

Sygn. akt I ACa 276/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska (spr.)

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO (del.) Anna Strączyńska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko B. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 listopada 2019 r., sygn. akt XXIV C 725/18

I. oddala apelację,

II. zasądza od B. S. na rzecz A. P. kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Katarzyna Polańska - Farion Beata Kozłowska Anna Strączyńska

Sygn. akt I ACa 276/20

UZASADNIENIE

Powód A. P. pozwem z 10 stycznia 2018 r. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana B. S. ma zapłacić powodowi kwotę w wysokości 77 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że strony zawarły w dniu 29 kwietnia 2009 r. w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na podstawie której pozwana otrzymała od powoda tytułem zadatku kwotę 77 000 zł. Do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło, nie powiodły się także próby pozasądowego załatwienia sporu. Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanej 19 grudnia 2017 r., stąd powód domaga się odsetek od dnia 26 grudnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Warszawie w dniu 8 czerwca 2018 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnione zostały żądania powoda.

Pozwana B. S. wniosła sprzeciw od nakazu, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła zarzut przedawnienia, wskazując, iż zgodnie z treścią umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później niż do dnia 30 kwietnia 2015 r. We wskazanym terminie umowa nie została zawarta, natomiast pozwana otrzymała w dniu 19 grudnia 2017 r. wezwanie do zapłaty kwoty 77.000 zł na rzecz powoda tytułem bezpodstawnego wzbogacenia. Pozwana argumentuje, iż przekazana na mocy umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przez powoda kwota została jej wręczona tytułem zadatku, co wyłącza stosowania przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia, natomiast roszczenie o zwrot zadatku przedawnia się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, co oznacza że roszczenie powoda uległo przedawnieniu w dniu 30 kwietnia 2016 r.

Pismem złożonym na rozprawie 13 czerwca 2019 r. powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy zawartej pod wpływem błędu. Wskazał, że w chwili podpisywania umowy działał w mylnym przekonaniu, że spadek po pierwotnym właścicielu nieruchomości, zmarłej 22 września 1983 r. H. P., nabyła pozwana B. S.. Po zapoznaniu się przez jego profesjonalnego pełnomocnika z aktami spraw o sygn. akt II Ns 1613/07 i I Ns 1520/08 dołączonych do akt niniejszego postępowania powziął wiedzę o tym, że testament na mocy którego B. S. miała nabyć wskazaną nieruchomość został sfalszowany.

W odpowiedzi na powyższe oświadczenie pozwana powtórzyła argumentację o przedawnieniu roszczeń związanych z umową przedwstępną wraz z upływem 30 kwietnia 2016 r. Zdaniem pozwanej umowa wygasła w dniu 30 kwietnia 2015 r., wobec czego oświadczenie woli nie może wywołać skutku ex tunc i jest prawnie bezskuteczne. Z ostrożności procesowej wskazała także, że wszystkie jej oświadczenia zawarte w umowie przedwstępnej z 29 kwietnia 2009 r. były prawdziwe na dzień jej zawarcia, zaś fakt nieumyślnego posłużenia się przez nią dokumentem sfalszowanym przez nieznaną osobą nie może stanowić podstawy do uznania, że działała w złej woli czy z zamiarem wprowadzenia powoda w błąd, co za tym idzie oświadczenie powoda jest prawnie bezskuteczne z uwagi na w dacie zawarcia umowy nie istniały okoliczności faktyczne rzekomo wprowadzające powoda w błąd.

Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia powoda w przypadku przyjęcia, iż skutecznie uchylił się od złożonego w dniu 29 kwietnia 2009 r. oświadczenia woli, gdyż w tym wypadku roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia uległo przedawnieniu 29 kwietnia 2019 r. Ponadto zdaniem pozwanej powód nie ma legitymacji co do dochodzenia od pozwanej całości kwoty zadatku, gdyż zgodnie z umową miał nabyć jedynie udział 1/6 w nieruchomości, a umowa nie wyłączała prawa do żądania zadatku przez B. S. (2), który także był stroną umowy, co oznacza, zdaniem pozwanej, że powód ma prawo żądać zwrotu 1/6 wpłaconego zadatku.

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

- 1. zasądził od pozwanej B. S. na rzecz powoda A. P. kwotę 77 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty;**
- 2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;**
- 3. ustalił, że pozwana B. S. ponosi koszty postępowania w sprawie niniejszej w całości i ich szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Postanowieniem z 20 grudnia 2007 r., wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 1613/07, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie stwierdził, że spadek po H. P. zmarłej 22 września 1983 r. na podstawie testamentu własnoręcznego z 25 grudnia 1982 r. nabyła B. S. w całości.

W dniu 29 kwietnia 2009 r. B. S., A. P. i B. S. (2) zawarli przed notariuszem P. B. przedwstępną umowę sprzedaży (rep. (...)), na mocy której strony oświadczyły, że zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której B. S. sprzeda A. P. i B. S. (2) nieruchomość położoną przy ulicy (...), gminie (...), powiecie (...), województwie (...), stanowiącą działkę zurbanizowanych terenów niezabudowanych oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,3155 ha, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). A. P. i B. S. (2) mieli nabyć wskazaną nieruchomość na współwłasność, przy czym A. P. miał przypadać udział do 1/6 części za 100.000 zł, natomiast B. S. (2) udział do 5/6 części za 500.000 zł (§ 5 aktu notarialnego).

