

***Sygn. akt I ACa 76/14***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Dorota Markiewicz (spr.)

Sędzia SA Lidia Sularzycka

***Sędzia SO del. Katarzyna Kisiel***

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. G.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt I C 1091/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

***a/ w punkcie drugim w części w ten sposób, że zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz A. G. kwotę 238474,25 zł (dwieście trzydzieści osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt cztery złote dwadzieścia pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,***

***b/ w punkcie trzecim w ten sposób, że kwotę 14226,55 zł (czternaście tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych pięćdziesiąt pięć groszy) podwyższa do kwoty 30538,78 zł (trzydzieści tysięcy pięćset trzydzieści osiem złotych siedemdziesiąt osiem groszy);***

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz A. G. kwotę 17324 zł (siedemnaście tysięcy trzysta dwadzieścia cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 76/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 października 2011 r. A. G. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 314.639,42 zł tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej na poczet nabycia nieruchomości nr(...)wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty, zasądzenia kwoty 416.948,50 zł tytułem zapłaty podwójnej wysokości zadatku wpłaconego na poczet nabycia nieruchomości nr(...) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty, zasądzenia kwoty 60.000 zł tytułem zapłaty podwójnej wysokości zadatku wpłaconego na poczet nabycia nieruchomości nr(...) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Powód podniósł zarzut przedawnienia w odniesieniu do żądania pozwanego zatrzymania zadatku z powołaniem się na oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy z dnia 7 listopada 2011 r.

Wyrokiem z dnia 8 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 314.639,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2011 roku do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo oddalił i obciążył pozwanego kwotą 14.226,55 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód zamierzał nabyć nieruchomość od pozwanego, wobec czego w dniu 2 lipca 2008 r. dokonał pozwanemu płatności kwoty 30.000 zł tytułem opłaty rezerwacyjnej za lokal nr (...)

W dniu 11 lipca 2008 r. pomiędzy pozwanym a powodem zawarta została umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Strony postanowiły, iż po wybudowaniu na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu ewidencyjnego(...), a położonej w W. przy ul. (...), budynku zawrą umowę, mocą której zostanie ustanowiona odrębna własność znajdującego się na 7 piętrze 8 kondygnacji budynku lokalu oznaczonego tymczasowym numerem (...) a następnie lokal ten w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, z wyłączeniem obciążeń i służebności opisanych w paragrafie 2, spółka sprzeda kupującemu na zasadach określonych w następnych ustępach. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić w terminie do czterech miesięcy od uzyskania przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydanej przez właściwy organ administracji i oświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego oraz po całkowitej zapłacie cen, jednak nie później niż do dnia 31 maja 2010 r. Strony postanowiły, iż cena netto lokalu mieszkalnego wynosić będzie łącznie 4.638.679,20 zł, zaś cena netto udziału we współwłasności garażu podziemnego wynosić będzie łącznie 180.000 zł, które to ceny miały być powiększone o podatek VAT, w stawce obowiązującej w chwili zawierania umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły, iż cena łączna zostanie zapłacona w następujący sposób:

- a) na jej poczet miała zostać zaliczona kwota 30.000 zł, uiszczona przez kupującego tytułem opłaty rezerwacyjnej, która z uwagi na jej funkcję zaliczona zostanie na poczet ceny lokalu mieszkalnego,
- b) w terminie 21 dni roboczych od podpisania umowy kupujący zapłaci kwotę równą różnicy między 10% wartości ceny łącznej brutto a opłatą rezerwacyjną w wysokości 30.000 zł, która to różnica stanowi 493.113,67 zł;
- c) 50% kwot wskazanych w punktach a) i b), tj. kwocie stanowiącej 5% wartości ceny łącznej strony nadały wszelkie przysługi zadatku,
- d) 20% ceny łącznej brutto, co stanowi 1.046.227,35 zł w terminie do dnia 30 kwietnia 2009 r.,
- e) 60% ceny łącznej brutto, co stanowi 3.138.682,04 zł w terminie do dnia 30 listopada 2009 r.,
- f) kolejne 5% tej ceny, co stanowi 261.556,84 zł w ciągu 5 dni po odbiorze jakościowym, w wyniku którego nie zostaną stwierdzone usterki lokalu mieszkalnego,

g) pozostałą do uiszczenia część ceny łącznej brutto, co stanowi 261.556,84 zł najpóźniej na 7 dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej (§ 4 ust. 2 lit. B umowy przedwstępnej).

Lokal mieszkalny miał zostać wydany kupującemu w terminie 7 dni po zapłacie przez niego 100% ustalonej ceny, pod warunkiem uprzedniego uzyskania przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wydanej przez właściwy organ administracji. Warunkiem koniecznym dokonania odbioru i przekazania lokalu mieszkalnego kupującemu miało być dokonanie wszystkich należnych sprzedającemu opłat wymagalnych na dzień jego wydania oraz uprzednie dokonanie przez strony odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego i uzyskanie przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wydanej przez właściwy organ administracji. Sprzedający nadto oświadczył, że zakończy budowę w terminie do dnia 31 grudnia 2009 r. Przez zakończenie robót budowlanych strony rozumiały dokonanie przez sprzedającego ostatecznego odbioru prac budowlanych od generalnego wykonawcy inwestycji. Po zakończeniu prac budowlanych sprzedający miał powiadomić kupującego o terminie odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od wyżej wskazanego terminu zakończenia robót budowlanych. Jeżeli sprzedający spóźnił się z terminem zakończenia robót budowlanych o więcej niż 45 dni, kupujący mógł żądać od sprzedającego kar umownych za każdy dzień opóźnienia, w wysokości odpowiadającej kwocie odsetek ustawowych od sumy kwot wpłaconych przez kupującego na poczet niniejszej umowy. Kary te mógł kupujący naliczać do 90 dnia opóźnienia łącznie. Jeżeli zaś sprzedający spóźnił się z terminem zakończenia robót budowlanych o więcej niż 90 dni, kupujący mógł wyznaczyć sprzedającemu dodatkowy termin do zakończenia robót budowlanych, którego bezskuteczny upływ uprawniać miał sprzedającego do odstąpienia od umowy. W przypadku zaś odstąpienia przez kupującego od umowy, sprzedający zobowiązał się do zwrotu wpłaconych przez kupującego zaliczek w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o odstąpieniu.

W dniu 12 lipca 2008 r. powód wpłacił pozwanemu kwotę 30.000 zł tytułem opłaty rezerwacyjnej za lokal nr (...)

Następnie w dniu 6 sierpnia 2008 r. powód wpłacił pozwanemu kwotę 493.113,67 zł tytułem 10% wartości lokalu nr(...)

W dniu 4 września 2008 r. pomiędzy stronami zawarta została kolejna umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Strony postanowiły, iż po wybudowaniu na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu ewidencyjnego (...) a położonej w W. przy ul. (...), budynku zawrą umowę, mocą której zostanie ustanowiona odrębna własność znajdującego się na 7 piętrze 8 kondygnacji budynku, lokalu oznaczonego tymczasowym numerem (...) a następnie lokal ten w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, z wyłączeniem obciążeń i służebności opisanych w paragrafie 2, spółka sprzeda kupującemu na zasadach określonych w następnych ustępach. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić w terminie do czterech miesięcy od uzyskania przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydanej przez właściwy organ administracji i oświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego oraz po całkowitej zapłacie cen, jednak nie później niż do dnia 31 maja 2010 r. Strony postanowiły, iż cena netto lokalu mieszkalnego wynosić będzie łącznie 2.897.857,80 zł, zaś cena netto udziału we współwłasności garażu podziemnego wynosić będzie łącznie 120.000 zł, które to ceny miały być powiększone o podatek VAT, w stawce obowiązującej w chwili zawierania umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły, iż cena łączna zostanie zapłacona w następujący sposób:

a) na jej poczet miała zostać zaliczona kwota 30.000 zł, uiszczona przez kupującego tytułem opłaty rezerwacyjnej, która z uwagi na jej funkcję zaliczona zostanie na poczet ceny lokalu mieszkalnego,

b) w terminie 5 dni roboczych od podpisania umowy kupujący zapłaci kwotę równą różnicy między 10% wartości ceny łącznej brutto a opłatą rezerwacyjną w wysokości 30.000 zł, która to różnica stanowi 294.710,76 zł,

c) 50% kwot wskazanych w punktach a) i b), tj. kwocie stanowiącej 5% wartości ceny łącznej strony nadały wszelkie przymioty zadatku,

d) 20% ceny łącznej brutto, co stanowi 649.421,57 zł w terminie do dnia 30 kwietnia 2009 r.,

e) 60% ceny łącznej brutto, co stanowi 1.948.264,71 zł w terminie do dnia 30 listopada 2009 r.,

f) 5% ceny łącznej brutto, co stanowi 126.355,39 zł w ciągu 5 dni po odbiorze jakościowym, w wyniku którego nie zostaną stwierdzone usterki lokalu mieszkalnego,

g) pozostała do uiszczenia część ceny łącznej brutto, co stanowi 162.355,39 zł najpóźniej na 7 dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej.

