

Sygn. akt I ACa 578/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Szewczyk
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa O. T.

przeciwko K. P., M. P. i A. P.

o zapłatę,

sprawy z powództwa K. P., M. P. i A. P.

przeciwko O. T.

o zapłatę

i sprawy z powództwa wzajemnego O. T.

przeciwko K. P., M. P. i A. P.

o nakazanie dokonania czynności i zapłatę

na skutek apelacji powódki i pozwanej wzajemnej O. T.

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 października 2013 r. sygn. akt I C 1364/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach VIII i IX w ten sposób, że i w tej części powództwo K. P., M. P. oraz A. P. oddala;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. **nakazuje pobrać od pozwanych K. P. i M. P. solidarnie kwotę 2 250 zł (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych) zaś od A. P. kwotę 250 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie tytułem nieuwiszczonej opłaty od apelacji;**

4. **znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 578/14

UZASADNIENIE

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu **powódka O. T.** wniosła o zasądzenie na jej rzecz do pozwanych solidarnie kwoty 120.000 zł tytułem bezumownego korzystania z lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...). Na uzasadnienie swoich żądań wskazała, że posiada własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, w którym pozwani od września 2008r. zamieszkują bez tytułu prawnego. Podniosła, że w dniu 17 sierpnia 2005r. zawarła z pozwanymi umowę przedwstępną sprzedaży tego lokalu, do której zawarcia ostatecznie nie doszło. Powódka wezwała pozwanych do wydania lokalu uprzedzając ich o konieczności płacenia czynszu w przypadku dalszego w nim pozostawiania.

W odpowiedzi na pozew pozwani K. P., M. P. i A. P. wnieśli o jego oddalenie podnosząc, że zajmują przedmiotowy lokal na podstawie umowy przedwstępnej jego sprzedaży. Zdaniem pozwanych uprawnionym do wypowiedzenia tej umowy byli wyłącznie oni, do czego nie doszło, gdyż są oni w dalszym ciągu zainteresowani jego zakupem. Wskazali również, że do zawarcia przedmiotowej umowy nie doszło wyłącznie z winy powódki.

Pozwani wnieśli również odrębny pozew, w ramach którego ostatecznie sprecyzowali, że domagają się od powódki zapłaty kwoty 100.000 zł tytułem zwrotu dwukrotnej wysokości zadatku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2008r. uiszcili w związku z zawarciem umowy przedwstępnej.

Sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 29 czerwca 2011r. (k. 94 akt I C 1974)

Powódka O. T. wносиła o oddalenie żądań pozwanych wnosząc jednocześnie o nakazanie K. P., M. P. i A. P. przywrócenia lokalu do stanu sprzed przeprowadzonego przez nich remontu oraz zasądzenie na jej rzecz kwoty 81.299,88 zł tytułem opłat czynszowych wraz z odsetkami za korzystanie z lokalu od dnia 17 sierpnia 2005r. do dnia 17 sierpnia 2008r.

Wyrokiem z dnia 3 października 2013r. Sąd Okręgowy w Krakowie:

Zasądził od pozwanych K. P., M. P. i A. P. solidarnie na rzecz powódki O. T. kwotę 26.400 zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W pkt. III zasądził od powódki O. T. na rzecz pozwanych K. P., M. P. i A. P. solidarnie kwotę 2.821,26 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W pkt. IV nakazał ściąganie od powódki O. T. z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 4.680 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia, której powódka została zwolniona. W pkt. V nakazał ściąganie od pozwanych K. P., M. P. i A. P. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 1.320 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powódka została zwolniona. W pkt. VI nakazał ściąganie od powódki O. T. z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 1.112,52 zł tytułem części wydatku pokrytego tymczasowo przez Skarb Państwa, natomiast w pkt. VII nakazał ściąganie od pozwanych K. P., M. P. i A. P. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 313,79 zł tytułem części wydatku pokrytego tymczasowo przez Skarb Państwa. W pkt. VIII zasądził od pozwanej O. T. na rzecz powodów K. P. i M. P. solidarnie kwotę 45.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 października 2010 roku do dnia zapłaty. Ponadto w pkt. IX zasądził od pozwanej O. T. na rzecz powódki A. P. kwotę 5.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 października 2010 r. do dnia zapłaty. W pkt. X w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W pkt. XI koszty postępowania wzajemnie zniósł. Ponadto w pkt. XII oddalił powództwo wzajemne O. T.. Natomiast w pkt. XIII zasądził

od powódki wzajemnej O. T. na rzecz pozwanych wzajemnych K. P., M. P. i A. P. solidarnie kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie wydał w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

