

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 października 2017 roku, w sprawie o sygn. akt I C 869/16 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko W. W. (1) o zapłatę kwoty 10.000 złotych (1) oddalił powództwo i (2) zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz W. G.-wskiej-W. kwotę 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji wydał swój wyrok w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 26 kwietnia 2007 roku pomiędzy (...) spółką z o.o. w Ł. jako przyszłym kupującym a W. W. (1), J. W. (1) i K. L. jako przyszłymi sprzedającymi, zawarta została w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej współwłasność sprzedających, położonej w W., w dzielnicy P. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębem 3-04-06, o powierzchni 464 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę (...). Nieruchomość miała być kupiona za 1.100.000 złotych, z czego pozwana W. W. (1) miała otrzymać 825.000 złotych. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy - umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do dnia 31 października 2007 roku, po łącznym spełnieniu dwóch warunków, tj: nieruchomość miała być opuszczona i opróżniona przez dotychczasowych najemców a sprzedający mieli dokonać rozbiórki znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości budynku.

W ust. 2 § 3 umowy strony zastrzegły możliwość przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej w drodze stosownych oświadczeń. W ust. 3 zastrzeżono dla spółki kupującej prawo do jednostronnego żądania zawarcia umowy przyrzeczonej mimo niespełnienia warunków z umowy określonych w ustępie 1.

W umowie przewidziany został zadatek, z czego pozwana otrzymała 37.500 złotych przy zawarciu umowy, pozostała kwota zadatku - dla pozwanej w wysokości 112.500 złotych - zapłacona miała być do 7 maja 2007 roku, na wskazany przez nią rachunek bankowy. Strony zastrzegły, że do uiszczonej i mającej być zapłaconą do 7 maja 2007 roku kwoty zastosowanie mają przepisy art. 394 kc (§4).

Pozwana cała kwotę zastrzeżoną w umowie jako zadatek otrzymała.

Kolejnymi aktami notarialnymi strony zmieniały termin zawarcia umowy przyrzeczonej zachowując w mocy pozostałe warunki umowy. I tak:

- aktem notarialnym z dnia 23 października 2007 roku przedłużono termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 czerwca 2008 roku,

- aktem notarialnym z dnia 29 stycznia 2009 roku przedłużono termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2009 roku,

- aktem notarialnym z dnia 27 czerwca 2008 roku przedłużono termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2010 roku,

- aktem notarialnym z dnia 31 marca 2010 roku przedłużono termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2011 roku.

Celem zakupu przedmiotowej nieruchomości gruntowej było wybudowanie na niej nowego obiektu. Powodowa spółka powstała w związku z planowaną tam inwestycją, jednym z jej współników i wiceprezesem zarządu był J. W. (1). Każdy z członków zarządu uprawniony był do samodzielnego reprezentowania spółki.

W dniu 30 października 2007 roku zapadł wyrok eksmisyjny nakazujący opuszczenie ostatniego zajmowanego lokalu w nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanej a będącej przedmiotem umowy. Lokatorka opuściła

zajmowane mieszkanie na początku 2009 roku po uzyskaniu skierowania do lokalu socjalnego. Po tej dacie budynek był opuszczony.

W dacie zawierania umowy przedwstępnej wszczęte było postępowanie w sprawie pozwolenia na rozbiórkę znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości budynku. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę wydana została w dniu 17 maja 2007 roku, zaś dnia 4 lipca 2007 roku wydano dziennik budowy. Pozwolenie zostało wydane z uwzględnieniem projektu budowlanego sporządzonego przez J. W. (2), w którym zastrzeżono, iż nie można rozbierać ściany w piwnicy przylegającej do budynku sąsiedniego, że należy ją pozostawić wraz z odcinkami długości około 1,5 m ścian prostopadłych do czasu opracowania projektu i rozpoczęcia prac fundamentowych nowego budynku.

Zdaniem J. W. (1) (jednego z współwłaścicieli, a jednocześnie wiceprezesa powodowej spółki), oznaczało to konieczność wstrzymania rozbiórki do czasu powstania projektu nowego budynku i rozpoczęcia przy nim prac.