Lokal mieszkalny miał zostać wydany kupującemu w terminie 7 dni po zapłacie przez niego 100% ustalonej ceny, pod warunkiem uprzedniego uzyskania przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wydanej przez właściwy organ administracji. Warunkiem koniecznym dokonania odbioru i przekazania lokalu mieszkalnego kupującemu miało być dokonanie wszystkich należnych sprzedającemu opłat wymagalnych na dzień jego wydania oraz uprzednie dokonanie przez strony odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego i uzyskanie przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wydanej przez właściwy organ administracji. Sprzedający nadto oświadczył, że zakończy budowę w terminie do dnia 31 grudnia 2009 r. Przez zakończenie robót budowlanych strony rozumiały dokonanie przez sprzedającego ostatecznego odbioru prac budowlanych od generalnego wykonawcy inwestycji. Po zakończeniu prac budowlanych sprzedający miał powiadomić kupującego o terminie odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od wyżej wskazanego terminu zakończenia robót budowlanych. Jeżeli sprzedający spóźnił się z terminem zakończenia robót budowlanych o więcej niż 45 dni, kupujący mógł żądać od sprzedającego kar umownych za każdy dzień opóźnienia, w wysokości odpowiadającej kwocie odsetek ustawowych od sumy kwot wpłaconych przez kupującego na poczet niniejszej umowy. Kary te mógł kupujący naliczać do 90 dnia opóźnienia łącznie. Jeżeli zaś sprzedający spóźnił się z terminem zakończenia robót budowlanych o więcej niż 90 dni, kupujący mógł wyznaczyć sprzedającemu dodatkowy termin do zakończenia robót budowlanych, którego bezskuteczny upływ uprawnia sprzedającego do odstąpienia od umowy. W przypadku odstąpienia przez kupującego od umowy, sprzedający zobowiązał się do zwrotu wpłaconych przez kupującego zaliczek w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o odstąpieniu. Z dniem natomiast zawarcia umowy uległa rozwiązaniu umowa rezerwacji z dnia 11 lipca 2008 r. zawarta pomiędzy stronami a opłata rezerwacyjna uległa zaliczeniu na poczet płatności pierwszej raty ceny zgodnie z treścią umowy.

W dniu 13 stycznia 2009 r. strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 11 lipca 2008 r., mocą którego doszło do zmiany postanowień umowy w zakresie dotyczącym warunków zapłaty ceny. Strony ustaliły, iż cena łączna zostanie zapłacona w następujący sposób:

a) na jej poczet miała zostać zaliczona kwota 30.000 zł, uiszczona przez kupującego tytułem opłaty rezerwacyjnej, która z uwagi na jej funkcję zaliczona zostanie na poczet ceny lokalu mieszkalnego,

b) w terminie 21 dni roboczych od podpisania umowy kupujący zapłaci kwotę równą różnicy między 10% wartości ceny łącznej brutto a opłatą rezerwacyjną w wysokości 30.000 zł, która to różnica stanowi 493.113,67 zł; 50% kwot wskazanych w punktach a) i b), tj. kwocie stanowiącej 5% wartości ceny łącznej strony nadały wszelkie przymioty zadatku,

c) 85% ceny łącznej brutto, co stanowi 4.446.466,23 w ciągu 5 dni po odbiorze jakościowym, w wyniku którego nie zostaną stwierdzone usterki lokalu mieszkalnego,

d) pozostała do uiszczenia część ceny łącznej brutto, co stanowi 261.556,84 zł najpóźniej na 7 dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej.

W dniu 6 maja 2010 r. pracownik pozwanego M. M. skontaktował się mailowo z powodem celem ustalenia dokonania odbioru jakościowego lokali powoda, podpisania aneksu do umów przedwstępnych potwierdzających nowo wynegocjowane warunki, który to aneks niezbędny jest do uzyskania przez pozwanego od banku zgody na bezobciążeniową sprzedaż, a także oględzin trzeciego mniejszego lokalu. Następnie w dniu 20 maja 2010 r. M. M. ponownie skontaktował się mailowo z powodem, aby w świetle pierwotnie zawartych umów przedwstępnych

wyznaczyć termin odbioru jakościowego lokalu, jednakże zgodnie z aktualnymi ustaleniami należy przed dniem 30 maja 2010 r. podpisać stosowne aneksy do zawartych umów, potwierdzające nowe ustalenia. Z kolei w dniu 27 maja 2010 r. M. M. przesłał powodowi stosowne aneksy, które miały rozwiązać problem terminów przekazania lokali i uzyskania finansowania przez powoda.

Decyzją z dnia 1 lipca 2010 r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla(...) po rozpatrzeniu wniosku inwestora – pozwanego o wydanie decyzji o pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym położonego na działce o nr ewidencyjnym(...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W. udzielił inwestorowi pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym.

Nadto w dniu 22 lipca 2010 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 11 lipca 2008 r. Strony postanowiły, iż cena netto lokalu mieszkalnego wynosić będzie łącznie 3.753.000 zł, zaś cena netto udziału we współwłasności garażu podziemnego wynosić będzie łącznie 126.045 zł, które to ceny miały być powiększone o podatek VAT, w stawce obowiązującej w chwili zawierania umowy przyrzeczonej. Strony nadto ustaliły, iż cena łączna zostanie zapłacona w następujący sposób:

a) na jej poczet miała zostać zaliczona kwota 30.000 zł, uiszczona przez kupującego tytułem opłaty rezerwacyjnej, która z uwagi na jej funkcję zaliczona zostanie na poczet ceny lokalu mieszkalnego,

b) w terminie 21 dni roboczych od podpisania umowy kupujący zapłaci kwotę 493.113,67 zł; z kwot wskazanych w punktach a) i b) sumie 208.474,25 zł stanowiącej 5% ceny łącznej brutto, strony nadały wszelkie przymioty zadatku,

c) kwota 3.544.062,16 zł zostanie zapłacona w terminie 10 dni od odbioru jakościowego, w wyniku którego nie zostaną stwierdzone usterki lokalu mieszkalnego, jednakże nie wcześniej niż po uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydanej przez właściwy organ administracji. Sprzedający miał powiadomić kupującego o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydanej przez właściwy organ administracji, listem poleconym. Wpłata w/w kwoty winna nastąpić w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez kupującego powiadomienia, jednak nie wcześniej niż w dniu 30 września 2010 r.,

d) pozostałą do uiszczenia część ceny łącznej brutto, co stanowi 102.309,07 zł najpóźniej na 5 dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej.

Strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 października 2010 r.