W dniu 17 sierpnia 2005 r. O. T. oraz A. P., M. P. i K. P. zawarli przed notariuszem W. W. przedwstępną umowę sprzedaży. W akcie notarialnym O. T. oświadczyła, że przysługuje jej wraz z byłym mężem H. T. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkańcowej (...) (pkt (...)) że obecnie toczy się postępowanie o podział majątku dorobkowego, jednakże przedmiotem postępowania nie jest opisane wyżej prawo do lokalu mieszkalnego i zobowiązuje się niezwłocznie uzupełnić pozew o żądanie przyznania jej w całości przedmiotowego prawa do lokalu oraz że przedmiotowy lokal mieszkalny wymaga przeprowadzenia generalnego remontu polegającego na wymianie wszystkich instalacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, a także na malowaniu wszystkich pomieszczeń (pkt (...)). Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której O. T. sprzeda A. P. udział wynoszący 1/10 część w przedmiotowym prawie oraz M. i K. P. udział wynoszący 9/10 części w przedmiotowym prawie (pkt (...)) Stawający postanowili, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta pod warunkiem nabycia przez O. T. w całości przedmiotowego prawa do lokalu mieszkalnego, co nastąpi w drodze umowy o podział majątku dorobkowego, względnie prawomocnego orzeczenia sądu o podział majątku dorobkowego lub przystąpienia do niej H. T. (pkt (...)). Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia poinformowania przez sprzedającą strony kupującej w formie pisemnej o gotowości zawarcia przez nią umowy (to jest ziszczeniu się któregośkolwiek z warunków wskazanych w pkt (...)b) lub najdalej do dnia 17 sierpnia 2008 r. ((...)) Stawający uzgodnili, że wpłaconą część ceny w łącznej kwocie 50.000 zł uznają za zadatek (pkt (...)) O. T. zobowiązała się wydać lokal stronie kupującej najdalej do dnia 23 sierpnia 2005 r. (pkt (...)) i wyraziła zgodę, aby kupujący przeprowadzili remont przedmiotowego lokalu mieszkalnego (pkt (...)). Strony ustaliły, że z dniem wydania mieszkania do strony kupującej należeć będą korzyści i ciężary związane z lokalem (pkt (...)). Stawający postanowili, że stronie kupującej w terminie najdalej do dnia 31 grudnia 2008 r. przysługuje jednostronne prawo odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży w przypadku 1/ powzięcia informacji o tym, że przedmiotowe prawo nie zostało przyznane na wyłączność O. T. w drodze prawomocnego orzeczenia sądowego lub w przypadku upływu terminu do zawarcia umowy przyrzczonej, to jest po dacie 17 sierpnia 2008 r. (pkt (...)). O. T. zobowiązała się, że w przypadku odstąpienia przez stronę kupującą od przedwstępnej umowy sprzedaży zwróci stronie powodowej kwotę 50.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu (pkt (...)) i że jednocześnie ze zwrotem kwoty 50.000 zł w sytuacji, o której mowa w ppkt (...) tego punktu, zwróci stronie kupującej kwotę odpowiadającą wysokości nakładów poczynionych przez stronę kupującą na przedmiotowy lokal mieszkalny wykazanych na podstawie ekspertyzy biegłego rzeczoznawcy (pkt (...)). Strony ustaliły, że w przypadku nie zawarcia przyrzczonej umowy sprzedaży w terminie wskazanym w pkt (...) tego aktu: A/ z winy sprzedającej, to sprzedająca będzie zobowiązana zwrócić stronie kupującej zadatek w podwójnej wysokości, tj. kwotę 100.000 zł, B/ z winy strony kupującej – pieniądze wpłacone tytułem zadatku, to jest kwotę 50.000 zł zatrzyma strona sprzedająca, C/ skutki zadatku nie zwalniają stron z obowiązku zawarcia przyrzczonej umowy sprzedaży, natomiast w przypadku zaistnienia przyczyn obiektywnych, względnie winy obu stron zadatek powinien być zwrócony, obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, a umowa przedwstępna winna być rozwiązana (pkt (...)). O. T. nie prowadziła przed Sądem sprawy o podział majątku dorobkowego, nie podjęła również działań, by dokonać podziału tego majątku – odnośnie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) – w drodze umowy pozasądowej. K. P. wielokrotnie zwracał się do powódki z propozycją kupna mieszkania, nawet po upływie terminu, w jakim miała zostać zawarta umowa sprzedaży lokalu. Strony nie ustaliły szczegółów remontu, który miał być przeprowadzony w przedmiotowym mieszkaniu. Zakres przeprowadzonego remontu wymuszony został jego stanem wynikającym z użytkowania przez 40 lat oraz faktem, iż kupujący chcieli w nim zamieszkać.