Zdaniem prezesa powodowej spółki i wskazywanego przez niego kandydata na kierownika budowy, można było przeprowadzać prace rozbiórkowe do poziomu gruntu.

W międzyczasie zmieniały się plany inwestycyjne powodowej spółki co do rodzaju zabudowy przedmiotowej nieruchomości, przez co nie dochodziło do finalizowania postępowania o pozwolenie na budowę nowego obiektu.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2011 roku nie doszło.

Dnia 14 listopada 2015 roku powodowa spółka wezwała m.in. pozwaną do stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 23 listopada 2015 roku celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Poza przedstawicielem powoda, w osobie prezesa, u notariusza nikt się nie stawił.

Pismem z dnia 24 listopada 2015 roku spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej powołując się na niewykonanie wynikających z niej zobowiązań.

W dniu 1 grudnia 2015 roku spółka złożyła wniosek o przeprowadzenie postępowania pojednawczego – wzywając między innymi pozwaną do zwrotu kwoty 300.000 złotych tytułem dwukrotności uzyskanego zadatku. Zawezwani współwłaściciele do ugody nie przystąpili nie stawiając się na terminie.

Prezes powodowej spółki widział pozwaną tylko przy okazji podpisywania umowy przedwstępnej i aneksowania terminów zawarcia umowy przyrzeczonej. Poza tymi sytuacjami nigdy jej nie widział i z nią o niczym nie rozmawiał. Nie widział żadnych udzielanych przez nią pełnomocnictw.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd I instancji pominął zeznania świadków, jak i prezesa powodowej spółki, co do kwestii wzajemnych relacji członków zarządu powodowej spółki, jako że pozostawały one bez związku z oceną sytuacji prawnej pozwanej. W tym kontekście poza oceną i badaniem sądu pozostawała kwestia składanych między tymi podmiotami oświadczeń.

Na gruncie ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji w kontekście łączącej strony umowy żądanie zapłaty 10.000 złotych tytułem częściowego zwrotu zaliczki uznał za nieusprawiedliwione. Sąd zważył bowiem, że strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, w której wyraźnie zastrzeżono, iż świadczenie spełnione na rzecz pozwanej ma charakter zadatku. A zatem jednostronna zmiana charakteru świadczenia już spełnionego – dokonywana, jak przyjął Sąd, wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania w związku z zarzutami podniesionymi przez pozwaną - jest nieuprawniona. Skoro spełnione świadczenie nie było zaliczką, nie było zgodnych oświadczeń stron co do zmiany charakteru spełnionego świadczenia - nie można domagać się zwrotu świadczenia nie objętego umową i odwoływać do przepisów jego dotyczących.

Sąd przywołał regulację art. 394 § 1 kc, w myśl której 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

strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Sąd uznał, że w świetle tej regulacji samo żądanie zwrotu kwoty tytułem zwrotu części zadatku uznać należy za dopuszczalne. Pozostawała jednak kwestia czy może ono nadal być skutecznie dochodzone.

Sąd zważył, że stosownie do postanowień umowy przedwstępnej z dnia 26 kwietnia 2007 roku, zmienianej co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej kolejnymi aktami notarialnymi, strony ostatecznie postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 listopada 2011 roku. Strony jednocześnie oświadczyły, że powód wręczył pozwanej na poczet należności z tytułu ceny w dniu podpisania umowy przedwstępnej 37.500 złotych, zaś do 7 maja 2007 roku wpłaci kolejne 112.500 złotych tytułem zadatku. Bezsporne między stronami było, iż cała ta kwota została uiszczona.

Nie był przy tym kwestionowany charakter prawny umowy z dnia 26 kwietnia 2007 roku. Umowa ta spełniała wszystkie warunki, jakim musi odpowiadać umowa przedwstępna w rozumieniu art. 390 § 1 kc.

W toku postępowania przed Sądem I Instancji strona pozwana powołała się na zarzut przedawnienia.

Zdaniem Sądu Rejonowego zarzut ten należało uznać za skuteczny.