Ponadto w dniu 22 lipca 2010 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 4 września 2008 r., mocą którego doszło do zmiany postanowień umowy w zakresie dotyczącym warunków zapłaty ceny. Strony postanowiły, iż cena netto lokalu mieszkalnego wynosić będzie łącznie 1.614.953 zł, zaś cena netto udziału we współwłasności garażu podziemnego wynosić będzie łącznie 84.030 zł, które to ceny miały być powiększone o podatek VAT, w stawce obowiązującej w chwili zawierania umowy przyrzeczonej. Strony nadto ustaliły, iż cena łączna zostanie zapłacona w następujący sposób:

a) na jej poczet miała zostać zaliczona kwota 30.000 zł, uiszczona przez kupującego tytułem opłaty rezerwacyjnej, która z uwagi na jej funkcję zaliczona zostanie na poczet ceny lokalu mieszkalnego,

b) w terminie 7 dni od podpisania aneksu nr (...) do umowy kupujący zapłaci kwotę równą różnicy między 5% wartości ceny łącznej brutto a opłatą rezerwacyjną w wysokości 30.000, która to różnica stanowi 61.525,80 zł -

- 100% kwot wskazanych w punktach a) i b) strony nadały wszelkie przymioty zadatku,

c) 90% ceny łącznej brutto, co stanowi 1.647.464,94 zł miało zostać zapłacone w terminie 10 dni od odbioru jakościowego, w wyniku którego nie zostaną stwierdzone usterki lokalu mieszkalnego, jednakże nie wcześniej niż po uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydanej przez właściwy organ administracji. Sprzedający miał powiadomić kupującego o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na

użytkowanie budynku, wydanej przez właściwy organ administracji, listem poleconym. Wpłata ww. kwoty winna nastąpić w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez kupującego powiadomienia, jednak nie wcześniej niż w dniu 30 września 2010 r.,

d) pozostałą do uiszczenia część ceny łącznej brutto, co stanowi 91.525,86 zł najpóźniej na 5 dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej.

Również w przypadku tej umowy strony uzgodniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 października 2010 r.

W dniu 24 lipca 2010 r. powód odebrał pilot od bramy garażowej przypisany do lokalu o symbolu (...)

W dniu 25 października 2010 r. P. M. – pełnomocnik powoda – przesłał M. M. oraz do wiadomości powoda projekty aktów notarialnych – aneksów do uprzednio zawartych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży (lokale (...) i (...)). W przedmiotowych aneksach zaplanowana została w szczególności zmiana terminów zawarcia umów przyrzeczonych, przesuwając je na dzień 28 lutego 2011 r.

W dniu 10 listopada 2010 r. powód skontaktował się mailowo z M. M. celem renegotjacji kwot dopłat/zadatków, konkretnej finalizacji poszerzenia podestu na 7 piętrze oraz dostosowania się do wymogów banku odnośnie terminów wpłat. W odpowiedzi na powyższe w dniu 18 listopada 2010 r. M. M. poinformował powoda, iż w kwestii cen pozwany nie chce ponownie informować banku o jakichkolwiek ruchach dotyczących tych lokali, gdyż sprawa i tak trwa bardzo długo. Natomiast sprawa klatki skomplikowała się o tyle, że w chwili obecnej pozwana Spółka musiałaby uzyskać zgodę Wspólnoty na zmianę w konstrukcji budynku.

W dniu 13 grudnia 2010 r. pozwany powiadomił powoda o dwóch sugerowanych alternatywnych terminach odbioru jakościowego lokalu o symbolu(...) oraz lokalu o symbolu(...) będących przedmiotem umów. Jednocześnie dołączone zostały kopie ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. (...). W odpowiedzi powód pismami z dnia 10 stycznia 2011 r. wyjaśnił, iż zawarcie umów przyrzeczonych miało nastąpić w terminie do 4 miesięcy od uzyskania przez sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego oraz po całkowitej zapłacie cen, jednak nie później niż do dnia 30 października 2010 r. Termin do zawarcia umów przyrzeczonych upłynął na skutek niewykonania obowiązków umownych, a tym samym nie doszło do zawarcia umów przyrzeczonych z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Jednocześnie A. G. odstąpił od umów przedwstępnych i żądał zwrotu zadatków w podwójnej wysokości oraz zwrotu wpłaconych zaliczek w terminie wskazanym w umowie.

W dniu 21 stycznia 2011 r. pozwany ponownie wezwał do dokonania odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), zapłaty kwoty 3.544.062,16 zł w terminie 10 dni od odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego, zapłaty kwoty 102.309,07 zł najpóźniej na 5 dni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, zawarcia w dniu 10 marca 2011 r. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży przedmiotowego lokalu, do dokonania odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem(...), zapłaty kwoty 1.647.464,94 zł w terminie 10 dni od odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego, zapłaty kwoty 61.525,80 zł w terminie 3 dni od doręczenia pisma, zapłaty kwoty 91.525,86 zł najpóźniej na 5 dni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, a także zawarcia w dniu 10 marca 2011 r. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży przedmiotowego lokalu. Jednocześnie w nawiązaniu do pism powoda z dnia 10 stycznia 2011 r. pozwany poinformował, że odstąpienie od umowy przedwstępnej jest bezpodstawne, a tym samym bezskuteczne, gdyż powód dobrze wiedział o uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie już w dniu 22 lipca 2010r., kiedy to w dniu sporządzania aneksu do umowy przedwstępnej, okazano mu kopię pozwolenia. Fakt formalnego wezwania powoda na piśmie dopiero w dniu 13 grudnia 2010 r. był wynikiem uwzględnienia jego próśb o opóźnieniu w czasie tego odbioru i to z przyczyn leżących wyłącznie po jego stronie.

W odpowiedzi powód pismami z dnia 10 lutego 2011 r. poinformował, że zawarte wezwania do wykonania umów przedwstępnych są spóźnione i bezzasadne. Wskazał on nadto, że pozwany nie dopełnił obowiązków wynikających z

przedmiotowych umów, czego skutkiem było – zasadne i w pełni ważne – odstąpienie od umowy wyrażone w pismach z dnia 10 stycznia 2011 r.

Z kolei w replikach z dnia 8 marca 2011 r. powód został poinformowany, że odstąpienia od umów przedwstępnych są bezpodstawne i bezskuteczne, zaś przytoczone argumenty nieprawdziwe i nie znajdujące żadnego uzasadnienia w faktach. Strona pozwana podkreśliła, iż pozwany w każdej chwili mógł wysłać powodowi ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku, co zgodnie z umowami przedwstępnymi skutkowałoby koniecznością zapłaty kolejnych rat ceny. Pozwany nie przekazał powodowi pozwolenia na użytkowanie przed dniem 30 października 2010 r. wyłącznie po to, aby wyjść naprzeciw jego oczekiwaniom i nie uruchamiać terminów płatności.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2011 r. powód podtrzymał w całości swoje dotychczasowe stanowisko, twierdząc w dalszym ciągu, iż odstąpienie od umowy przedwstępnej było w całości skuteczne i uzasadnione.

Pismami z dnia 9 września 2011 r. pozwany ponownie wezwał powoda do dokonania odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), zapłaty kwoty 3.544.062,16 zł w terminie 10 dni od odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego, zapłaty kwoty 102.309,07 zł najpóźniej na 5 dni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, zawarcia w dniu 10 października 2011 r. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży przedmiotowego lokalu, do dokonania odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), zapłaty kwoty 1.647.464,94 zł w terminie 10 dni od odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego, zapłaty kwoty 61.525,80 zł w terminie 3 dni od doręczenia pisma, zapłaty kwoty 91.525,86 zł najpóźniej na 5 dni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, a także zawarcia w dniu 10 października 2011 r. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży przedmiotowego lokalu. W przypadku zaś bezskutecznych wpływów terminu płatności lub terminów zawarcia umów przyrzeczonych pozwany zastrzegł sobie prawo do odstąpienia od umów przedwstępnych.

W dniu 7 listopada 2011 r. pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej w dniu 4 września 2008 r. oraz umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej w dniu 11 lipca 2008 r. W uzasadnieniu wskazał, że odstąpienie od umów przedwstępnych konieczne było z uwagi na fakt niewykonania przez powoda przedmiotowych umów w postaci niedokonania odbiorów jakościowych lokali, zapłaty kwot należnych pozwanemu oraz nieprzystąpienia do zawarcia umów przyrzeczonych.