Roboty remontowe, jakie zostały przeprowadzone przez kupujących polegały m.in. na wymianie drzwi na nowe antywłamaniowe, wyremontowaniu balkonu, dołożeniu elementów balustrady, wymianie okna w kuchni oraz dodaniu nowego parapetu, przesunięciu ścianki działowej dla powiększenia kuchni, zmianie linoleum na wykładzinę,

odremontowaniu w całości łazienki łącznie z wymianą wszystkich elementów sanitarnych, położeniem nowych płytek na ścianach oraz zastąpieniem tzw. lastryko płytkami ceramicznymi, zmianie linoleum na wykładzinę. W dniu 21 sierpnia 2008 r. O. T. wystosowała do K. P., M. P. i A. P. pismo, w którym w związku z upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej wezwała do odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży, wydania przedmiotowego lokalu w terminie 1.09.2008r, godz. 8.00, przedłożenia ekspertyzy biegłego rzeczoznawcy odnośnie poniesionych nakładów na remont w wyżej wym. terminie i wskazała, że w przypadku nie wydaniu lokalu będzie naliczać comiesięczny czynsz w wysokości 1% wartości lokalu za każdy rozpoczęty miesiąc jego zajmowania. W późniejszym okresie O. T. wystosowała do K. P., M. P. i A. P. szereg pism: w dniu 12 marca 2010 r., w dniu 20 lipca 2010 r. oraz w dniu 29 lipca 2010 r. (dwa pisma), w których wzywała ich do wydania przedmiotowego lokalu bądź zapłaty czynszu; w dniu 31 sierpnia 2010 r. przedmiotowy lokal został wydany O. T..

Pismem z dnia 28 września 2010 r. O. T. została wezwana do zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania pisma kwoty 124.176,45 zł, a to tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości i zwrotu kosztów przeprowadzonego remontu. Pismo to O. T. otrzymała w dniu 15 października 2010 r. Wartość czynszu możliwego do uzyskania z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. za okres od września 2008 roku do sierpnia 2010 roku wynosi 26.400 zł.

Dokonując oceny prawnej poszczególnych żądań Sąd pierwszej instancji wskazał, że powództwo O. T. o zapłatę kwoty 120.000 zł zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części dotyczącej kwoty 26.400 zł. Podniósł, że pozwani od dnia 1 września 2008r. bezumownie korzystali z mieszkania, a żądanie powódki znajduje oparcie w treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Wysokość wynagrodzenia została ustalona na podstawie opinii biegłego. Stosownie do wyniku tej części postępowania Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie o kosztach na treści art. 100 k.p.c. zasądzając od powódki na rzecz pozwanych kwotę 2.821,26 zł. Ponadto nakazał ściągnięcie od stron kosztów sądowych oraz należności proporcjonalnie do wyniku procesu.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo K. P., M. P. i A. P. o zapłatę kwoty 100.000 zł również zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, tj. co do kwoty 50.000 zł. Odwołując się do treści art. 390 §3 k.c. wskazał, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Wskazując na powyższe przyjął, że pomimo tego, że do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy O. T. żądanie zapłaty zadatku w podwójnej wysokości było przedawnione. Brak było przy tym podstaw do przyjęcia, że zgłoszenie zarzutu przedawnienia było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Niezależnie od tego przyjął, że kwota 50.000 zł, którą strony określiły mianem „zadatku”, w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży podlegałaby zarachowaniu na poczet ustalonej ceny, czyli stałaby się świadczeniem definitywnym. Biorąc pod uwagę to, że nie nastąpiło zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne na podstawie art. 410 § 2 k.c. W związku z powyższym Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powodów K. P. i M. P. solidarnie kwotę 45.000 zł, a na rzecz A. P. kwotę 5.000 zł, mając na uwadze udziały, w jakich powodowie mieli nabyć prawo do lokalu. Zasądzając odsetki od wskazanej kwoty od dnia 30 października 2010r. wskazał, że świadczenie stało się wymagalne z chwilą upływu terminu wskazanego w piśmie z dnia 28 września 2010r., którym O. T. została ona wezwana do zapłaty. O kosztach postępowania wywołanego powództwem K. P., M. P. i A. P. Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. znosząc wzajemnie koszty między stronami.

