

Sygn. akt VI A Ca 51/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Irena Piotrowska

Sędziowie: SA Aldona Wapińska (spr.)

SA Marcin Łochowski

Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w Z.

przeciwko E. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie

z dnia 21 sierpnia 2014 r.

sygn. akt III C 1657/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz E. P. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI ACa 51/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 maja 2011 roku powód (...) Spółka Akcyjna w Z. wnosił o zasądzenie od pozwanego E. P. kwoty 251.559,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu. Powód domagał się powyższej kwoty tytułem zwrotu podwójnego zadatku powołując się na niewykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z winy pozwanego.

Nakazem zapłaty z dnia 8 września 2010 r. wydanym w postępowaniu upominawczym (sygn. akt III Nc 47/11) Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany E. P. wnosił o oddalenie powództwa w całości i podniósł zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując na upływ terminu rocznego z art. 390 § 3 k.c. Z ostrożności procesowej – na wypadek, gdyby Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia – pozwany podnosił, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Najpierw z inicjatywy powoda, który poszukiwał

gruntów pod nowe inwestycje doszło do zawarcia umowy przedwstępnej Powód zobowiązał się dopełnić wszystkich formalności niezbędnych do uregulowania stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W dniu podpisania umowy przedwstępnej, pozwany i pozostali Sprzedający udzielili powodowi odrębnych pełnomocnictw do przeprowadzenia wszelkich postępowań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Sprzedający przekazali powodowi wszystkie niezbędne do przeprowadzenia postępowań spadkowych dokumenty, tj. akta stanu cywilnego. Po przekazaniu tych dokumentów nikt w imieniu powoda nie kontaktował się z pozwanym i pozostałymi Sprzedającymi. Ostatecznie postępowania spadkowe zostały przeprowadzone przez Sprzedających, którzy pozyskali wszystkie wymienione w § 3 umowy dokumenty, w tym zaświadczenia o uiszczeniu należnego podatku oraz wypisy z ewidencji gruntów. Powód jednak nie był zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej, nie wezwał pozwanego i pozostałych Sprzedających do zawarcia umowy przyrzeczonej, jak również nie rozwiązał z nimi umowy przedwstępnej.

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 7200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 6 czerwca 2007 roku przed notariuszem A. S. w W. powód oraz: J. P. (1), D. P., E. P. – pozwany, J. P. (2), W. K. (1), A. K. (1), A. D. i W. K. (2) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w W. w dzielnicy (...), oznaczonej numerami działek: (...) z obrębem (...) o powierzchni 4.159 m⁽²⁾ i (...) z obrębem (...) o powierzchni 3.464 m⁽²⁾ za cenę w łącznej kwocie 1.677.060 zł. W § 3 strony umowy ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do dnia 31 maja 2008 roku, nie wcześniej jednak niż po spełnieniu się następujących warunków:

1. zostaną stwierdzone nabycia spadku po C. P., W. P. i K. K. (1), w wyniku których spadki nabędą J. P. (1), D. P., E. P., J. P. (2), W. K. (1), A. K. (1), A. D. i W. K. (2), a prawomocne postanowienia sądu fakt ten stwierdzające, których koszty poniesie powód, zostaną przedłożone do umowy przyrzeczonej;
2. do umowy przyrzeczonej powód przedłoży wyrys z mapy ewidencyjnej obejmujący działki nr (...), a spadkobiercy S. P., W. P. i K. K. (1) złożą zaświadczenia z właściwego urzędu skarbowego o uregulowaniu podatku spadkowego.

Strony umowy ustaliły, że powód ma prawo żądać zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, mimo niespełnienia jednego, bądź kilku warunków.

W § 4 umowy ustalono, że 30% ceny w kwocie 503.118,00 zł, jako zadatek w rozmieleniu art. 394 k.c., powód wpłaci w dniu 12 czerwca 2007 roku na konta wskazane przez sprzedających proporcjonalnie do zbywanych udziałów, tj. J. P. (1) kwotę 125.779,50 zł, E. P. kwotę 125.779,50 zł, J. P. (2) kwotę 62.889,75 zł, D. P. kwotę 54.639,75 zł, W. K. (1) kwotę 31.444,50 zł, A. K. (1) kwotę 31.445 zł, A. D. kwotę 39.695 zł oraz W. K. kwotę 31.445 zł. Pozostałe 70% ceny sprzedaży w kwocie 1.173.942,00 zł miało zostać zapłacone przez powoda na rzecz sprzedających, proporcjonalnie do zbywanych udziałów, w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Pozwany E. P. otrzymał od powoda tytułem zadatku kwotę 125.779,50 zł.