B. S. oświadczyła, że H. P. była właścicielką wskazanej nieruchomości, a po jej śmierci 22 września 1983 r. spadek po niej w całości nabyła jej córka B. S., co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II Ns 1613/07. Ponadto oświadczyła, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 10 stycznia 2008 r. sygn. akt I Ns 258/07 Sąd Rejonowy w Otwocku stwierdził, iż J. W. nabyła przez zasiedzenie własność opisanej nieruchomości z dniem 21 grudnia 1981 r., przy czym w Sądzie Rejonowym w Otwocku toczy się postępowanie o wznowienie postępowania w powyższej sprawie na skutek skargi o wznowienie postępowania złożonej przez B. S., a stosowna wzmianka o toczącym się postępowaniu została wpisana w dziale trzecim księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (§ 1 aktu notarialnego).

B. S. została poinformowana, iż warunkiem sporządzenia aktu notarialnego w celu zbycia wskazanej nieruchomości będzie okazania zaświadczenia Naczelnika właściwego urzędu Skarbowego potwierdzającego uregulowanie podatku od spadku po H. P., zaś strony postanowiły, iż brak takiego zaświadczenia będzie traktowany jako niewykonanie umowy z winy B. S. (§ 3 aktu notarialnego).

Przyrzeczona umowa miała zostać zawarta w ciągu jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia sądu, wydanego na skutek skargi B. S. o wznowienie postępowania o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz J. W., uchylającego postanowienie wydane w tym przedmiocie z dnia 10 stycznia 2008 r. sygn. akt I Ns 258/07 przez Sąd Rejonowy w Otwocku lub oddalającego wniosek o zasiedzenie, przy czym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później niż do 30 kwietnia 2015 r. W przypadku niezakończenia prawomocnym postanowieniem do tej daty postępowania o wznowienie powołanej sprawy strony były uprawnione do odstąpienia od umowy przedwstępnej z obowiązkiem zwrotu kwoty zadatku w wysokości nominalnej. Za obopólną zgodą strony mogły przesunąć wskazany termin. W przypadku prawomocnego oddalenia powołanej skargi o wznowienie postępowania w razie braku przesłanek do wznowienia miało być to traktowane jako niedojście do zawarcia umowy z przyczyn niezależnych od żadnej ze stron. W takiej sytuacji każda ze stron była uprawniona do jednostronnego odstąpienia od umowy przedwstępnej z obowiązkiem zwrotu kwoty zadatku w wysokości nominalnej (§ 6 aktu notarialnego).

B. S. oświadczyła, że otrzymała przed podpisaniem umowy przedwstępnej kwotę 77.000 zł tytułem zadatku, którą zapłacił A. P. (§ 8 aktu notarialnego). Zapłata reszty ceny, w wysokości 523.000 zł po zaliczeniu na poczet ceny wręzonego zadatku, miała nastąpić w terminie trzech miesięcy od podpisania umowy przyrzeczonej, w dniu wydania nieruchomości kupującym (§ 9 aktu notarialnego).

W razie niewykonania umowy przez B. S. A. P. i B. S. (2) mogli bez wyznaczania dodatkowego terminu, według swojego wyboru, żądać sądowo wykonania umowy, albo od umowy odstąpić i żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (§ 10 aktu notarialnego).

Prawomocnym postanowieniem z 4 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 1520/08 postanowił zmienić postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie wydane w sprawie o sygn. akt II Ns 1613/07 w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po H. P. z domu F. zmarłej 22 września 1983 r. nabyli z mocy ustawy mąż M. P. oraz córka B. S. w 1/2 części spadku każde z nich.

Wyrokiem z 13 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie w sprawie o sygn. akt V K 209/14 uznał B. S. winną czynu przedłożenia w dniu 5 października 2007 r. w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa

w Warszawie jako autentycznego podrobionego przez nieznaną osobę dokumentu w postaci oryginału testamentu z 25 grudnia 1982 r. Na mocy podrobionego testamentu B. S. miała nabyć spadek po H. P. w całości. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku uznał, że B. S. przewidywała że przedłożony przez nią testament był podrobiony, zaś zarzuczonego czynu dopuściła się w zamiarze ewentualnym.

Prawomocnym postanowieniem z 22 grudnia 2016 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Piasecznie wydanym w sprawie o sygn. akt I Co 2350/16 postanowił oddalić wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z 29 kwietnia 2009 r. co do obowiązku zapłaty przez dłużnika kwoty 154.000 zł.

Pismem z 11 grudnia 2017 r., doręczonym pozwanej 19 grudnia 2017 r. A. P. wezwał B. S. do zwrotu wpłaconego przez niego zadatku w kwocie 77.000 zł w terminie 7 dni.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, gdyż nie było podstaw, aby kwestionować ich wiarygodność.

W toku postępowania Sąd Okręgowy dopuścił dowód z przesłuchania stron przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania powoda z uwagi na niestawiennictwo pozwanej. W ocenie Sądu zeznania powoda A. P. były wiarygodne, powód wypowiadał się logicznie, a jego zeznania znalazły potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Powód zeznał, że zamierzał nabyć nieruchomość od pozwanej po upewnieniu się, że jej matka figuruje w księdze wieczystej jako właścicielka nieruchomości, oraz po upewnieniu się, że pozwana jest jej jedyną spadkobierczynią. Sąd dał wiarę, że powód nie próbowałby nabyć tej nieruchomości, gdyby wiedział, że pozwana nie jest jej właścicielką i gdyby powziął wiedzę o posługiwaniu się przez nią sfałszowanym testamentem i że w takim wypadku nie doszłoby do zawarcia spornej umowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą roszczenia w niniejszej sprawie była umowa przedwstępna dotycząca sprzedaży nieruchomości zawarta między stronami w formie aktu notarialnego. Na jej mocy powód zapłacił pozwanej kwotę 77.000 zł tytułem zadatku i w związku z nie zawarciem umowy sprzedaży domagał się jej zwrotu w kwocie nominalnej, zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej jako świadczenia nienależnego. W niniejszej sprawie stan faktyczny był w swojej istocie niesporny pomiędzy stronami, więc Sąd ograniczył się więc do rozważań natury prawnej.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie 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

W pierwszej kolejności należało zbadać podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń. W ocenie pozwanej roszczenie o zwrot zadatku, jako ściśle związane z umową przedwstępną przedawniło się rok po dniu, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, zgodnie z dyspozycją art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, tj. wraz z dniem 30 kwietnia 2016 r.