Ustosunkowując się do żądania O. T. zawartego w powództwie wzajemnym wskazała, że nie zasługiwało ono na uwzględnienie. Podniósł przy tym, że pozwani wzajemni byli uprawnieni do władania lokalem do dnia 17 sierpnia 2008r. bez obowiązku ponoszenia opłat na rzecz powódki wzajemnej. Za bezzasadne uznał również żądanie nakazania pozwanym wzajemnym wykonania określonych w pozwie wzajemnym, a sprecyzowanych w piśmie z dnia 7 maja 2011r. prac. Podkreślił, że pozwani wzajemni uprawnieni byli do przeprowadzenia w szerokim zakresie prac remontowych. O. T. oświadczyła bowiem, iż przedmiotowy lokal mieszkalny wymaga przeprowadzenia generalnego remontu polegającego na wymianie wszystkich instalacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, a także na malowaniu wszystkich pomieszczeń i wyraziła zgodę, aby kupujący przeprowadzili remont przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu Okręgowego uzasadnienia dla roszczenia powódki wzajemnej nie sposób doszukiwać się w uregulowaniach zawartych w treści art. 718 §1 k.c. czy też art. 225 k.c. w zw. z art. 224 §2 k.c. Powódka wzajemna

nie wykazała, by lokal został wydany w stanie pogorszonym w rozumieniu w/w przepisów. O kosztach postępowania wywołanego powództwem wzajemnym O. T. orzekł Sąd zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła powódka O. T. i zaskarżając go części tj. w zakresie w jakim Sąd Okręgowy nie uwzględnił jej żądań oraz uwzględnił żądanie pozwanych wniosła o jego zmianę poprzez uwzględnienie jej żądań w zakresie zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu wnosząc o zasądzenie dalszej kwoty 33.600 zł, nakazanie przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego oraz oddalenia żądań pozwanych.

W uzasadnieniu wskazywała, że zasądzona od pozwanych kwota 26.400 zł jest zgodna z wyliczeniem biegłego, jednak nie odpowiada kwocie czynszu o jakiego zapłatę powódka wezwała pozwanych. Wnioskowana przez powódkę kwota jest dwukrotnością czynszu wskutek bezumownego wieloletniego korzystania przez pozwanych z lokalu. Podniosła również, że nie było podstaw do zasądzenia na rzecz pozwanych kwoty 50.000 zł bowiem roszczenie pozwanych z umowy przedwstępnej przedawniło się. Zdaniem powódki również oddalenie pozwu w pozostałej części było niezgodne z porządkiem społecznym, bowiem powódka otrzymała lokal mieszkalny bez wszystkich skrzydeł drzwi wewnętrznych, wyburzonymi ścianami oraz pomniejszoną ilością pokoi. Wobec wyroku oddalającego powództwo o nakazanie przywrócenia stan poprzedniego wszelkie prace będzie musiała wykonać na własny koszt, co stanowić będzie nieuzasadnione obciążenie jej skromnego budżetu.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że ustalenia faktyczne nie były wprost przedmiotem zarzutów apelującej, która jedynie pośrednio kwestionowała te ustalenia w zakresie dotyczącym wysokości czynszu, jaki mogła uzyskać z tytułu najmu czy dzierżawy przedmiotowego lokalu. Przypomnieć w tym miejscu należy, że ustalenia faktyczne w tym zakresie zostały poczynione na podstawie opinii biegłego, której strony nie kwestionowały. Opinia biegłego została doręczona powódce O. T. w dniu 22.03.2013r. (k. 287), jednak pomimo wyraźnego wezwania do składania ewentualnych zarzutów do opinii w terminie 21 dni, zarzutów takich apelująca nie składała. Wnioski tej opinii należy uznać za prawidłowe i oparte na obliczeniach dotyczących tej konkretnie nieruchomości oraz analizie czynszów na rynku lokalnym. Opinia została sporządzona w sposób fachowy przez biegłego z wieloletnim doświadczeniem, a przedstawienie wycinka z artykułu prasowego, w ramach którego przedmiotem analizy porównawczej jest cały rynek, a nie konkretna nieruchomość, nie mogło odnieść zamierzonego skutku. Tym samym Sąd Apelacyjny w pełni podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji przyjmując je za własne.