Wedle zeznań świadka M. M.: negocjacje w zakresie anektowania umów przedwstępnych zostały podjęte, gdyż pierwotnie ustalona cena na poziomie 35.000 zł/m<sup>2</sup> była wysoka, czym spółka wyszła naprzeciw oczekiwaniom powoda, a nadto w rozmowie z powodem przy podpisywaniu aneksu nr (...) pozwany otrzymał zapewnienie, że do dnia 30 października 2010 r. powód uzyska środki na sfinansowanie tych inwestycji i będzie mógł podpisać umowę przyrzeczoną, decyzja zaś o pozwoleniu na użytkowanie została przedłożona powodowi do wglądu w lipcu 2010 r. podczas podpisywania drugiego aneksu. Decyzję powoda odnośnie wycofania się z przedmiotowej inwestycji świadek łączył jedynie z ówczesną sytuacją na rynku nieruchomości, a dokładnie ze spadkiem cen i zmniejszeniem rentowności chociażby wynajmu nieruchomości. Z kolei reprezentant pozwanego P. A. wskazywał, iż powód popełnił błędy inwestycyjne i dlatego też wycofał się z zawarcia umów przyrzeczonych. Sąd stwierdził, że powód nie wpłacił również kwoty 30.000 zł tytułem zadatku na poczet zawarcia umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu oznaczonego symbolem (...) i jego sprzedaży. P. A. podkreślił nadto, iż technicznie istniała możliwość połączenia lokali, które miał zakupić powód, zaś w toku wzajemnych negocjacji nigdy nie była podnoszona kwestia niedoręczenia pozwolenia na użytkowanie. Natomiast powód przyznał, że nie dokonał wpłaty zadatku, gdyż pojawiła się informacja o bankructwie spółki-matki pozwanego. Strona powodowa jako przyczynę odstąpienia od umów przedwstępnych konsekwentnie wskazywała okoliczność nieotrzymania kopii pozwolenia na użytkowanie.

W ocenie Sądu Okręgowego wniesione powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Stosownie do art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Skorzystanie

przez stronę z możliwości zatrzymania zadatku w pojedynczej lub podwójnej wysokości jest niezależne od tego, czy na skutek niewykonania zobowiązania doznała ona jakiegokolwiek szkody.

Skoro art. 390 § 1 k.c., określający jedną z sankcji niewykonania umowy przedwstępnej, statuuje szczególny rodzaj odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania, to znajdują do niego zastosowanie przepisy dotyczące skutków niewykonania zobowiązań. Z art. 471 k.c., w związku z dyspozycją art. 390 § 1 k.c., wynika, że dłużnik z umowy przedwstępnej, który nie uczynił zadość obowiązkowi zawarcia umowy przedwstępnej, może zwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej jedynie wówczas, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Przepis art. 390 § 1 k.c. nie przesądza w ogóle zasady odpowiedzialności za uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie jest więc konieczne, aby dłużnik wykazał się „złą wolą”, rozmyślnie zwlekając z zawarciem umowy przedwstępnej czy też wprost odmawiając jej zawarcia i szkodząc w ten sposób interesowi wierzyciela. Wystarczy natomiast to, aby wbrew swojemu obowiązkowi zaniedbał dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym.

Błędnie zatem wskazywał pozwany, iż do powstania jego odpowiedzialności konieczne byłoby udowodnienie intencjonalności jego działania, czyli de facto winy umyślnej. Na gruncie art. 471 k.c. przesłankami odpowiedzialności są tylko i wyłącznie niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania), fakt poniesienia szkody, a także związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Nadto dla zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej, poza wymienionymi przesłankami, warunkiem sine qua non jest, by naruszenie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada. Wierzyciela nie obciąża natomiast obowiązek udowodnienia winy dłużnika w niewykonaniu bądź nienależytym wykonaniu zobowiązania, gdyż konstrukcja odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej oparta jest na zasadzie winy domniemanej i to dłużnika obciąża ciężar udowodnienia, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

W ocenie Sądu przyczyną, dla której powód odstąpił od umów przedwstępnych, było niedokonanie przez pozwanego powiadomienia powoda o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku listem poleconym przy jednoczesnym przesłaniu kopii przedmiotowej decyzji.

Umowy przedwstępne przewidywały mechanizm uruchomienia terminu płatności kolejnych rat z chwilą wezwania powoda do odbioru lokali wraz z powiadomieniem o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwany zatem nie wzywał powoda do odbioru lokali wraz z rzezonym powiadomieniem, aby powyższego mechanizmu nie uruchamiać. Dopiero w sytuacji, kiedy okazało się, że planowane aneksy prolongujące terminy zawarcia umów przyrzeczonych nie zostaną podpisane, pozwany – działając zgodnie z zasadami uczciwości w obrocie gospodarczym – wystosował stosowne wezwania do odbioru jakościowego lokali. Należyte wykonywanie umowy przez pozwanego potwierdza jego ciągła gotowość do odbiorów jakościowych lokali.

Biorąc pod uwagę fakt, iż strony negocjowały zawarcie kolejnych aneksów do umów przedwstępnych, w których termin zawarcia umów przyrzeczonych miał zostać przedłużony do dnia 28 lutego 2011 r., wedle Sądu strony w sposób dorozumiany wyraziły zgodę również na niewykonanie umów przedwstępnych w terminie do dnia 30 października 2010 r. Dlatego też jako nielojalne Sąd ocenił postępowanie powoda przejawiające się w odstąpieniu w dniu 10 stycznia 2011 r. od umów przedwstępnych. Określony bowiem w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W celu połączenia lokali niezbędne było dostarczenie przez powoda projektu połączenia, aby wykonawca inwestycji mógł sporządzić kosztorys i wycenę prac związanych z połączeniem przedmiotowych lokali. Powód natomiast nigdy nie dostarczył szczegółowego projektu, który mógłby stanowić podstawę do dokonania wyceny przez generalnego wykonawcę inwestycji. Niemniej jednak, pod względem technicznym nie istniały żadne przeszkody dla połączenia lokali, o czym świadczy chociażby doprowadzenie przez stronę pozwaną do podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową



(...) w W. w dniu 15 grudnia 2010 r. stosownej uchwały zezwalającej na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Połączenie zatem lokali było wykonalne, a dobra wola pozwanego w tej kwestii – oczywista.

W ocenie Sądu słusznym jest zatem twierdzenie strony pozwanej, iż powodowi zależało na nabyciu lokali, ale wyłącznie po narzuconej przez siebie – nawet rażąco niskiej w stosunku do pierwotnie ustalonej – cenie, kalkulującej się w aspekcie planowanej przez niego inwestycji nabywania wielu lokali w różnych lokalizacjach. Nie bez znaczenia był również obserwowany w owych czasach powszechny spadek cen mieszkań na rynku (...). Powodowi mogła zatem towarzyszyć w owym czasie świadomość, iż inwestycja – zyskowna w chwili zawierania umów przedwstępnych – przestała być takową w czasie, kiedy należało przystąpić do zawarcia umów przyrzeczonych. Słuszna jest wedle Sądu także argumentacja pozwanego, iż doręczenie powodowi decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie było świadomym oraz zawinionym działaniem zmierzającym do niezawarcia umowy przyrzeczonej, co w konsekwencji nie może stanowić źródła uprawnienia do odstąpienia od umowy i żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W przeciwnym wypadku, tego typu rozumowanie stanowiłoby zachętę do konstruowania w umowach przedwstępnych swoistych „pułapek” tylko w tym celu, aby wierzyciel mógł uzyskać korzyść z instytucji zadatku. Podkreślić należy, iż celem umów przedwstępnych było zawarcie ostatecznych umów sprzedaży przedmiotowych lokali, a zatem cel ten możliwy był do osiągnięcia w ustalonym przez strony aneksem do umowy terminie. Powiadomienie o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku listem poleconym przy jednoczesnym przesłaniu kopii przedmiotowej decyzji stanowiło jedynie jeden z elementów w „pochodzie” do osiągnięcia celu zawartych umów przedwstępnych, a która to część w ocenie Sądu stanowiła jedynie element techniczny, bez jakiegokolwiek wpływu na możliwość zawarcia umów przyrzeczonych bez doręczania owej decyzji. Tym bardziej, że powód informowany był, iż przedmiotowe pozwolenie zostało wydane, a nadto wiedział, iż poszczególne lokale były przez pozwanego sprzedawane, co świadczyło o konieczności uprzedniego uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

Powód ponadto przyznał w toku postępowania, iż nie wykonał zobowiązania polegającego na zapłacie tytułem części zadatku kwoty 61.525,80 zł, co uzasadniał wysokimi wpłatami, których uprzednio dokonał, a także ogromnym łącznym kosztem inwestycji, przyznając jednocześnie o istnieniu własnych problemów ze sfinansowaniem inwestycji. Nadto powód argumentował, iż wstrzymał się z zapłatą powyższej kwoty wobec nierzetelności pozwanego, w szczególności wobec braku powiadomienia o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Powiązanie zaś przez powoda zobowiązania wymagalnego z dniem 29 lipca 2010 r. (zapłata zadatku) z brakiem wykonania przez drugą stronę zobowiązania wymagalnego dopiero z dniem 31 października 2010 r. (zawarcie umów przyrzeczonych) jawi się jako nielogiczne.