Umowa wiążąca strony była umową przedwstępną. Strony umowy przedwstępnej, poza treścią przewidzianą w art. 389 § 1 k.c., mogą zamieścić w niej, przy uwzględnieniu wskazań z art. 353¹ k.c., inne postanowienia, które nie dotyczą jej istoty i skuteczności, ale określają ich postępowanie w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej. Do takich postanowień należy wpłacenie w całości lub w części należności objętej umową przyrzeczoną, która będzie podlegała zaliczeniu na poczet umówionej ceny, chociaż takie zobowiązanie do jej zapłaty jeszcze nie istnieje oraz nie istnieje podstawa prawna tego świadczenia. Następuje zatem częściowe lub całkowite spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. Jednocześnie dochodzi do zawarcia przez strony porozumienia, dotyczącego celu wykonania tego zobowiązania, którym jest uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej. W razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej, zamierzony cel świadczenia nie zostanie osiągnięty, czego konsekwencją jest obowiązek jego zwrotu jako nienależnego. Świadczenie to staje się nienależne (art. 410 § 2 k.c.) w chwili, w której wiadomo, że cel ostatecznie nie został osiągnięty -

umowa przyrzeczona nie może już być zawarta. Zwrot świadczenia obejmuje pełną jego wysokość, niezależnie od przyczyny nie zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ druga strona umowy (wzbogacony) wie, że otrzymała je przed powstaniem zobowiązania i powinna liczyć się z obowiązkiem zwrotu już od chwili otrzymania go (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 15; wyroki z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz.170; z dnia 15 listopada 2016 r., III CNP 9/16, niepubl.). Niemożność zawarcia umowy przyrzeczonej ma miejsce w sytuacji, gdy strony w umowie przedwstępnej określiły termin jej zawarcia, czyli najpóźniej z upływem przedawnienia roszczenia o jej zawarcie (art. 390 § 3 k.c.). Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia wymagalności tego roszczenia, tj. od dnia oznaczonego przez strony jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., I CK 443/03; z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 418/09). Przedawnieniu w tym czasie ulegają również pozostałe roszczenia z umowy przedwstępnej, do których zalicza się roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, z tytułu zadatku lub kary umownej (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007 nr 7-8, poz. 104 i z dnia 8 lipca 2007 r., IIICZP 3/07). Termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej został określony w sposób wyjątkowy, w stosunku do ogólnych reguł. Ma on na celu zapobieganie sytuacji, w której strony zbyt długo mogłyby pozostawać związane umową przedwstępną. Roszczenie o zwrot świadczenia nienależnie spełnionego na poczet umowy przyrzeczonej, z uwagi na nieosiągnięcie zamierzonego celu, spowodowanego niezawarciem umowy przyrzeczonej, nie przedawnia się z upływem rocznego terminu określonego w art. 390 § 3 k.c., lecz z upływem terminu ogólnego, przewidzianego w art. 118 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2007 r., III CZP 3/07; wyrok z dnia 24 marca 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117). Zobowiązanie do zwrotu tego świadczenia ma charakter bezterminowy, a zatem staje się ono wymagalne z dniem, w którym powinno być spełnione, czyli po upływie terminu wyznaczonego przez wierzyciela w wezwaniu do zapłaty z art. 455 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 102/09 oraz powołane w jej uzasadnieniu wyroki z dnia 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76, z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01; z dnia 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, z dnia 28 kwietnia 2004 r., VCK461/03 i uchwałę z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt omawianej sprawy, Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną. Zgodnie z art. 118 k.c. w brzmieniu z dnia wniesienia pozwu, jeżeli przepis szczególnie nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Zgodnie z § 6 umowy przedwstępnej umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później niż do 30 kwietnia 2015 r., przy czym strony nie skorzystały z przewidzianej w umowie możliwości przedłużenia tego terminu. Oznacza to, że termin przedawnienia przypadął na dzień 30 kwietnia 2015 r., co za tym idzie powód, wnosząc pozew 10 stycznia 2018 r., tego terminu nie przekroczył.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył zasadność zwrotu kwoty 77.000 zł wywodzonej w pozwie przez powoda. Zgodnie z § 6 umowy przedwstępnej przyrzeczona umowa miała zostać zawarta w ciągu jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia sądu, wydanego na skutek skargi B. S. o wznowienie postępowania o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz J. W., uchylającego postanowienie wydane w tym przedmiocie z dnia 10 stycznia 2008 r. sygn. akt I Ns 258/07 przez Sąd Rejonowy w Otwocku lub oddalającego wniosek o zasiedzenie, przy czym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później niż do 30 kwietnia 2015 r. W przypadku niezakończenia prawomocnym postanowieniem do tej daty postępowania o wznowienie powołanej sprawy strony były uprawnione do odstąpienia od umowy przedwstępnej z obowiązkiem zwrotu kwoty zadatku w wysokości nominalnej. Za obopólną zgodą strony mogły przesunąć wskazany termin. W przypadku prawomocnego oddalenia powołanej skargi o wznowienie postępowania w razie braku przesłanek do wznowienia miało być to traktowane jako niedojście do zawarcia umowy z przyczyn niezależnych od żadnej ze stron. W takiej sytuacji każda ze stron była uprawniona do jednostronnego odstąpienia od umowy przedwstępnej z obowiązkiem zwrotu kwoty zadatku w wysokości nominalnej.