W § 7 umowy ustalono, że jeśli do dnia 31 maja 2008 roku nie zostaną spełnione warunki określone w § 3 umowy, okaże się, że nieruchomość będzie obciążona jakimikolwiek prawami na rzecz osób innych niż powód, przedstawione przez sprzedającego dokumenty nie będą pozwalały na przeniesienie własności nieruchomości na rzecz powoda, czy też okaże się, że zapewnienia odnośnie stanu prawnego nieruchomości są niezgodne z prawdą, powód będzie mógł od umowy przedwstępnej odstąpić do dnia 30 września 2008 roku.

Do zawarcia umowy przedwstępnej doszło z inicjatywy powoda, który poszukiwał gruntów pod nową inwestycję mieszkaniową. Do pozwanego zgłosiła się A. K. (2) i w imieniu powoda złożyła ofertę kupna należącej do pozwanego i jego rodziny nieruchomości. Powód zobowiązał się załatwić wszystkie niezbędne formalności w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości wraz z pokryciem kosztów postępowań sądowych i urzędowych, w zamian za co Sprzedający zgodzili się na niższą, niż rynkowa, cenę sprzedaży nieruchomości. Sprzedający dostarczyli powodowi dokumenty niezbędne do przeprowadzenia postępowań o stwierdzenie nabycia spadku. Umowę przedwstępną

podpisano w siedzibie powoda. Treść umowy została odczytana przez notariusza, pozwany i jego rodzina nie zostali wcześniej zapoznani z jej projektem. Byli przekonani, że warunki umowy przewidują, iż to powód dokona formalności związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości i oczekiwali na jego działania w tym zakresie.

W lutym 2008 roku pozwany złożył przygotowany przez powoda wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po ojcu C. P., który to wniosek został zwrócony wobec nieusunięcia braków formalnych. Potem już nikt ze strony powoda nie kontaktował się ze sprzedającymi. Powód nie domagał się przedstawienia przez sprzedających postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, nie pozyskał wyrysu z mapy ewidencji nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej i nie wykazał żadnego zainteresowania sfinalizowaniem umowy. Ostatecznie sprzedający zwrócili się do pośrednika obrotu nieruchomościami D. K., zainteresowanego kupnem należących do nich gruntów, o pomoc w przeprowadzeniu postępowań spadkowych i przygotowania dokumentów potrzebnych do zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej. W 2009 roku zostały przeprowadzone postępowania spadkowe po ojcu pozwanego i innych członkach rodziny. D. K. pomógł również uregulować podatek w urzędzie skarbowym, założyć księgę wieczystą i sprostować dane w ewidencji gruntów.

W tym czasie nikt ze strony powoda nie kontaktował się z pozwanym i pozostałymi sprzedającymi. Mając komplet dokumentów pozwany i jego rodzina próbowali nawiązać kontakt z powodem celem zawarcia umowy przyrzeczonej, ale bezskutecznie. Powód stracił zainteresowanie kupnem nieruchomości stanowiącej przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6 czerwca 2007 roku, gdyż nie udało mu się kupić odpowiedniej liczby działek sąsiadujących i zamierzenie inwestycyjne, dla którego miała być zakupiona nieruchomość z przedwstępnej umowy sprzedaży, straciło aktualność. Na zadeklarowaną przez pozwanego gotowość przystąpienia do umowy przyrzeczonej powód odpowiedział wezwaniem do zwrotu zadatku.