Dlatego też, nie sposób w ocenie Sądu uznać skuteczności odstąpienia przez powoda od łączących strony umów przedwstępnych, stąd nie zaktualizowało się tym samym po stronie powoda roszczenie zasądzenia zapłaty podwójnej sumy danego zadatku. Natomiast zdaniem Sądu uzasadnione było odstąpienie w dniu 7 listopada 2011 r. przez pozwanego od umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej w dniu 4 września 2008 r. oraz umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej w dniu 11 lipca 2008 r. – z uwagi na niedokonanie przez powoda odbiorów jakościowych lokali, zapłaty kwot należnych pozwanemu oraz nieprzystąpienie przez powoda do zawarcia umów przyrzeczonych.

W ocenie Sądu nie sposób zgodzić się ze stroną powodową, iż odstąpienie od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.c. nie jest możliwe po upływie terminu przedawnienia roszczeń o wykonanie umowy. Wniosek ten miałby bowiem wynikać z charakteru zadatku, który pełni funkcję surogatu odszkodowania. Dopuszczenie możliwości odstąpienia od umowy celem zatrzymania zadatku, gdy roszczenie o wykonanie świadczenia objętego kontraktem uległo przedawnieniu, prowadziłoby do obejścia przepisów o konsekwencjach przedawnienia roszczeń. Zdaniem Sądu odstąpienie od umowy natomiast stanowi uprawnienie prawokształtujące, które nie ulega przedawnieniu.

Nadto skuteczność podnoszonego przez powoda zarzutu przedawnienia Sąd poddał ocenie na gruncie przepisu art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. W niniejszej sprawie wedle Sądu zachodzą wyjątkowe okoliczności, uzasadniające odmówienie przyznania ochrony prawnej zgłoszonemu przez

powoda zarzutowi przedawnienia roszczenia. Postawa powoda w toku wzajemnej współpracy pomiędzy stronami jawi się jako nielojalna. Raz jeszcze należy podkreślić, iż strony negocjowały zawarcie kolejnych aneksów do umów przedwstępnych, w których termin zawarcia umów przyrzeczonych na wniosek powoda miał zostać przedłużony do dnia 28 lutego 2011 r. Umowy przedwstępne zaś przewidywały mechanizm uruchomienia terminu płatności kolejnych rat z chwilą wezwania powoda do odbioru lokali wraz z powiadomieniem o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwany zatem nie wzywał powoda – tylko i wyłącznie na jego wyraźne życzenie – do odbioru lokali wraz z rzeczoną powiadomieniem, aby powyższego mechanizmu nie uruchamiać. Dopiero bowiem w sytuacji, kiedy okazało się, że planowane aneksy prolongujące terminy zawarcia umów przyrzeczonych nie zostaną podpisane, pozwany – działając zgodnie z zasadami uczciwości w obrocie gospodarczym – wystosował stosowne wezwania do odbioru jakościowego lokali, pozostając w ciągłej gotowości do przeprowadzenia ich odbiorów.

Żądanie zasądzenia kwoty 416.948,50 zł tytułem zapłaty podwójnej wysokości zadatku wpłaconego na poczet nabycia nieruchomości o symbolu(...)wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu. Porozumienie w sprawie zadatku stanowi dodatkowe zastrzeżenie umowne o charakterze realnym, bowiem zadatek musi być „dany” przy zawarciu umowy. Zadatek może zostać dany także po zawarciu umowy, w terminie uzgodnionym przez strony. Niezależnie jednak od powyższego, nie było sporne w niniejszej sprawie, iż powód nie dokonał zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 30.000 zł tytułem zadatku na poczet ceny nabycia nieruchomości oznaczonej symbolem (...) dlatego też żądanie powoda zasądzenia kwoty 60.000 zł tytułem zapłaty podwójnej wysokości zadatku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty jako bezzasadne również podlegało oddaleniu.

Zaliczka natomiast tym różni się od zadatku, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Świadczenie bowiem jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 314.639,42 zł tytułem wpłaconej zaliczki na poczet ceny nabycia nieruchomości oznaczonej symbolem (...) Skoro do zawarcia przyrzeczonej umowy pomiędzy stronami nie doszło, to tym samym cel, dla którego A. G. zawierał umowę przedwstępną – nie został osiągnięty. Dlatego też, żądanie powoda zwrotu uiszczonych pozwanemu zaliczki jawiło się jako w pełni uzasadnione w świetle dyspozycji normy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. Orzeczenie w przedmiocie odsetek ustawowych uzasadnia treść art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwany odstąpił od umów przyrzeczonych z dniem 7 listopada 2011 r., który to dzień jest zarazem terminem wymagalności roszczenia strony powodowej o zwrot wpłaconej zaliczki (tego bowiem dnia zgodnie z treścią art. 494 k.c. winien on wydać to, co sam otrzymał), wobec czego odsetki od zasądzonej kwoty należą się od dnia następującego po dniu wymagalności roszczenia, tj. od dnia 8 listopada 2011 r. W pozostałym zatem zakresie żądanie zasądzenia odsetek jako nieuzasadnione Sąd oddalił.

Chybiony był zarzut pozwanego, jakoby roszczenie powoda było przedawnione. Pozew został nadany w placówce pocztowej operatora w dniu 28 października 2011 r., zatem wniesiony został przed upływem terminu przedawnienia roszczeń wynikających z zawartych umów przedwstępnych.

O kosztach postępowania natomiast Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. W razie bowiem częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Biorąc pod uwagę okoliczność, iż roszczenie powoda zostało uwzględnione w 39,7%, zasadnym było ich stosunkowe rozdzielenie. Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w części, tj. w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w pkt II zaskarżonego wyroku oddalającego powództwo co do kwoty 238.474,25 zł (208.474,25 zł + 30.000,00 zł) oraz

w zakresie pkt III w zakresie w jakim nie przyznano powodowi zwrotu kosztów w wysokości 16.312,23 zł. Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia w pkt II poprzez zasądzenie na rzecz powoda kwoty 238.474,25 zł wraz z odsetkami od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty oraz w pkt III poprzez zasądzenie dodatkowo na rzecz powoda niezasadzonych kosztów postępowania według norm przepisanych, tj. kwoty 16.312,23 zł za pierwszą instancję (gdyż łącznie powodowi należny jest zwrot kwoty 30.538,78 zł, jednakże Sąd zasądził już na jego rzecz zwrot kwoty 14.226,55 zł), jak również zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

#### I. przepisów prawa materialnego:

1) art. 394 § 1 k.c., art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 65 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wbrew stosownym zapisom umów przedwstępnych powód nie miał prawa odstąpić od umów, pomimo ich niewykonania przez pozwanego;

2) art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji odmowę zasądzenia na rzecz powoda zwrotu zadatku w pojedynczej wysokości w sytuacji, gdy z ustaleń faktycznych Sądu można wywieść wniosek, że niewykonanie umów przedwstępnych nastąpiło na skutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony;

3) art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że odstąpienie przez pozwanego od przedmiotowych umów przedwstępnych sprzedaży było skuteczne, pomimo że oświadczenie w tym przedmiocie zostało złożone po upływie roku od terminu zawarcia umów przyrzeczonych, a zatem po upływie terminu do żądania ich wykonania;

4) art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie i w konsekwencji błędne uznanie, iż powód, podnosząc zarzut wygaśnięcia uprawnienia do odstąpienia od umowy nadużył prawa, a zarzut ten sprzeczny jest w opinii Sądu z zasadami współzycia społecznego, pomimo iż brak jest zarówno możliwości zastosowania tego artykułu w niniejszej sprawie, jak również brak jest przesłanek do jego zastosowania;

5) art. 410 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji odmowę zasądzenia na rzecz powoda kwoty 30.000 zł, wpłaconej przez powoda na poczet lokalu nr(...), która pomimo że nie została uznana przez Sąd I instancji za zadatek, nie została zasądzona na rzecz powoda.