Sąd Okręgowy wskazał, że nie było sporne między stronami, że do zawarcia umowy przyrzeczonej we wskazanym w umowie przedwstępnej terminie nie doszło, podobnie jak to, że powód wpłacił na rzecz pozwanej wskazaną w pozwie kwotę. Oznacza to, że po stronie powoda powstało roszczenie o zwrot świadczenia nienależnie spełnionego na

poczet umowy przyrzeczonej w wysokości 77 000 zł, z uwagi na nieosiągnięcie zamierzonego celu, spowodowanego nie zawarciem umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentów pozwanej, że skoro powód miał w wyniku przyrzeczonej umowy nabyć 1/6 nieruchomości, to posiada legitymację czynną tylko co do żądania 1/6 kwoty wpłaconego zadatku. W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia te nie są zgodne literalną wykładnią art. 405 k.c. Pomimo, że obok powoda i pozwanej stroną umowy był jeszcze niebędący stroną w niniejszym postępowaniu B. S. (2), w ustalonym stanie faktycznym nie ma znaczenia, że w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej miał nabyć 5/6 przedmiotowej nieruchomości przy zasądzeniu zwrotu nienależnego świadczenia. Niesporne było, że to powód wpłacił sporną kwotę, a więc po stronie powoda powstało stosowne roszczenie.

Rozważając roszczenie o odsetki, Sąd Okręgowy wziął pod uwagę to, że roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy. Zgodnie z regulacją art. 455 k.c., jeśli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd ustalił, że powód wezwał pozwaną do zwrotu wpłaconego przez niego zadatku w kwocie 77 000 zł w terminie 7 dni pismem z 11 grudnia 2017 r., doręczonym pozwanej 19 grudnia 2017 r. Roszczenie stało się więc wymagalne dzień po upływie przepisanej przez wierzyciela terminu, tj. 27 grudnia 2017 r.

W takiej sytuacji Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej B. S. na rzecz powoda A. P. kwotę 77.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty jak w punkcie 1 wyroku.

Powód wnosił o orzeczenie odsetek od żądanej kwoty od dnia 26 grudnia 2017 r. W tym zakresie, w związku z tym, że uległ w swoim żądaniu o jeden dzień, powództwo zostało oddalone.

Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo podlegałoby uwzględnieniu także w wypadku uwzględnienia oświadczenia powoda o uchyleniu się od skutków prawnych umowy zawartej pod wpływem błędu, złożonego na rozprawie 13 czerwca 2019 r.

Zgodnie z art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, niełożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Błąd oznacza mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli. Błąd może dotyczyć faktu lub prawa. Błąd jest to wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Kodeks cywilny, choć nie definiuje pojęcia błędu, określa przesłanki, od zaistnienia których zależy możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Po pierwsze, musi wystąpić błąd co do treści czynności prawnej, po drugie, musi to być błąd istotny. Błąd co do treści czynności prawnej nie musi być błędem co do essentialia tej czynności, musi jednak dotyczyć elementu jej treści. Należy przy tym zwrócić uwagę, że na treść czynności prawnej składają się nie tylko elementy objęte treścią oświadczeń woli, lecz także wynikające z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.). Jednakże te skutki czynności prawnej, które wynikają ze standardów zewnętrznych, nie muszą być objęte świadomością stron tej czynności. Zagadnienie to dotyczy problemu prawnej doniosłości błędu co do prawa, w istocie bowiem błąd co do tego, jakie skutki nieobjęte treścią oświadczeń woli wywoła dana czynność prawna, jest błędem co do prawa, nie zaś co do faktów. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszczono możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do prawa (tak SN w wyr. z dnia 6 czerwca 2003 r., IV CK 274/02). Błąd co do treści czynności prawnej (art. 84 § 1 k.c.) może dotyczyć również stanu prawnego, a jego wykrycie oznacza zniesienie różnicy między stanem wyobrażanym przez składającego oświadczenie woli a stanem rzeczywistym opartym na wykładni prawa i praktyce jego stosowania, a także wyr. z dnia 5 grudnia 2000 r., IV CKN 179/00. Błędem - w rozumieniu art. 84-88 k.c. -

jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności prawnej, przy czym niezgodność ta może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa. Definicję błędu istotnego formułuje art. 84 § 2 k.c., powołując dla obiektywizacji oceny istotności błędu miernik rozsądnego działania. Przepis ten wskazuje, że błąd jest istotny, jeżeli zachodzi taka sytuacja, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści. Wchodzi tu w grę jednocześnie subiektywna i obiektywna istotność błędu (subiektywna, polegająca na tym, że indywidualnie pojmowany składający, gdyby nie był w błędzie, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, i obiektywna, polegająca na tym, że nie złożyłby oświadczenia woli tej treści także ujmowany generalnie rozsądny człowiek w jego sytuacji. Przepis art. 88 § 1 k.c. wskazuje, iż uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał.