Umowa przyrzeczona nie została zawarta ani w terminie określonym w umowie przedwstępnej, ani do dnia wytoczenia powództwa. W toku procesu, w dniu 17 stycznia 2014 roku pozwany otrzymał oświadczenie powoda z dnia 14 stycznia 2013 roku o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Pozwany wydatkował wszystkie pieniądze z zadatku, między innymi na utrzymanie ciężko chorego syna oraz opłacenie podatku od spadku.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych szczegółowo w uzasadnieniu dokumentów, zeznań świadków: D. K., A. Z. (1), J. P. (1), A. K. (2), R. W., A. K. (3), D. P., A. D. oraz zeznań pozwanego.

Za bezsporne Sąd pierwszej instancji przyjął, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło do dnia 31 maja 2008 roku, ani też powód do dnia 30 września 2008 roku od umowy nie odstąpił. Świadkowie J. P. (1), D. P., A. D. oraz pozwany zgodnie zeznali, iż byli przekonani, że powód po otrzymaniu aktów stanu cywilnego dopełni wszystkich formalności związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości i oczekiwali na zawiadomienie ich o potrzebnych z ich strony czynnościach. Niewątpliwie też powód nie udzielił pozwanemu i jego rodzinie pomocy w przeprowadzeniu postępowań spadkowych, nie pokrył też kosztów tych postępowań przeprowadzonych ostatecznie z pomocą D. K. i jego współpracownika A. Z. (2). Pozwany podnosił, że powód stracił zainteresowanie w zawarciu umowy przyrzeczonej, co zostało potwierdzone zeznaniami świadków A. K. (2), R. W. i A. K. (3). Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka R. W. w tej części, w której zeznał, że niezrealizowanie umowy przez pozwanego i jego rodzinę było jednym z czynników, który spowodował odstąpienie powoda od planowanej inwestycji mieszkaniowej. Zdaniem Sądu pierwszej instancji zeznania te stoją w sprzeczności z zeznaniami świadka A. K. (2), która zeznała, że jako przedstawicielka powoda nie zabiegała o to, aby umowa przyrzeczona została zawarta w określonym w umowie przedwstępnej terminie, gdyż powodowi przestało zależeć na nabyciu nieruchomości pozwanego i jego rodziny. Powód napotkał bowiem trudności z wykupieniem działek sąsiadujących z nieruchomością pozwanego i jego rodziny, a tym samym nie mógł zrealizować planowanej inwestycji mieszkaniowej. Powód po zawarciu umowy przedwstępnej nie zainteresował się, czy pozwany i pozostali Sprzedający przeprowadzili postępowania spadkowe. W ocenie Sądu Okręgowego świadczy to o tym, że przestało mu zależeć na zawarciu umowy przyrzeczonej. Natomiast zeznania świadka A. K. (3) potwierdzają, iż pozwany i jego rodzina byli gotowi zawrzeć z powodem umowę przyrzeczoną. Świadek pracuje u powoda od końca

2009 roku, zatem jej zeznań co do przyczyn nie zawarcia przez strony umowy ostatecznej Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę.

Oceniając zasadność powództwa Sąd Okręgowy wskazał, iż roszczenie o zwrot zadatku ma swoje źródło w umowie przedwstępnej i wynika z jej niewykonania lub nienależytego wykonania. Zgodnie z przyjętym orzecznictwem, żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, LEX nr 1084584, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 roku, III CZP 39/09, OSNC 2010/2/25). Umowa przedwstępna sprzedaży zawarta w dniu 6 czerwca 2007 roku na warunkach określonych w przepisie art. 389 § 1 k.c. wskazywała termin, w ciągu którego umowa przyrzeczona miała być zawarta, tj. do 31 maja 2008 roku. Z kolei termin określony w § 7 na dzień 30 września 2008 roku był terminem z art. 395 § 1 k.c., bowiem strony zastrzegły powodowi – Kupującemu – prawo odstąpienia od umowy.