Sąd I Instancji podzielił w tym względzie stanowisko strony pozwanej, przywołane za Sądem Najwyższym z uchwały z dnia 8 marca 2007 roku, sygn. III CZP 3/07, 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 kc zdanie drugie {„Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania} - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej.

W niniejszej sprawie strona powodowa pomimo, iż przysługiwało jej prawo do wystąpienia z żądaniem zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo nie spełnienia – jak oceniała - warunków zastrzeżonych pozwanej i pozostałym współwłaścicielom, stosownego w tym zakresie powództwa nie wytoczyła, a zatem punktem odniesienia dla oceny wymagalności roszczeń jest oznaczony przez strony termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ostatecznie określony on został na 30 listopada 2011 roku i upłynął bezskutecznie.

W ciągu następnego roku powód nie podjął względem pozwanej żadnych kroków, które mogłyby skutkować przerwaniem bądź zawieszeniem biegu przedawnienia. Wszelkie czynności, jak wezwanie do notariusza, czy zawiadanie do próby ugodowej podjęte były długo po upływie terminu przedawnienia, zatem przy braku woli ze strony pozwanej nie mogły wywołać względem niej jakichkolwiek skutków. Z tego też względu Sąd I instancji uznał, że z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być ostatecznie zawarta – 30 listopada 2011 roku, czyli z dniem 30 listopada 2012 roku doszło do przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej i strona pozwana może skutecznie uchylić się od ich spełnienia.

W tym stanie rzeczy sąd powództwo oddalił.

Na marginesie rozważań Sąd wskazał też, że dla oceny przedmiotowej sytuacji bez znaczenia było oświadczenie strony powodowej o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Po pierwsze, zauważyć należy, iż złożone zostało po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i terminie przedawnienia – nie mogło zatem wywrzeć zamierzonego skutku. Po drugie, złożenie takiego oświadczenia nie zmienia charakteru spełnionego świadczenia, przyjęcie innej interpretacji stanowiłoby naruszenie przepisów kodeksu cywilnego regulujących tak kwestię zadatku, jak i umowy przedwstępnej i jej skutków.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze wynik postępowania, tj. fakt, iż powódka przegrała je w całości i zasądził od niej na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty, które obejmowały należność pełnomocnika ustaloną zgodnie § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku, w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zm.) w brzmieniu obowiązującym na moment wytaczania powództwa z uwzględnieniem opłaty od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła powodowa spółka.

Zaskarżyła wyrok z dnia 6 października 2017 roku: 1. w części oddalającej powództwo co do kwoty 5.000 złotych (punkt 1 wyroku) i 2. rozstrzygającej o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego (punkt 2 wyroku).

Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 474 kc w związku z art. 65 kc oraz art. 750 kc i art. 734 kc, poprzez ich niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego wobec wadliwego przyjęcia codo zaistnienia negatywnej przesłanki jurysdykcyjnej uzasadniającej oddalenie powództwa w całości, pomimo iż pozwana poprzez świadka J. W. (1) wielokrotnie uznawała roszczenie przysługujące powódce, wobec czego roszczenie powódki nie mogło ulec przedawnieniu,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a to:

a) art. 233 § 1 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie sprowadzające się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wobec zaniechania dokonania wnikliwej i wszechstronnej oceny zasadności twierdzeń powoda, w tym oceny zeznań świadka R. K. oraz dokumentów w postaci decyzji nr (...) z dnia 17 maja 2007 roku, dziennika budowy (rozbiórki) nr 186/07 oraz projektu rozbiórki opracowanego przez mgra J. K. W. – na podstawie całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie,

b) art. 232 kpc w związku z art. 6 kc poprzez ich niezastosowanie wobec oddalenia powództwa w całości, w sytuacji gdy powódka udowodniła - po myśli wskazanych powyżej przepisów - swoje roszczenie tak co do zasady, jak i co do wysokości.

3. sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wobec bezpodstawnego ustalenia, jakoby w międzyczasie zmieniały się plany inwestycyjne powodowej spółki co do rodzaju zabudowy przedmiotowej nieruchomości, przez co nie dochodziło do finalizacji umowy sprzedaży, w sytuacji gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej oraz pozostałych współwłaścicieli, przejawiającej się w nierozebraniu budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości (przy czym na rozbiórkę została wydana decyzja nr (...) z dnia 17 maja 2007 roku, rozbiórka zastała rozpoczęta lecz niedokończona, co potwierdza wpis do dziennika budowy (rozbiórki) nr 186/07, przy czym zaprzestanie przez strony aneksowania kolejnych terminów zawarcia umowy przyrzeczonej podyktowane było jedynie względami finansowymi oraz zapewnieniami jej zawarcia składanymi powódce przez jej współnika J. W. (1) w imieniu wszystkich współwłaścicieli, co eo ipso stanowiło uznanie roszczenia przez pozwaną.

W konsekwencji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 5.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uzasadniając apelację powódka akcentowała, że bieg przedawnienia został przerwany uznaniem roszczenia przez pozwaną, co oznaczało, że negatywna przesłanka jurysdykcyjna, stanowiąca podstawę oddalenia, w ogóle się nie ziściła.

Powódka obszernie wywodziła, że jako uznanie niewłaściwe roszczenia można kwalifikować nie tylko zachowanie samego zobowiązanego, lecz także zachowania osób, których działania można przypisać zobowiązanemu, w szczególności wszystkich osób, którymi dłużnik posłużył się przy wykonaniu zobowiązania, w rozumieniu przepisu art. 474 kc. W ocenie powódki w realiach niniejszej sprawy taką osobą był J. W. (1), który był „łącznikiem” między stronami i w imieniu wszystkich współwłaścicieli, w tym pozwanej, wielokrotnie uznawał istnienie długu wobec powodowej spółki. Nadto, w ocenie apelującego, J. W. (1) dysponował pełnomocnictwem do działania w imieniu i na rzecz swoich członków rodziny w sprawie nieruchomości objętej umową przedwstępną. Tym samym, zdaniem powódki, „...wola stron, jaka została zatem przejawiona w ich czynnościach prawnych, jak i faktycznych wiedzie do konstatacji, iż pozwaną oraz drugą współwłaścicielkę nieruchomości łączyła z J. W. (1) nieformalna umowa zlecenia, ewentualnie umowa o świadczenie usług, na mocy której J. W. (1) występował przed powodową spółką m. in. w charakterze pełnomocnika pozwanej. To, że Prezes Zarządu powodowej spółki żadnego pełnomocnictwa pozwanej nie widział, nie ma żadnego znaczenia i jest okolicznością relewantną według treści art. 474 kc”.

Niezależnie od powyższego, w ocenie apelującego do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy strony pozwanej oraz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, przejawiającej się w nierozebraniu budynku posadowionego na tej nieruchomości, czym pozwana uchybiła zobowiązaniu ciążącemu na niej z mocy § 3 ust.1 umowy przedwstępnej. Powód wskazał też, że w międzyczasie nie zmieniały się jego plany inwestycyjne co do rodzaju zabudowy nieruchomości. Podkreślił też, że zaprzestanie kolejnych zmian terminu zawarcia umowy przyrzeczonej podyktowane było jedynie względami finansowymi oraz zapewnieniami jej zawarcia składanymi spółce przez jej współnika J. W. (1) w imieniu wszystkich współwłaścicieli, co zdaniem powoda stanowiło uznanie roszczenia przez pozwaną. (apelacja – k. 132-136)

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje***

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. W pełni się też do nich odwołuje, bez konieczności ponownego przytaczania ich w tej części uzasadnienia.

Wnoszący apelację powód w pierwszym rzędzie zarzuca Sądowi I Instancji naruszenie przepisu art. 233 kpc tj. naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Kwestionuje więc ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy, proponując w ich miejsce własną, odmienną, ocenę przeprowadzonych dowodów.