W ocenie Sądu Okręgowego uchylenie się od skutków prawnych umowy przedwstępnej zawartej przez strony było skuteczne. Powód uchylił się pismem złożonym na rozprawie 13 czerwca 2019 r. do rąk pełnomocnika strony pozwanej. W ocenie Sądu błąd ten był istotny. Nie ulega wątpliwości, że w chwili podpisywania umowy powód działał w mylnym przekonaniu, że spadek po pierwotnym właścicielu nieruchomości, zmarłej 22 września 1983 r. H. P., nabyła pozwana B. S. w całości. Postanowienie Sądu Rejonowego w Piasecznie (sygn. akt I Ns 1520/08) zmieniającego postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie wydane w sprawie o sygn. akt II Ns 1613/07 ze stwierdzającego, że spadek po H. P. z domu F. zmarłej 22 września 1983 r. nabyła z mocy testamentu B. S. w całości na takie, iż spadek po H. P. z mocy ustawy mająż M. P. oraz córka B. S. w 1/2 części spadku każde z nich, zapadło 4 kwietnia 2012 r., a więc już po zawarciu umowy. W ocenie Sądu powód uprawdopodobnił, że z tym orzeczeniem, a także orzeczeniem stwierdzającym posługiwanie się przez pozwaną sfałszowanym przez nieznaną osobę testamentem, dopiero po dołączeniu ich do akt niniejszej sprawy, co oznacza że roczny termin wyznaczony przez art. 88 § 2 k.c. - na uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu został zachowany. W ocenie Sądu nie było także wątpliwości, że błąd co do tego, komu przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości spełnia warunki wynikłe z art. 84 § 2 k.c. Nie ulega wątpliwości, że powód nie zawarłby umowy przedwstępnej kupna nieruchomości, oraz nie wpłaciłby wskazanego zadatku, z osobą nie będącą jej właścicielem.

O kosztach sądowych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. wedle którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie powód uległ nieznacznie, jedynie o jeden dzień zasądzenia odsetek, w związku z czym należało uznać pozwaną za stronę która przegrała niniejsze postępowanie. Natomiast zgodnie z art. 108 k.p.c. Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana.

Pozwana zaskarżyła wyrok w zakresie pkt. 1 i 3 wyroku, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, mogących mieć wpływ na treść wyroku, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału oraz przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, przejawiające się:

a. pominięciem przez Sąd I instancji istotnych okoliczności wynikających ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w tym:

- faktu, iż powód w toku przesłuchania na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 roku wskazywał, że posiada wiedzę na temat tego, iż pozwana nie jest jedyną spadkobierczynią po zmarłej H. P. oraz, iż testament, na który

powoływała się pozwana została sfalszowany przez nieznaną osobę, a po otrzymaniu informacji o tym, że pozwanej nie przysługuje nieruchomości w całości, powód próbował z nią się porozumieć osobiście i za pośrednictwem poczty, co potwierdza przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 29 grudnia 2016 r. złożone do akt sprawy przez pełnomocnika pozwanej oraz wezwanie do zapłaty z dnia 19 grudnia 2017 r. (k.11.), co w konsekwencji doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych sprawy i przyjęciu, że powód dochował rocznego terminu z art. 88 § 2 k.c. do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli z dnia 29 kwietnia 2009 r., pomimo tego, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych z dnia 13 czerwca 2019 r. złożone zostało po ponad trzech latach od powzięcia przez powoda ww. informacji;

- faktu, iż oświadczenie powoda z dnia 13 czerwca 2019 r. o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli z dnia 29 kwietnia 2009 r. nie zostało nigdy doręczone powódce, za takie doręczenie nie można uznać przekazanie jednego egzemplarza oświadczenia podczas rozprawy ówczesnemu pełnomocnikowi powódki, który posiadał pełnomocnictwo procesowe, a w konsekwencji błędne przyjęcie że doszło do skutecznego uchylenia się przez powoda od złożonego w dniu 29 kwietnia 2009r. oświadczenia woli;
- faktu, iż nieumyślne posłużenie się przez pozwaną sfalszowanym przez n/n osobę dokumentem z roku 1982, nie może stanowić o złej woli pozwanej i zamiaru wprowadzenia w błąd, a pozwana jak każda inna osoba posiadająca taki dokument nie miała prawa zakładać, iż dokument ten został sfalszowany, a nawet gdyby tak nie było, to nie posiadała wiedzy o instrumentach prawnych pozwalających na weryfikację prawdziwości tego dokumentu;
- faktu, iż umowa przedwstępna z dnia 29 kwietnia 2009 r., Rep. (...) wygasła z dniem 30 kwietnia 2015 r., a wszelkie roszczenia z niej wynikające przedawniły się z dniem 30 kwietnia 2016 r., a co za tym idzie ewentualne uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego umowy dwustronnej, która wygasła, nie może wywołać skutku ex tunc, a co za tym idzie jest prawnie bezskuteczne, niezależnie od faktu, iż oświadczenie to nie zostało doręczone drugiej stronie;

- faktu, iż oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych umowy przedwstępnej z dnia 29 kwietnia 2009 r. jest prawnie nieskuteczne również dlatego, że powód upatruje podstawy faktycznej wprowadzenia go w błąd w fakcie rzekomego sfalszowania przez pozwaną testamentu, co jak wprost wynika z wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 13 stycznia 2016 roku nie miało miejsca, zatem powód w swoim oświadczeniu powołał się na okoliczności, które niezaistniały

b. nieprawidłowe uznanie, iż powód ma legitymację do dochodzenia od pozwanej całości kwoty zadatku, podczas gdy powód miał nabyć udział 1/6 w nieruchomości (§ 5 umowy), a umowa nie wyłączała prawa do żądania zwrotu zadatku przez B. S. (2), co oznacza, że każdy z kupujących miał prawo do żądania zwrotu zadatku, przy czym w takim ułamku w jakim miał nabyć prawo własności nieruchomości - w przypadku powoda A. P. - 1/6 prawa własności nieruchomości, zgodnie z § 5 umowy z dnia 29 kwietnia 2009r;

c. sprzeczne z zasadami logik i doświadczenia życiowego przyjęcie, że strony umowy przedwstępnej uregulowały w niej postanowienie dotyczące zapłaty części świadczenia podlegającego następnie zaliczeniu na poczet umówionej ceny, podczas gdy strony w umowie przedwstępnej wprost wskazywały na zastrzeżenie zadatku i wszelkie zapisy umowy związane z odstąpieniem od umowy wywoływały skutek w postaci obowiązku zwrotu zadatku w wysokości nominalnej (§ 6 umowy), a nadto w związku z faktem, iż zadatek w wysokości 77.000 zł został wpłacony przed zawarciem umowy przedwstępnej, a zatem zgodnie z literalnym brzmieniem definicji zadatku z art. 394 § 1 k.c. to nie sposób twierdzić, że w przypadku niedościa do skutku umowy przedwstępnej powstało nienależne świadczenie, które mogłoby ewentualnie zaistnieć w przypadku, gdyby kwota 77.000 zł wpłacona została po zawarciu umowy przedwstępnej, a zatem dopiero wówczas ulegałaby ona zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży przedmiotu umowy;