Zaskarżony wyrok w zakresie w jakim Sąd przyjął, że istnieje podstawa do zasądzenia na rzecz K. P., M. P. i A. P. kwoty 50.000 zł, nie zasługuje na aprobatę. Nie ulega wątpliwości, że strony w treści umowy określiły, iż wskazana wyżej kwota zostaje powódce przekazana jako zadatek, na co wskazuje treść pkt.(...)umowy przedwstępnej. Powyższe determinuje sposób rozstrzygnięcia wobec podniesionego przez O. T. zarzutu przedawnienia roszczeń wynikających z tej umowy. Sąd I instancji błędnie przyjął, że kwota ta podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne na podstawie art. 410 §2 k.c. odwołując się przy tym do orzecznictwa Sądu Najwyższego, które zostało wydane na gruncie odmiennych stanów faktycznych, gdzie przedmiotem zwrotu nie był zadatek lecz zaliczka, która pełni inną funkcję w ramach umowy przedwstępnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się ścisły związek zadatku z umową przedwstępną wskazując, że przez roszczenia z umowy przedwstępnej należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Nie można przy tym tak jak uczynił to Sąd Okręgowy kwoty zadatku dzielić na część podlegającą zaliczeniu na poczet świadczenia wynikającego z umowy przyrzeczonej, która podlega zwrotowi na takich samych zasadach jak zaliczka oraz pozostałą część, względem której obowiązuje roczny termin przedawnienia. Zadatek należy bowiem traktować jako całość. Instytucja ta została uregulowana w sposób

kompleksowy w kodeksie cywilnym w art. 394 i pełni odmienną funkcję od zaliczki, jest on bowiem szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Powszechnie uważa się, że przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy (por. T. Dybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, 1985, s. 197-198; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2005, art. 394, nb 5 i 7; M. Tenenbaum, Instytucja zadatku..., s. 58 i n.; odmiennie, uważając zadatek za szczególną sankcję umowną: Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2009, s. 233-234). Jakkolwiek więc z treści przepisu art. 394 §2 k.c. wynika, że w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, a jeżeli zaliczenie nie jest możliwe ulega zwrotowi, to z uregulowania tego nie można wywodzić wyrażonego przez Sąd Okręgowy stanowiska. Przepis ten wskazuje jedynie na obowiązek strony, która otrzymała zadatek, a który aktualizuje się dopiero w chwili gdy dochodzi do wykonania umowy. Obowiązek ten nie powstał zatem na gruncie przedmiotowej sprawy, gdzie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Kwestia zaś obowiązków stron związanych z sytuacją uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym kwestia przedawnienia roszczeń wynikających z tej umowy, została uregulowana w przepisie art. 390 k.c. Nie ma zatem żadnych podstaw do przyjęcia stanowiska wyrażonego przez Sąd I instancji. Trzeba również zasygnalizować, że zgodnie ze stanowiskiem judykatury zaliczka tym różni się od zadatku, że w sytuacji, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, zaliczka zapłacona na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 §2 k.c. (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645).

Wobec powyższych rozważań należało zatem przyjąć, że O. T. podniosła skutecznie zarzut przedawnienia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, co determinowało sposób rozstrzygnięcia w zakresie żądania zapłaty całej kwoty 100.000 zł. W tym miejscu należy jedynie wskazać, że ocena, co do sprzeczności podniesionego zarzutu z zasadami współżycia społecznego, nie budzi zastrzeżeń. Strony w umowie w sposób kompleksowy uregulowały procedurę dochodzenia zwrotu zadatku jak i nakładów poczynionych na nieruchomość, a zapisy te są jasne i nie budzą zastrzeżeń. Co więcej z treści pism K. P. wynika, że były one przedmiotem jego analizy i miał on pełną świadomość przysługujących mu względem O. T. roszczeń związanych z niewykonaniem umowy już w dniu 26.08.2008r. (k. 10). O. T. wzywała drugą stronę umowy do złożenia stosownych oświadczeń w tym zakresie, czego Ci we wskazanym terminie nie uczynili, zaniedbując tym samym prowadzenia swoich spraw w sposób należyty (k. 67). Z pozwem o zapłatę zadatku w podwójnej wysokości wystąpili oni dopiero pod koniec 2010r., a zatem ze znacznym przekroczeniem rocznego terminu. Zwlekanie z wytoczeniem powództwa, nie było w żaden sposób wywołane postawą O. T., która w korespondencji kierowanej do drugiej strony umowy, w sposób kategoryczny wskazywała, że nie zamierza doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym stanie rzeczy apelacja O. T. w zakresie dotyczącym kwoty 45.000 zł zasądzonej na rzecz K. P. i M. P. oraz kwoty 5000 zł zasądzonej na rzecz A. P. musiała odnieść zamierzony skutek, prowadzić do zmiany wyroku i oddalenia powództwa w zakresie żądania zwrotu zadatku, również w części dotyczącej wskazanych wyżej kwot.