W tym kontekście przypomnieć przede wszystkim należy, że skuteczne kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej oceny materiału dowodowego (zob. np. Postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 roku, sygn. akt II CKN 572/99, lex 53136). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wtedy, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak SN np. w Wyroku z dnia 27 września 2002 roku, sygn. akt II CKN

817/00 legalis 59468). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie.

W konsekwencji zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. Apelujący może tylko wykazywać, posługując się argumentami jurydycznymi, że sąd I. instancji rażąco naruszył ustanowione w art. 233 § 1 kpc zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. np. Wyrok SN z dnia 29 czerwca 2004 roku, sygn. akt II CK 393/03, legalis 75486 i przywołane w jego uzasadnieniu dalsze orzecznictwo).

Zaprezentowana zaś przez powoda odmienna ocena materiału dowodowego stanowi jedynie jego subiektywny pogląd, zmierzający do uzyskania korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, i jako taki nie może doprowadzić do zmiany prawidłowej oceny Sądu I Instancji. Nie może też umknąć uwadze, że w przeważającej mierze sporna pozostawała w rozpoznawanej sprawie nie tyle ocena dowodów, co wyprowadzone na ich podstawie przez Sąd I. instancji wnioski prawne, w szczególności odnośnie charakteru prawnego świadczenia, o którym mowa w § 4 łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2007 roku.

Za całkowicie chybiony Sąd Okręgowy uznał również wywiedziony w punkcie 2 b) apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 232 kpc w zw. z art. 6 kc. Zgodnie z utrwalonym w tym zakresie orzecznictwem przywołane przepisy są adresowane do stron postępowania cywilnego a nie do Sądu, i wobec tego nie mogą być naruszone przez sąd. Przykładowo więc jedynie należy wskazać, iż np. w Wyroku z dnia 7 listopada 2007 roku, sygn. akt II CSK 293/07 SN, legalis 162518, wprost potwierdził, że zarówno przepis art. 3 kpc jak i art. 232 zdanie pierwsze kpc jest adresowany do stron, nie do sądu. To strony bowiem obowiązane są przedstawiać dowody. Tymczasem podstawa naruszenia przepisów postępowania, mogących mieć istotny wpływ na treść wyroku, odnosi się do uchybień procesowych sądu, a nie stron. Nie może więc stanowić jej uzasadnienia przepis, którego sąd nie może naruszyć.

W związku z powyższym sformułowane w apelacji przez (...) spółkę z o.o. zarzuty naruszenia prawa procesowego należało uznać za nieuzasadnione.

Odnosząc się zaś do zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, Sąd Okręgowy w pierwszym rzędzie zwrócił uwagę, że apelujący nie wysuwał już pod adresem orzeczenia Sądu Rejonowego zarzutu uznania świadczenia, którego dotyczy § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2007 roku za zadatek, podczas gdy w ocenie (...) spółki z o.o. stanowił on zaliczkę. Treść przywołanej umowy wskazuje bowiem w sposób jednoznaczny i ponad wszelką wątpliwość, że strony ustaliły, iż „do łącznej kwoty 150.000 zł od chwili jej otrzymania przez sprzedających, będą miały zastosowanie przepisy art. 394 kc. (dotyczące zadatku)”.

Tym samym, wobec oczywistości i jednoznaczności treści umowy, należy uznać, że powód wycofał się z lansowanej w toku postępowania przed Sądem Rejonowym tezy, iż żądana w niniejszej sprawie od pozwanej kwota dochodzona jest „tytułem częściowego zwrotu zaliczki”, a § 4 umowy reguluje kwestię zaliczki.

Jak zasadnie wskazał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu kwestionowanego orzeczenia, a które to rozważania warto w tym miejscu przywołać, strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, w której wyraźnie zastrzeżono, iż świadczenie spełnione na rzecz pozwanej ma charakter zadatku. Skoro zatem spełnione świadczenie nie było zaliczką i nie było zgodnych oświadczeń stron co do zmiany charakteru spełnionego świadczenia - nie można domagać się zwrotu świadczenia nie objętego umową i odwoływać do przepisów jego dotyczących.

W zarzutach dotyczących naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego skarżąca spółka skoncentrowała się w istocie rzeczy na dwóch kwestiach.