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 390 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, oraz art. 118 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że roszczenie o zwrot zadatku przedawnia się z upływem terminów wskazanych w art. 118 k.c., podczas, gdy roszczenie o zadatek jest roszczeniem wynikającym z umowy przedwstępnej, gdyż nie jest on samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy przedwstępnej, w związku z czym

przedawnia się w terminie rocznym od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta i tym samym nie znajdują w stosunku do niego zastosowania ogólne przepisy o przedawnieniu roszczeń z art. 118 k.c.

3. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 410 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powód domagał się zwrotu zadatku w kwocie nominalnej zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, jako świadczenia nienależnego podczas, gdy skoro zwrot zadatku regulowany jest treścią art. 394 k.c., to włącza zastosowanie w odniesieniu do niego możliwości dochodzenia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się, tym bardziej, że zadatek został uiszczony przed zawarciem umowy przedwstępnej, a zatem nie może mieć on charakteru świadczenia na poczet ceny sprzedaży.

4. Naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 61 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, iż oświadczenie powoda z dnia 13 czerwca 2019 r. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenie złożonego w dniu 29 kwietnia 2009 r. zostało doręczone pozwanej, a w konsekwencji czego wywołuje skutki prawne, w sytuacji gdy w rzeczywistości zostało doręczone wyłącznie pełnomocnikowi procesowemu pozwanej na rozprawie, czego nie można uznać za skuteczne doręczenie oświadczenia woli do drugiej strony.

W oparciu o ww. zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie, pomimo zasadności dużej części zarzutów apelacji.

Co do zasady zgodzić się należy z pozwaną, że Sąd Okręgowy dokonał błędnej wykładni oświadczeń woli stron umowy przedwstępnej, uznając że kwota 77 000 zł zapłacona pozwanej przez powoda stanowiła zapłatę części świadczenia, tj. ceny, do której uiszczenia mieli być zobowiązani nabywcy nieruchomości. Z treści umowy jednoznacznie wynika, że kwota 77 000 zł uiszczona pozwanej przez powoda, stanowiła zadatek dany przy zawarciu umowy przyrzeczonej, z wszystkimi skutkami, o których mowa art. 394 k.c.

Sam zatem fakt, że strony przewidziały, że w razie wykonania umowy, tj. zawarcia umowy przyrzeczonej, zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia kupujących, nie daje podstaw do uznania, że w istocie kwota ta stanowiła część świadczenia kupujących, a nie zadatek. Taki bowiem skutek jest przewidziany w art. 394 § 2 zd. pierwsze k.c. odnoszącym się do zadatku. Przepis ten stanowi, że w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała.

W konsekwencji błędnie Sąd Okręgowy uznał, że do roszczenia powoda nie ma zastosowania roczny termin przedawnienia, o którym mowa w art. 390 § 3 k.c. Przepis ten stanowi, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Termin ten ma zastosowanie również do roszczenia o zwrot zadatku.

Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 kwietnia 2015 r., zatem trafnie wskazuje pozwana, że roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 30 kwietnia 2016 r. (kwestia wznowienia postępowania o zasiedzenie nieruchomości została prawomocnie zakończona postanowieniem z dnia 13 października 2014 r.). W tym zakresie zarzuty apelacji pozwanej uznać należy za zasadne.

Tym niemniej, zdaniem Sądu Apelacyjnego, sam fakt upływu rocznego terminu przedawnienia, nie oznacza, że roszczenia powoda nie jest zasadne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego istnieją podstawy do przyjęcia, że podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Po pierwsze, że nie można tracić z pola widzenia, że pozwana nie tylko nie twierdziła, ale i nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że

informowała powoda o zakończeniu postępowania ze skargi o wznowienia postępowania o zasiedzenie nieruchomości, nie informowała również powoda o postępowaniu sądowym, wskutek którego doszło do zmiany postanowienia o stwierdzeniu przez nią nabycia spadku po jej matce. Te okoliczności miały natomiast znaczenie dla zawarcia umowy przyrzeczonej.

Po drugie, powód, po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie pozostawał bezczynny. Powód, jak wynika z jego zeznań, niezakwestionowanych przez pozwaną, po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. po dniu 30 kwietnia 2015 r. prowadził z pozwaną i jej synem rozmowy na temat dobrowolnego zwrotu przez pozwaną zadatku i dopiero po tym, gdy okazało się, że pozwana dobrowolnie nie zwróci zadatku, powód złożył pozew w niniejszej sprawie. Powołując się na § 12 umowy przedwstępnej, w którym to postanowieniu pozwana poddała się rygorowi egzekucji co do zwrotu powodowi zadatku w razie niewykonania umowy, powód wszczął postępowanie o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 29 kwietnia 2009 r. Wniosek ten został jednak oddalony postanowieniem z dnia 22 grudnia 2016 r. Następnie na piśmie powód skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty z dnia 29 grudnia 2016 r., w którym nie tylko wezwał pozwaną do zwrotu zadatku, ale i złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 15 stycznia 2017 r., tj. tuż po upływie terminu na spełnienie świadczenia zakreślonego w wezwaniu do zapłaty.

