępnej odmiennego niż w zdaniu pierwszym zakresu odszkodowania. Połączenie wskazanej zmiany § 1 z jednoczesnym rozszerzeniem zastosowania rocznego terminu przedawnienia do wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej (§ 3) w sposób wyraźny wskazuje na zamiar ustawodawcy objęcia krótszym terminem przedawnienia wszelkich roszczeń, które na kanwie umowy przedwstępnej mogą między stronami powstać. Zasadnie w doktrynie się podnosi, iż trudno wytłumaczyć, dlaczego roszczenie o odszkodowanie miałyby podlegać krótkiemu rocznemu przedawnieniu [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku, II CSK 459/09], a roszczenie o zwrot zadatku, stanowiące jego surogat, przedawniałoby się z upływem terminów ogólnych. Zastosowanie rocznego terminu przedawnienia roszczenia do żądania zwrotu zadatku można uzasadnić też prowizorycznym charakterem umowy przedwstępnej. Skoro sama umowa ma z zasady charakter „przejściowy” (prowadzi do umowy przyrzeczonej), to wyłączenie z zastosowania krótszego terminu przedawnienia zawartego w art. 390 § 3 k.c. niektórych roszczeń z umowy przedwstępnej nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.

Biorąc po uwagę, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 października 2012 roku, termin przedawnienia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej upłynął w dniu 31 października 2013 roku, a więc przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie, która stanowiła pierwszą czynność zmierzającą do dochodzenia roszczenia o zwrot zadatku. Podkreślić jednocześnie trzeba, że poza sporem pozostaje, że nie zostało wytoczone powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej i tym samym nie mogło dojść do przedłużenia terminu przedawnienia o okres prowadzenia tego procesu.

W tym stanie rzeczy przyjąć trzeba, że roszczenie dochodzone w rozpoznawanej sprawie uległo przedawnieniu i pozwane mogły skutecznie uchylić się od jego zaspokojenia, co prowadzi do oddalenia powództwa, co uzasadniało odpowiednią zmianę rozstrzygnięcia co do istoty sprawy zawartego w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku.

W konsekwencji zmianie podlegało także orzeczenie o kosztach procesu objęte punktem trzecim tegoż wyroku. Stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić stronie wygrywającej poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia swych praw lub celowej obrony. W rozpoznawanej sprawie uznać należy, że pozwane wygrały sprawę w całości i należy się im zwrot wszystkich poniesionych kosztów procesu od powódki. Koszty procesu poniesione przez pozwane w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji wyniosły łącznie kwotę 3651 złotych, na którą składały się: wynagrodzenia radcy prawnego ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [Dz. U. Nr 163, poz. 1349] w kwocie 3600 złotych oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictwa w kwotach po 17 złotych w przypadku każdej z pozwanej. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, współuczestnikom procesu reprezentowanym przez tego samego radcę prawnego, w razie wygrania przez nich sprawy, sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1980 roku, II CZ 79/80, OSNCP 1981, nr 2-3, poz. 37, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1966 roku, I CZ 36/66, Lex nr 5984 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1963 roku, III PO 17/63, OSNCP 1964, nr 6, poz. 107 i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 roku, III CZP 130/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 1, z głosem A. Zielińskiego, OSP 2007, z. 11, poz. 140]. Z tego względu należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanych po 1/3 powyższych kosztów, co daje dla każdej z nich po 1217 złotych tytułem kosztów procesu za postępowanie przed sądem pierwszej instancji.

Kierując się powyższymi przesłankami na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie – biorąc pod uwagę, że apelacja strony pozwanej została uwzględniona w całości, powódka powinna zwrócić pozwanym całość poniesionych kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 10925 złotych, na którą składały się: opłata od apelacji w kwocie 5525 złotych oraz wynagrodzenie radcowskie w wysokości 5400 złotych ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 2 w związku z § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych [Dz. U. z 2015 r., poz. 1804] mającego zastosowanie w niniejszej sprawie z uwagi na treść § 21 tegoż rozporządzenia. Koszty te podlegały zasądzeniu na rzecz pozwanych w częściach równych, to jest po 3641,66 złotych.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie II sentencji.

SSA Mirosława Gołuńska SSA Artur Kowalewski SSO del. Tomasz Sobieraj