Po pierwsze, apelująca wywodziła, że bieg przedawnienia roszczenia został przerwany uznaniem roszczenia przez pozwaną. W tym kontekście akcentowała, że jako uznanie niewłaściwe roszczenia można kwalifikować nie tylko

zachowanie samego zobowiązanego, lecz także zachowania osób, których działania można przypisać zobowiązanemu, w szczególności wszystkich osób, którymi dłużnik posłużył się przy wykonaniu zobowiązania, w rozumieniu przepisu art. 474 kc. W ocenie powodowej spółki, w realiach niniejszej sprawy uznaniem roszczenia miałyby być zachowanie J. W. (1), który nie tylko był „łącznikiem” między powódką a pozwaną, lecz całokształt zachowania wszystkich współwłaścicieli nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) przesądza, że dysponował on pełnomocnictwem do działania w imieniu i na rzecz swoich członków rodziny w sprawie nieruchomości objętej umową przedwstępną.

Ustosunkowując się do powyższych twierdzeń strony powodowej, należy dokonać ich krytycznej oceny w dwóch płaszczyznach.

Pierwsza z nich ma swoje źródło w ustaleniach natury doktrynalnej.

Jak wiadomo, uznanie może występować w formie tzw. uznania właściwego i uznania niewłaściwego. Pierwsza forma uznania stanowi nieuregulowaną odrębną umowę ustalającą co do zasady i zakresu istnienie albo nieistnienie jakiegoś stosunku prawnego. Uznanie niewłaściwe jest natomiast określane jako przyznanie przez dłużnika wobec wierzyciela istnienia długu. Natura prawna tzw. uznania niewłaściwego wywołuje spory, ale w orzecznictwie przeważał pogląd, że jest ono jedynie oświadczeniem wiedzy, a nie oświadczeniem woli dłużnika (por. np. uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 marca 1997 roku, sygn. akt II CKN 46/97, opubl. w OSNC z 1997 roku, nr 10, poz. 143 czy Wyrok SN z dnia 23 marca 2004 roku, sygn. akt V CK 346/03, [legalis 71086](http://legalis.pl)).

Skoro uznanie niewłaściwe nie jest oświadczeniem woli, to oznacza to, że nie może być dokonane w imieniu dłużnika będącego osobą fizyczną przez przedstawiciela, a osoba która - ewentualnie - przekazałaby treść oświadczenia dłużnika wierzycielowi nie jest pełnomocnikiem lecz posłańcem (podobnie K. Osajda [red.] Kodeks Cywilny Komentarz online, wyd. Beck, [www.legalis.pl](http://www.legalis.pl), nb 73). Tym samym nie ma zastosowania przywoływany przez skarżącą przepis art. 474 kc, J. W. (1) nie może zaś być uznany za osobę, zachowanie której, niezależnie od treści tego zachowania, spowodowało w stosunku do powoda przerwę biegu przedawnienia dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia.

Rozważając analizowaną kwestię na drugiej płaszczyźnie, należy na moment dopuścić tezę apelującego, iż współwłaściciel nieruchomości J. W. (1) istotnie może być uznany za osobę, którą dłużnik (pозwana) posłużyła się przy wykonywaniu zobowiązania, dysponował on pełnomocnictwem do działania w imieniu W. W. (1) a jego zachowanie spowodowało przerwę biegu dochodzonego roszczenia.