W świetle tych okoliczności, a w szczególności niezakwestionowanego przez pozwaną faktu prowadzenia przez strony rozmów co do dobrowolnego zwrotu zadatku i wystąpienia na drogę postępowania sądowego bez zbędnej zwłoki, po tym, gdy okazało się, że pozwana nie spełni świadczenia, w ocenie Sądu Apelacyjnego podniesienie zarzutu przedawniania jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Poza tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego o zasadności powództwa świadczy również skuteczność oświadczenia powoda o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Co prawda już wcześniej, bo w piśmie z dnia 29 grudnia 2016 r. powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, ale okoliczność ta nie uniemożliwiała późniejszego uchylenia się przez powoda od skutków złożonego oświadczenia woli. Co do zasady oświadczenie o odstąpieniu od umowy rodzi ten skutek, jakby umowa w ogóle nie została zawarta, czyli umowa nie wywiera skutków prawnych *ex tunc*, to jednak, w ocenie Sądu Apelacyjnego od tej reguły zachodzą wyjątki. Takim wyjątkiem jest odstąpienie od takiej umowy, w której strony przewidziały określone obowiązki właśnie w przypadku odstąpienia od tej umowy. Taką umową jest umowa przedwstępna, przy zawarciu której został wręczony zadatek. W myśl bowiem 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 strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W treści § 10 umowy przedwstępnej strony nie odstąpiły od tego rozwiązania, bowiem uzgodniły, że w razie niewykonania umowy przyrzeczonej przez pozwaną, powód oraz drugi kupujący mogą bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i żądać zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości. Pomimo zatem odstąpienia od umowy, nie został zniewieczony ze skutkiem *ex tunc* postanowienia odnoszące się do zadatku.

Zatem pomimo wcześniejszego odstąpienia od umowy, powód był uprawniony do złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli, które stanowiło postawę zapłaty przez niego 77 000 zł tytułem zadatku.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego oświadczenie o uchyleniu się do skutków oświadczenia woli złożonego przy zawarciu umowy przyrzeczonej, było skuteczne.

Nie można zgodzić się z zarzutem apelacji, że doszło do naruszenia art. 61 § 1 k.c., którego to naruszenia pozwana upatruje w błędnym uznaniu, iż oświadczenie powoda z dnia 12 czerwca 2019 r. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenie złożonego w dniu 29 kwietnia 2009 r. zostało doręczone pozwanej, gdy w rzeczywistości zostało doręczone wyłącznie pełnomocnikowi procesowemu pozwanej na rozprawie, czego nie można uznać za skuteczne doręczenie oświadczenia woli do drugiej strony. Co do zasady zgodzić się należy z pozwaną, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli, jako oświadczenie materialnoprawne, winno być złożone

drugiej stronie umowy przyrzeczonej. Nie jest skuteczne złożenie takiego oświadczenia pełnomocnikowi procesowemu pozwanej. Trzeba jednakże wskazać, że na rozprawie 13 czerwca 2019 r. powód złożył swe pismo o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli i wskazał, że doręczył je pozwanej. Co więcej, wniósł o dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanej na okoliczność otrzymania przez nią tego pisma. Pełnomocnik pozwanej został zobowiązany do odniesienia się do treści pisma powoda i uczynił to w piśmie procesowym z dnia 4 lipca 2019 r. (k. 151). Ani na rozprawie dnia 13 czerwca 2019 r., ani w piśmie procesowym z dnia 4 lipca 2019 r. w którym pełnomocnik pozwanej odnosił się do oświadczenia powoda o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, pełnomocnik pozwanej nie zaprzeczył, że pozwana otrzymała pismo powoda z dnia 12 czerwca 2019 r. W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należało przyjąć, że doręczenie pisma powoda z dnia 12 czerwca 2019 r. jako okoliczność niezaprzeczona przez stronę przeciwną, nie wymagała dowodu. Zatem zarzuty apelacji pozwanej w tym zakresie nie zasługiwały na uwzględnienie.

Pozwana w apelacji zarzuciła błędne pominięcie, że powód w toku przesłuchania na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. wskazywał, że posiada wiedzę na temat tego, iż pozwana nie jest jedyną spadkobierczynią po zmarłej H. P. oraz, że testament, na który powoływała się pozwana, został sfalszowany przez nieznaną osobę, a po otrzymaniu informacji o tym, że pozwanej nie przysługuje nieruchomości w całości, powód próbował z nią się porozumieć osobiście i za pośrednictwem poczty, co potwierdza przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 29 grudnia 2016 r. złożone do akt sprawy przez pełnomocnika pozwanej oraz wezwanie do zapłaty z dnia 7 grudnia 2017 r., co w konsekwencji doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych sprawy i przyjęciu, że powód dochował rocznego terminu z art. 88 § 2 k.c. do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli z dnia 29 kwietnia 2009 r., pomimo tego, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych z dnia 12 czerwca 2019 r. złożone zostało po ponad trzech latach od powzięcia przez powoda ww. informacji. Zarzuty te nie są zasadne. Otóż, na rozprawie dnia 26 lutego 2019 r. powód wskazał, że w postępowaniu o wznowienie postępowania o zasiedzenia nieruchomości, padł zarzut sfalszowania testamentu, co było przedmiotem badania m.in. w postępowaniu karnym prowadzonym przeciwko pozwanej, ale nie wskazał, by miał w tym zakresie konkretną wiedzę. Wręcz przeciwnie, wskazywał na swe przypuszczenia w tym zakresie. Co istotne, z oświadczenia powoda z dnia 12 czerwca 2019 r. wynika, że powód o swym błędzie co do przysługiwania pozwanej własności całej nieruchomości dowiedział się po dołączeniu na jego wniosek do akt niniejszej sprawy akt sprawy II Ns 1613/17. Zdaniem Sądu Apelacyjnego należy dać wiarę powodowi w tym zakresie, skoro w swym wcześniejszym piśmie procesowym z dnia 25 września 2018 r. powód wskazał, że istnieje duże prawdopodobieństwo podrobienia przez pozwaną testamentu, wskazał, że zweryfikowanie tych informacji ma duże znaczenie, jego zdaniem wyrok skazujący pozwaną znajduje się prawdopodobnie w aktach sprawy o stwierdzenie nabycia spadku i dlatego wniósł o dołączenie ich do niniejszej sprawy.