W pozostałej części apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu. W zakresie żądania zapłaty dalszej kwoty 33.600 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości należy wskazać, że rozstrzygnięcie w tym zakresie oparte jest na ustaleniach poczynionych w zgodzie z wnioskami opinii biegłego sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania. Próba podważenia ustaleń dotyczących potencjalnego czynszu z tytułu umowy najmu jako powódka mogła uzyskać na rynku komercyjnym w oparciu o artykuł prasowy, nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Treść artykułu prasowego, nie podważa bowiem wniosków opinii biegłego, który przy określaniu stawek czynszu na rynku odnosił swoje wyliczenia do konkretnej nieruchomości, bazując na danych pochodzących z lokalnego rynku. Nie ulega również wątpliwości, że nie można wywodzić żądania zapłaty z faktu złożenia przez O. T. jednostronnego oświadczenia woli o ustaleniu wysokości czynszu, skoro nie łączył jej z pozwanymi żaden stosunek prawny uprawniający do złożenia takiego oświadczenia. W szczególności, nie doszło między nimi do zawarcia umowy najmu czy dzierżawy, bowiem do zawarcia takiej umowy wymagane jest złożenie zgodnych oświadczeń przez obie strony. W tej sytuacji za podstawę żądania zapłaty należało zgodnie z tym, co przyjął Sąd I instancji przyjąć art. 225 k.c. w zw. z art. 224 §2 k.c. Treść rozstrzygnięcia opiera się na prawidłowych ustaleniach dotyczących kwoty jaką O. T. mogła uzyskać z tytułu najmu lub

dzierżawy przedmiotowego lokalu. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że przysługuje jej jakakolwiek wielokrotność wskazanej kwoty. Nie było również żadnej podstawy dla żądania zapłaty za wcześniejszy okres, bowiem w tym czasie zgodnie z tym co przyjął Sąd I instancji pozwani zajmowali przedmiotowy lokal na podstawie umowy użyczenia, której istotą jest prawo do bezpłatnego używania nieruchomości. Wobec powyższego jej apelację w tym zakresie należało uznać za pozbawioną podstaw.

Nie zasługują na aprobatę również pozostałe zarzuty apelującej związane z oddaleniem jej żądania dotyczącego nakazania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. W świetle poczynionych ustaleń O. T. otrzymała lokal w stanie nie pogorszonym względem tego, w jakim lokal ten znajdował się w chwili przekazania go pozwany. Z niekwestionowanych ustaleń wynika, że lokal ten w chwili zawarcia umowy, był w złym stanie technicznym i wymagał remontu, co było wynikiem jego wieloletniego użytkowania. O. T. wyrażała zgodę na dokonane zmiany, a przeprowadzone w toku postępowania dowody nie dały podstawy ku temu by stwierdzić, że stan lokalu w chwili jego opuszczenia przez pozwanych uzasadnia takie roszczenie i wręcz przeciwnie dają podstawę do tego by twierdzić, że były na ten lokal czynione nakłady (pkt.(...)umowy k. 5 oraz). Wobec powyższego prawidłowe jest stanowisko Sądu Okręgowego, który wskazuje, że nie ma podstawy do uwzględnienia takiego żądania na gruncie przedmiotowej sprawy.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok w oparciu o przepis art. 386 §1 k.p.c., a w pozostałym zakresie oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec rozstrzygnięcia, które uwzględni apelację w części dotyczącej kwoty 50.000 zł, Sąd Apelacyjny nakazał pobrać od pozwanych K. P. i M. P. solidarnie kwotę 2250 zł, zaś od A. P. kwotę 250 zł, tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji. Apelująca była zwolniona z opłaty od apelacji, a zatem rozstrzygnięcie takie jest uzasadnione zgodnie z treścią art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Rozstrzygnięcia, które uwzględni żądanie apelującej w połowie uzasadnia również zniesienie między stronami kosztów postępowania apelacyjnego na podstawie art. 100 k.p.c.