Nie budziło wątpliwości, że w realiach niniejszej sprawy J. W. (1) był współnikiem oraz członkiem zarządu powodowej spółki, a jednocześnie należał do grona współwłaścicieli (w udziale wynoszącym 1/8 część) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), której dotyczyła przedwstępna umowa sprzedaży. (...) jest on również synem pozwanej. Występujący w niniejszej sprawie w charakterze świadka J. W. (1) zeznał, że został przez rodzinę wytypowany do sprzedaży nieruchomości, gdyż znał kontrahenta. Załatwiał w związku z tym „wszystkie sprawy faktyczne”. Nie miał natomiast, co stanowczo podkreślił, formalnego pełnomocnictwa do działania w imieniu współwłaścicieli, którzy osobiście uczestniczyli w podpisywaniu aneksów. Pozwana nigdy osobiście nie kontaktowała się ze spółką J. W. (1) wypowiadał się tylko w imieniu własnym. Występujący w imieniu powodowej spółki współnik W. B. potwierdził, że nie widział nigdy u J. W. (1) pełnomocnictwa do występowania w imieniu pozostałych współwłaścicieli, a zwłaszcza w imieniu pozwanej, jak również że poza spotkaniami u notariusza przy okazji kolejnych aneksów nie miał z pozwaną żadnego kontaktu. Przyznał, że nie wie, czy decyzje podejmowane przez J. W. (1) były akceptowane przez pozwaną.

Z powyższych ustaleń nie można jednak skutecznie wywieść, co próbuje czynić apelująca, iż dysponował on pełnomocnictwem do działania w imieniu pozwanej, lub co więcej łączyła go tym samym z pozwaną „nieformalna umowa zlecenia, ewentualnie o świadczenie usług”.

Przede wszystkim zaś, na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, nawet gdyby znowu na moment przyjąć, że świadek J. W. (1) był skutecznie upełnomocniony do działania w imieniu pozwanej, strona powodowa nie podała żadnego konkretnego zachowania J. W. (1), które obiektywnie rzecz ujmując, mogłoby zostać ocenione i zakwalifikowane jako wyraz uznania roszczenia przez pozwaną. Zachowania takie nie wynikają z przedłożonych przez strony w toku

postępowania dokumentów, nie przywołuje ich również w swoich zeznaniach W. B.. Samo przywołane w apelacji „bycie łącznikiem” między stronami nie stanowi wszak zachowania z którego można by wywieść skutek w postaci przerwy biegu zasiedzenia. W uzasadnieniu apelacji skarżąca spółka wskazuje, że świadek „wielokrotnie uznawał istnienie długu” nie podając żadnego przykładu takiego zachowania. Stąd po-dane twierdzenie należy i z tej przyczyny uznać za gołosłowne i niepoddające się weryfikacji w toku postępowania apelacyjnego.

Powyższe okoliczności prowadzą do wniosku, że apelujący nie przełamał skuteczności powołania się przez stronę pozwaną na zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia.

Skoro bowiem powód nie wykazał, że w okresie jednego roku, od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być ostatecznie zawarta – tj. od dnia 30 listopada 2011 roku, czyli do dnia 30 listopada 2012 roku, doszło do przerwania biegu przedawnienia, tym samym przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej z dnia 26 kwietnia 20107 roku nastąpiło i pozwana mogła skutecznie uchylić się od ich spełnienia.

W kontekście podniesionego przez pozwaną W. W. (1) skutecznego zarzutu przedawnienia, nie mają żadnego znaczenia zgłoszone w apelacji zarzuty dotyczące tego, iż do zawarcia umowy ostatecznej doszło z wyłącznej winy pozwanej.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy apelację oddalił, o czym na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w punkcie 1. sentencji.

W punkcie 2. Wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Rozstrzygnięcie o kosztach stanowi pochodną orzeczenia co do istoty apelacji. Wniesiony przez powodową spółkę środek odwoławczyostał oddalony, co implikuje do orzeczenia o kosztach zastosowanie przepisu art. 98 § 1 kpc w związku z art. 391 § 1 zdanie I.kpc. Koszty te w postępowaniu apelacyjnym po stronie wygrywającej to postępowanie pozwanej wyniosły 450 złotych, obejmując zwrot kosztów zastępstwa prawnego strony reprezentowanej przez zawodowego pełnomocnika w osobie adwokata. Wymiar kosztów został określony w oparciu o przepis § 10 ust. 1 pkt 1) w związku z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) w brzmieniu wynikającym z nowelizacji powyższego rozporządzenia, wprowadzonego § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1668 ze zm.). Koszty te wynoszą więc 450 złotych. Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy zasądził w punkcie 2. sentencji wyroku z dnia 9 kwietnia 2018 roku od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz W. W. (1) kwotę 450 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.