Nie ma przy tym racji pozwana wskazując w apelacji, że wiedzę powoda potwierdza przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 29 grudnia 2016 r. W wezwaniu tym powód wskazał na nieprzedstawienie zaświadczenia o uiszczeniu podatku oraz brak powiadomienia o zakończeniu postępowania, o którym mowa § 6 umowy przedwstępnej, tj. postępowania ze skargi o wznowienie postępowania o zasiedzenie nieruchomości oraz brak ujawnienia w księdze wieczystej właściciela nieruchomości po zakończeniu postępowania ze skargi o wznowienie. Jeśli natomiast chodzi o wezwanie do zapłaty z dnia 7 grudnia 2017 r. (k. 11), to mowa jest w nim jedynie o tym, że wezwanie do jest skierowane do pozwanej w związku z niedojściem do skutku umowy przedwstępnej.

W świetle wyżej przedstawionych okoliczności nie można zgodzić się z pozwaną, że oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli zostało złożone po upływie rocznego terminu z art. 88 § 2 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można również zgodzić się z pozwaną, że nieumyślne posłużenie się przez pozwaną sfalszowanym przez n/n osobę dokumentem z roku 1982, nie może stanowić o złej woli pozwanej i zamiarze wprowadzenia powoda w błąd, a pozwana, jak każda inna osoba posiadająca taki dokument, nie miała prawa zakładać, iż dokument ten został sfalszowany, a nawet gdyby tak nie było, to nie posiadała wiedzy o instrumentach prawnych pozwalających na weryfikację prawdziwości tego dokumentu. Takie twierdzenia pozostają w sprzeczności z treścią wyroku skazującego z 13 stycznia 2016 r., z którego jednoznacznie wynika, że Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie w sprawie o sygn. akt V K 209/14 uznał B. S. winną czynu przedłożenia w dniu 5 października 2007 r.

w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie jako autentycznego podrobionego przez nieznaną osobę dokumentu w postaci oryginału testamentu z 25 grudnia 1982 r. Na mocy podrobionego testamentu B. S. miała nabyć spadek po H. P. w całości. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku uznał, że B. S. przewidywała, że przedłożony przez nią testament był podrobiony, zaś zarzuconego czynu dopuściła się w zamiarze ewentualnym. Trzeba przy tym wskazać, że w myśl art. 84 § 1 zd. drugie k.c. jeśli oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć.

Okoliczność, że pozwana zawierając umowę przedwstępną, w istocie nie była właścicielką całej nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna, uzasadniania twierdzenie powoda, że działał pod wpływem istotnego błędu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest również zasadny zarzut błędnego nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy treści oświadczenia powoda o uchyleniu się od skutków prawnych umowy przedwstępnej z dnia 29 kwietnia 2009 r. Zdaniem pozwanej oświadczenie to jest prawnie nieskuteczne dlatego, że powód upatruje podstawy faktycznej wprowadzenia go w błąd w fakcie rzekomego sfalszowania przez pozwaną testamentu, co jak wprost wynika z wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 13 stycznia 2016 r. nie miało miejsca, zatem powód w swoim oświadczeniu powołał się na okoliczności, które niezaistniały. Nawet jeśli powód błędnie przypisał pozwanej sfalszowanie testamentu jej matki, to jednak fakt ten sam przez się nie uzasadnia twierdzenia, że powód w swym oświadczeniu nie wskazał faktycznej podstawy uchylenia się od skutków oświadczenia woli. Powód bowiem wskazał, że działał w mylnym przekonaniu, że spadek po byłej właścicielce nieruchomości nabyła w całości pozwana. To jest okoliczność przesadzająca o istotnym błędzie powoda.

Nie ma również racji pozwana podnosząc w swej apelacji, że nieprawidłowo Sąd Okręgowy uznał, że powód ma legitymację do dochodzenia od pozwanej całości kwoty zadatku, podczas gdy powód miał nabyć udział 1/6 w nieruchomości (§ 5 umowy), a umowa nie wyłączała prawa do żądania zwrotu zadatku przez B. S. (2), co oznacza, że każdy z kupujących miał prawo do żądania zwrotu zadatku, przy czym w takim ułamku w jakim miał nabyć prawo własności nieruchomości - w przypadku powoda A. P. - 1/6 prawa własności nieruchomości, zgodnie z § 5 umowy z dnia 29 kwietnia 2009 r. Zarzut ten jest o tyle niezasadny, że strony w umowie jednoznacznie wskazały powoda, jako wpłacającego zadatek (§ 8 umowy) i jako tego, na rzecz którego ma nastąpić zwrot zadatku (§ 12 umowy).

Skoro to powód dokonał wpłaty całości zadatku, to jego kosztem pozwana jest wzbogacona, zatem to powodowi pozwana powinna zwrócić otrzymaną w 2009 r. kwotę 77 000 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej, jako niezasadną. Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od B. S. na rzecz A. P. kwotę 4050 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Katarzyna Polańska - Farion Beata Kozłowska Anna Strączyńska