#### II. przepisów prawa procesowego:

1) art. 233 k.p.c. polegające na przekroczeniu przez Sąd zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym, w szczególności poprzez przyjęcie, że mechanizm zapłaty ceny przez powoda uruchamiał się z chwilą wezwania powoda do odbioru lokalu, podczas gdy z umów przedwstępnych wynika, że wpłata miała nastąpić w terminie 14 dni od otrzymania przez powoda powiadomienia o otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie wraz z kopią te samej decyzji, a w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd, że pozwany należycie wywiązał się z umów przedwstępnych, pomimo że wbrew zapisom umownym nie przedłożył powodowi pozwolenia na użytkowanie i zaświadczenia o samodzielności lokali.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, jakkolwiek większość podniesionych w niej zarzutów jest chybiona.

Zarzut naruszenia art. 390 § 1 k.c., art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 65 k.c. jest nietrafny. Przesłanką skutecznego zgłoszenia roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości jest odstąpienie od umowy wobec niewykonania umowy przez

stronę przeciwną, zaś roszczenia o zwrot zadatku – rozwiązanie umowy bądź odstąpienie od umowy w sytuacji, gdy za niewykonanie umowy odpowiedzialność ponoszą obie jej strony bądź żadna z nich. Podkreślić trzeba, że powód jako przyczynę odstąpienia od umowy podał niedoręczenie mu kopii decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Jakkolwiek w swoich zeznaniach tudzież w pismach procesowych wymieniał także inne przyczyny, to jednak żaden z nich nie może być uznany za powód skutecznego odstąpienia od umowy już choćby dlatego, że nie został wskazany w oświadczeniu o odstąpieniu, a także dlatego, że obiektywnie rzecz biorąc, żaden nie mógł stanowić podstawy odstąpienia od umowy. Ani obawy o kondycję pozwanej spółki wobec upadłości hiszpańskiej spółki – matki, ani opóźnienia w realizacji inwestycji wywołane zaskarżeniem przez innego dewelopera decyzji o pozwoleniu na budowę nie zniechęciły powoda do zawarcia umów przyrzeczonych. Przeciwnie kontynuował on negocjacje, zawierał aneksy do umów, w tym zmieniające termin zawarcia umowy przyrzeczonych. Skoro więc w ramach swobody umów sam zdecydował o zmianie terminu zawarcia umów przyrzeczonych, jego przytoczone wyżej zarzuty są irrelewantne prawnie.

Co się zaś tyczy twierdzenia powoda o niezrealizowaniu uzgodnień odnośnie połączenia obu lokali, to zauważyć trzeba rozbieżność co do rozumienia pojęcia „połączenie” pomiędzy stronami. Przedstawiciel pozwanego akcentował, że wbrew stanowisku powoda nie mogło być o mowy o trwałym ich połączeniu polegającym na stworzeniu z dwóch lokali jednego lokalu tak, by powstała jedna nieruchomości – z uwagi przede wszystkim na względy podatkowe, nadto sporna była kwestia, czy powód dostarczył pozwanemu całą dokumentację niezbędną do przebudowy. Powód nie dostarczył materiału dowodowego pozwalającego na rozstrzygnięcie tych kontrowersji po jego myśli. Wreszcie uzgodnienia w tej mierze miały charakter ustny, zaś dla umowy przedwstępnej i jej aneksów strony konsekwentnie stosowały formę aktu notarialnego. Zatem gdyby ich wolą było uzależnienie zawarcia umów przyrzeczonych od połączenia lokali w sposób oczekiwany przez powoda, zawarłyby stosowne postanowienie w umowach. Skoro tego nie uczyniły, brak jest podstaw, by móc kwestię połączenia lokali uznać za dopuszczalną przesłankę odstąpienia od umów przedwstępnych przez powoda. Nadto – jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy – możliwość ich połączenia istniała, zaś pozwany doprowadził do podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową nieruchomości uchwały umożliwiającej połączenie.

Powód marginalnie także podnosił brak zaświadczeń o samodzielności lokali po stronie pozwanego, jednak nie stanowiło to podstawy odstąpienia od umów, a wobec niekwestionowanej okoliczności zawierania w tym czasie przez pozwanego z innymi kontrahentami umów przyrzeczonych nie może budzić wątpliwości, że pozwany owymi zaświadczeniami dysponował.

Zatem ocenie podlega wyłącznie przesłanka nieprzedstawienia powodowi przez pozwanego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jako podstawa do odstąpienia od umów przedwstępnych. Znamienne jest przy tym, że powód w istocie nie zarzucał pozwanemu braku tych dokumentów, lecz niedoręczenie mu stosownych kopii w określonym terminie, a następnie doręczenie ich na adres niezgodny z umową (vide: treść pozwu k 5, oświadczenia o odstąpieniu od umów k 44 i 84). Poza sporem pozostaje okoliczność, że pozwany dysponował stosownym pozwoleniem na użytkowanie w dacie wskazanej jako termin zawarcia umów przyrzeczonych.

Niewątpliwie w świetle treści umów stron powyższe zachowanie pozwanego stanowi uchybienie postanowień umownych, jednak Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, iż nie było to uchybienie skutkujące możliwością odstąpienia od umowy. Przepis art. 394 § 1 k.c. stanowi, że strona może odstąpić od umowy przedwstępnej w przypadku niewykonania umowy przez stronę przeciwną.

Roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości stanowi surogat odszkodowania, dla uzyskania którego zbędne jest wykazywanie szkody i jej wysokości. Zasady odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku umowy przedwstępnej reguluje art. 390 § 1 k.c., który umożliwia dochodzenie odszkodowania, jeśli druga strona uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonych.

Przez uchylenie się od zawarcia umowy, będące przesłanką dochodzenia m.in. roszczenia o jej zawarcie, należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonych. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonych, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno więc być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonych, a przynajmniej

godzenie się z takim skutkiem (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, LEX nr 172178). Zatem odpowiedzialność odszkodowawczą uruchamia nie każde naruszenie postanowień umownych, lecz tylko takie, które uniemożliwia zrealizowanie skutku umowy przedwstępnej czyli zawarcie umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego analogicznie należy rozumieć pojęcie „niewykonania umowy” użyte w art. 394 § 1 k.c. Ratio legis tego przepisu wyklucza, by fundamentalna dla bytu stosunku prawnego stron instytucja odstąpienia od umowy była zastrzeżona na wypadek każdego naruszenia postanowień umownych. Należy wyłączyć możliwość jej zastosowania, o ile owo naruszenie nie pogarsza sytuacji drugiej strony umowy i nie wpływa w żaden sposób na możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym przez strony kształcie.

Taka właśnie sytuacja miała miejsce w sprawie niniejszej. Niedoręczenie posiadanego przez stronę pozwaną pozwolenia na użytkowanie nie miało żadnego wpływu na możliwość zawarcia przez strony umów przyrzeczonych. Niewątpliwie pozwany gotów był na powyższe w terminie zakreślonym w aneksach do umów przedwstępnych. Podkreślić trzeba, że działania powoda w postaci propozycji aneksowania umów z ustaleniem m.in. nowego terminu zawarcia umów przyrzeczonych – z dnia 25 października 2010 r. oraz prowadzenia dalszych negocjacji już po upływie terminu na zawarcie umów przyrzeczonych – w dniu 10 listopada 2010 r. jednoznacznie wskazują, iż brak kopii pozwolenia na użytkowanie nie stanowił dla powoda przeszkody do zawarcia umów przyrzeczonych i obiektywnie rzecz biorąc, taką przeszkodą nie był. Znaczenie tego dokumentu polegało wyłącznie na tym, że od dnia doręczenia powodowi jego kopii biegł termin do uiszczenia kolejnej raty ceny, przy czym wymagalność tej raty uzależniona była od dokonania przez powoda uprzedniego odbioru jakościowego lokali. W istocie zatem niedoręczenie mu kopii pozwolenia na użytkowanie opóźniało obowiązek spełnienia przez niego świadczenia pieniężnego, zatem działało na jego korzyść.

Wobec faktu, że pozwolenie na użytkowanie datowane jest na dzień 2 lipca 2010 r., brak jest jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia do niedoręczenia jego kopii powodowi – poza przyczyną podawaną przez pozwanego, iż stało się tak na prośbę powoda, który właśnie chciał opóźnić konieczność wpłaty kolejnej raty.

W tym stanie rzeczy akceptacja dopuszczalności odstąpienia od umowy przez powoda z uwagi na niedoręczenie mu kopii powyższego dokumentu i uwzględnienie jego roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości oznaczałyby zgodę na sytuację, w której strona umowy z korzystnego dla niej naruszenia jej postanowień przez kontrahenta wywodzi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wobec tego kontrahenta, co sprzeczne jest niewątpliwie zarówno z art. 390 § 1 k.c., jak i art. 394 § 1 k.c. Konkluzji tej nie zmienia okoliczność, że strony zgodnie i w ramach dopuszczalnej swobody umów wprowadziły zapisy o powinności doręczenia powodowi kopii pozwolenia na użytkowanie do umów stron.

W tym miejscu za niezasadny należy ocenić zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd I instancji trafnie uznał, że doręczenie kopii pozwolenia na użytkowanie miało w gruncie rzeczy znaczenie techniczne. Prawdą jest, że powód zobowiązał się w terminie 14 dni od tej daty, zapłacić kolejną ratę ceny, ale miało to nastąpić po odbiorze jakościowym lokali i nie wcześniej niż w dniu 30 września 2010 r. Zatem czynnością decydującą o wymagalności kolejnej raty był przede wszystkim odbiór jakościowy lokali, co jest uzasadnione celem umów przedwstępnych. Znamienne jest przy tym, że powód jako przyczyny odstąpienia od umowy nie podał braku tego odbioru, co wzmacnia stanowisko pozwanego, że czynności w tej mierze zostały opóźnione na prośbę powoda. Potwierdza to także mailowa korespondencja powoda z pracownikiem pozwanego w dniu 10 listopada 2010 r., dotycząca kwestii połączenia lokali i zmiany sposobu wpłat, a prowadzona niewątpliwie po upływie terminu na zawarcie umów przyrzeczonych.

Powyższa argumentacja czyni bezzasadnym zarzut naruszenia art. 390 § 3 k.c. Skoro uchybienie ze strony pozwanego nie miało żadnego wpływu ani na treść umów przyrzeczonych, ani na termin ich zawarcia, ani na samą możliwość ich zawarcia, ani także na jakość przedmiotów tych umów, brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwany choćby w części odpowiada za niedojście do skutku umów przyrzeczonych, a tym bardziej, że zachodzi sytuacja, w której żadna ze stron za to nie odpowiada. To powód zrezygnował z zawarcia umów przyrzeczonych, zaś okoliczności sprawy zdają się potwierdzać zdanie pozwanego, podzielone przez Sąd Okręgowy, iż w istocie szukał pretekstu do takiej

decyzji po nieprzyjęciu przez pozwanego propozycji kolejnego aneksowania umów przedwstępnych polegającego m. in. na dalszym obniżeniu cen lokali i ocenie, że inwestycja okazała się nierentowna bądź mniej rentowna niż przypuszczał, zawierając umowy przedwstępne w okresie „boomu mieszkaniowego”. Nie sposób bowiem znaleźć innego racjonalnego uzasadnienia takiego zachowania powoda, zwłaszcza wobec zakresu negocjacji prowadzonych przez niego z pozwanym w październiku i listopadzie 2010 r.

Zarzut naruszenia art. 390 k.c. w związku z art. 394 § 1 k.c. jest zasadny, bowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego błędny jest pogląd Sądu I instancji, jakoby uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej mogło być dokonane po upływie rocznego terminu przedawnienia liczonego od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 października 2013 r., I ACa 659/13 (LEX nr 1386267), zgodnie z którym termin przedawnienia określony w art. 390 § 3 k.c. obejmuje wszystkie roszczenia wynikające z obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej - zarówno roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak i roszczenia odszkodowawcze mające swoje źródło w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej.

Kwestia przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej była przedmiotem poważnych sporów w doktrynie i orzecznictwie, ponieważ przed zmianą regulacji prawnej dokonanej ustawą z 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. Po nowelizacji zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być 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.

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. M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 771-772; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, Komentarz. Kodeks cywilny, 2008; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz. Kodeks cywilny, t. I, 2005, A. Olejniczak (w:) A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz, 2010). Skoro w terminie tym przedawnia się roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, to tym bardziej przedawniają się roszczenia „słabsze” czyli roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości bądź o jego zatrzymanie; te zaś mogą być dochodzone po odstąpieniu od umowy. Logiczne jest więc, że czynność w postaci odstąpienia musi być dokonana przed upływem terminu przedawnienia. Koncepcja Sądu Okręgowego, że jako czynność prawnokształtująca nie ulega przedawnieniu, jest chybiona i nie znajduje oparcia w przepisach prawa.

Niewątpliwie pozwany odstąpił od umowy po upływie wymienionego rocznego terminu. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu Okręgowego, iż podniesienie przez powoda zarzutu przedawnienia stanowiło nadużycie prawa i w konsekwencji uznaje, że art. 5 k.c. został zastosowany przez ten Sąd błędnie. Natomiast sama podnoszona przez powoda okoliczność, że w relacji z pozwanym występował jako konsument, podczas gdy pozwany to przedsiębiorca, nie wyklucza możliwości oceny zachowania powoda w kontekście art. 5 k.c., bowiem żadna norma prawna nie wyłącza takiego układu stosunków umownych spod zastosowania art. 5 k.c.

Sądowi znane jest stanowisko zawarte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 106/04 (M.Prawn. 2004/18/822), zgodnie z którym strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej nie może powoływać się na przedawnienie roszczenia z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej, jeśli podejmowała w trakcie biegu terminu przedawnienia działania dotyczące danej sprawy, takie jak np. wyznaczenie terminu uzgodnienia warunków aktu notarialnego. W niniejszej sprawie powód taką aktywność podjął. Przypomnieć należy, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął w dniu 30 października 2010 r., a w dniu 25 października 2010 r. pełnomocnik powoda przesłał stronie pozwanej projekty aktów notarialnych – aneksów do uprzednio zawartych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży (lokale (...) i (...)), w których zaplanowana data zawarcia umów przyrzeczonych

była wskazana jako dzień 28 lutego 2011 r. Zatem powód – mimo niedoręczenia mu w tej dacie kopii decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – chciał jedynie przedłużenia obowiązywania umów przedwstępnych. Już po upływie terminu do zawarcia umów przyrzeczonych w dniu 10 listopada 2010 r. powód skierował do pozwanego mail dotyczący renegocjacji kwot dopłat/zadatków, konkretnej finalizacji poszerzenia podestu na 7 piętrze oraz dostosowania się do wymogów banku odnośnie terminów wpłat. Powyższe oznacza, że brak kopii wspomnianej decyzji, na który powołał się, odstępując od umów, nie stanowił dla niego przeszkody w zawarciu umów przyrzeczonych. W konsekwencji zgodzić się trzeba z argumentacją pozwanego, zaakceptowaną przez Sąd I instancji, że odstąpienie od umowy nie było podyktowane brakiem tego dokumentu, lecz innymi względami – być może oceną rentowności inwestycji.

Mimo to nie sposób uznać, że zachowanie pozwanego, który zwlekał z odstąpieniem od umów ponad rok od wyznaczonego terminu zawarcia umów przyrzeczonych, licząc na ich sfinalizowanie, było usprawiedliwione okolicznościami sprawy. Jakkolwiek pismo powoda z dnia 25 października 2010 r. oraz jego mail z dnia 10 listopada 2010 r. mogły uzasadniać przekonanie pozwanego, że mimo upływu terminu wynikającego z umów przedwstępnych powód zamierza zawrzeć umowy przyrządzone, to jednak dalsze działania powoda winny pozbawić pozwanego tego rodzaju złudzeń. Przypomnieć należy, że powód już w dniu 10 stycznia 2011 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umów. O ile jeszcze można usprawiedliwić zachowanie pozwanego, polegające na wezwaniu w dniu 21 stycznia 2011 r. powoda do odbioru lokali, kolejnych wpłat i zawarcia umów przyrzeczonych, to jednak wobec treści pisma powoda z dnia 10 lutego 2011 r., w którym podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko o odstąpieniu od umów, dalsze działania pozwanego jawią się jako irracjonalne. Pozwany bowiem zamiast dochodzić wykonania umów przedwstępnych na drodze sądowej albo złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umów przedwstępnych i zatrzymaniu zadatku kierował do powoda dalszą bezprzedmiotową korespondencją. W pismach z dnia 8 marca 2011 r. pozwany polemizował z argumentacją powoda. W odpowiedzi z dnia 12 kwietnia 2011 r. powód po raz kolejny podtrzymał w całości swoje dotychczasowe stanowisko, twierdząc w dalszym ciągu, iż odstąpienie od umowy przedwstępnej było w całości skuteczne i uzasadnione. Mimo świadomości o niezmienności postawy powoda pozwany po raz kolejny w piśmie z dnia 9 września 2011 r. wezwał powoda do odbioru lokali, kolejnych wpłat oraz wyznaczył termin do zawarcia umów przyrzeczonych do dnia 10 października 2011 r. Termin ten upłynął bezskutecznie, ale pozwany, nadal zwlekał ze złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umów, mimo że do końca października 2011 r. mógł to uczynić, nie narażając się na podniesienie przez przeciwnika procesowego zarzutu przedawnienia. Pozwany nie wykazał, że istniały jakies szczególne okoliczności, dla których czekał z odstąpieniem od umów do dnia 7 listopada 2011 r.

Podkreślić trzeba, że pozwany to przedsiębiorca, który z uwagi na charakter prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej (deweloper), niejednokrotnie zawiera umowy przedwstępne, zatem nie tylko ze względu na fakt, że jako przedsiębiorca winien znać przepisy prawne związane z jego działalnością, ale przede wszystkim dlatego, że w istocie znać je musi z własnej praktyki, brak jest uzasadnienia dla usprawiedliwienia jego opóźnienia w realizacji uprawnień z umów przedwstępnych. Materiał dowodowy nie dostarcza żadnych argumentów przemawiających za przyjęciem tezy, że pozwany po doręczeniu mu oświadczenia powoda z dnia 10 stycznia 2011 r. mógł pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że do zawarcia umów przyrzeczonych dojdzie. Przeciwnie – konsekwentna postawa powoda wyrażona w pismach z dnia 10 lutego 2011 r. i 12 kwietnia 2011 r. mogła jedynie ugruntować u pozwanego pewność, że powód do umów przyrzeczonych nie stanie, co zresztą potwierdziło się w dniu 10 października 2011 r. – po kolejnym, bezprzedmiotowym wezwaniu skierowanym przez pozwanego do powoda. Nie było żadnych przeszkód do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umów z zachowaniem rocznego terminu wynikającego z art. 390 § 3 k.c. Pozwany zresztą takowych nie wskazał, a jego argumentacja w tej mierze sprowadzała się do chybionej polemiki z aktualnym brzmieniem art. 390 § 3 k.c. odnośnie terminu przedawnienia roszczeń o zatrzymanie zadatku. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest trafny.

Natomiast zarzut naruszenia art. 410 § 2 k.c. jest chybiony. Przede wszystkim nie jest tak, że Sąd Okręgowy nie uznał kwoty 30.000 zł wpłaconej na poczet ceny mniejszego z mieszkań za zadatek. Sąd ten wyraźnie stwierdził, że z zeznań powoda wynika, iż powód nie zapłacił tej kwoty, nie zaś, że nie miała ona charakteru zadatku. Wprawdzie istotnie z zeznań powoda można wywieść wniosek, iż nie uiścił tytułem zadatku kwoty 30.000 zł, lecz analiza aneksu do umowy

z dnia 22 lipca 2010 r. jednoznacznie wskazuje, że taką kwotę zapłacił jako opłatę rezerwacyjną. Nie uiścił dalszej części zadatku czyli 61.525,80 zł.

Z aneksu z dnia 22 lipca 2010 r. do umowy przedwstępnej jednoznacznie wynika, że zarówno kwota 30.000 zł, jak i 61.525,80 zł, stanowiły zadatek, a nie zaliczkę, zatem brak było podstaw do zasądzenia zwrotu pierwszej z nich na podstawie art. 410 § 2 k.c.

Niemniej jednak wobec niezachowania przez pozwanego terminu do złożenia oświadczenia woli o zatrzymaniu zadatku świadczenie to stało się nienależne i podlegało zwrotowi podobnie jak przy rozwiązaniu umowy - na podstawie art. 410 § 2 k.c. w związku z art. 405 k.c. (odpadła podstawa świadczenia). Uzasadniało to zwrot kwot zadatków wpłaconych na podstawie obu umów. Sąd Apelacyjny ma przy tym świadomość, że powód, domagając się zwrotu zadatku, nie formułował w ten sposób podstawy prawnej żądania, akcentując przed Sądem I instancji naruszenie przez pozwanego zobowiązań umownych, jednak powoływał się także na nieskuteczność odstąpienia przez pozwanego od umów przedwstępnych z uwagi na uchybienie terminu przedawnienia. Zatem określenie w ten sposób podstawy prawnej nie stanowi wykroczenia poza ramy podstawy faktycznej żądania, którą sąd jest związany po myśli art. 187 § 1 k.p.c. – w przeciwieństwie do podstawy prawnej. O ile wydanie rozstrzygnięcia na innej podstawie faktycznej niż wskazanej przez powoda oznacza orzeczenie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, OSNC 2006/2/38), o tyle sąd nie jest natomiast związany oceną prawną powoda powołanej przez niego podstawy faktycznej powództwa. Sąd może zatem uwzględnić żądanie także na innej podstawie prawnej niż wskazana przez powoda, jeżeli tylko nie wykracza poza ramy faktyczne określone w pozwie. Kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia należy do sądu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 115/01, LEX nr 407051; z dnia 24 maja 2007 r., V CSK 25/07, OSNC-ZD 2008/2/32; z dnia 20 lipca 2007 r., I CSK 144/07, LEX nr 46999; z dnia 21 maja 2009 r., V CSK 439/08, LEX nr 518121 i z dnia 16 września 2009 r., II CSK 189/09, LEX nr 564981).

Odsetki od zasądzonej kwoty Sąd Apelacyjny zasądził od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu, co nastąpiło w dniu 12 grudnia 2011 r., mając na względzie art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. Żądanie ich zasądzenia za okres wcześniejszy było niezasadne, skoro oświadczenie powoda o odstąpieniu od umów było nieskuteczne. Z uwagi na charakter roszczenia stało się ono wymagalne dopiero po wezwaniu do zapłaty zgłoszonym po upływie terminu do zawarcia umów przyrzeczonych i nieskorzystaniu w tym okresie przez stronę przeciwną z uprawnienia do odstąpienia od umowy bądź dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Takie wezwanie zostało zgłoszone dopiero w pozwie.

Zmiana wyroku w części merytorycznej uzasadniała zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c., ponieważ powód wygrał go w ok. 70 %. Zatem należał mu się zwrot tych kosztów w kwocie żądanej w apelacji – stosownie do wyliczeń w tej mierze poczynionych przez Sąd Okręgowy.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c., mając na względzie, że w postępowaniu apelacyjnym powód uległ jedynie co do części żądania odsetkowego. W skład kosztów postępowania apelacyjnego należnych powodowi weszły: opłata od apelacji i wynagrodzenie jego pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.