Sąd pierwszej instancji przypomniał, iż termin zawarcia umowy przyrzeczonej określony w umowie przedwstępnej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powód poszukiwał nieruchomości dla prowadzenia budowy i gdyby z jakichkolwiek przyczyn nie doszło do stwierdzenia nabycia spadku, czy też nieruchomość została obciążona prawami osób trzecich lub stan nieruchomości byłby inny od zapewnionego – powód mógł od umowy odstąpić do 30 września 2008 roku. W ocenie Sądu Okręgowego wykonanie przez powoda prawa odstąpienia od umowy w toku procesu, a więc po upływie oznaczonego w umowie terminu, nie może być uznane za skuteczne. Uprawnienie do złożenia oświadczenia o odstąpieniu nie ulega wprawdzie przedawnieniu, ale wygasa z chwilą upływu wyznaczonego w umowie terminu. Zatem po dniu 30 września 2008 roku powód nie mógł wykonać umownego prawa odstąpienia.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy na zasadzie art. 394 § 1 k.c. jest także nieskuteczne, bowiem to powód ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Nie sfinansował on zgodnie z umową i nie pomógł w prowadzeniu postępowań o stwierdzenie nabycia spadku, gdyż nieruchomość straciła dla powoda znaczenie inwestycyjne. Położenie nieruchomości jest niekorzystne i tylko nabycie kilku sąsiednich działek od innych, niż pozwany i jego rodzina, właścicieli miało dla powoda znaczenie gospodarcze. Ponieważ nie doszło do skutku inne transakcje - powód zrezygnował z nabycia nieruchomości od pozwanego i jego rodziny. Powód podnosił, że z treści umowy nie wynika, kto będzie prowadził postępowania spadkowe, ale Sąd Okręgowy dał wiarę pozwanemu, iż powód deklarował pomoc w załatwieniu wszystkich formalności związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości, a z treści umowy przedwstępnej wynika, że powód zobowiązał się pokryć koszty postępowań spadkowych. W ocenie tego Sądu nie ma więc wątpliwości, że sprzedający, w tym pozwany, byli przekonani, iż skoro powodowi zależy na zakupie ich nieruchomości, to pomoże on sprzedającym w prowadzeniu postępowań spadkowych. Sąd meriti zwrócił też uwagę na nierówność stron umowy uznając, iż powoda – jako profesjonalistę – obciążają nieprecyzyjne ustalenia umowy, a ponadto zadbałby on o to, aby postępowania o stwierdzenie nabycia spadku zostały przeprowadzone. Ponieważ tak nie było, Zdaniem Sądu Okręgowego nie można mieć zatem wątpliwości, że w istocie powodowi przestało zależeć na zawarciu umowy przyrzeczonej. Mimo upływu terminu określonego w umowie przedwstępnej, pozwany i jego rodzina uważali, że są związani zawartą umową. Sąd dał wiarę ich zeznaniom, iż byli gotowi zawrzeć umowę sprzedaży. Pozwany nie ponosi zatem winy za nie zawarcie umowy przyrzeczonej.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia powoda, Sąd Okręgowy uznał, iż nie ma wątpliwości co do charakteru świadczenia wręczonego przez powoda pozwanemu przy zawarciu umowy. O tym bowiem czy wpłacona kwota jest zadatkiem czy zaliczką, decyduje treść zawartej pomiędzy stronami umowy. Przewidując w § 4 umowy wpłacenie zadatku, strony powołały się na art. 394 k.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2011 r. (III CSK 115/11, LEX nr 1147760), funkcję zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może

pełnić także suma uiszczona kontrahentowi po zawarciu umowy, tak więc czas wręczenia kontrahentowi kwoty, która – zgodnie z porozumieniem stron – ma stanowić zadatek, nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w myśl art. 390 § 3 k.c., roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne. Ustawodawca wprowadził zatem krótki, wynoszący tylko jeden rok, termin przedawnienia wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej. Zdaniem tego Sądu przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z tej umowy, 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 (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II PK 174/08, LEX nr 736725). Roszczenie o zwrot zadatku podlega zatem rocznemu terminowi przedawnienia, przewidzianemu w art. 390 § 3 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007/7-8/104; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15). Jak wskazał Sąd Najwyższy w przywołanej wyżej uchwale z dnia 8 marca 2007 roku krótki, roczny, termin przedawnienia wynika z istoty umowy przedwstępnej, która stanowiąc etap na drodze do zawarcia umowy przyrzeczonej, ma prowizoryczny charakter. Roszczenie o zwrot zadatku ma swoje źródło w umowie przedwstępnej, wynika z jej niewykonania lub nienależytego wykonania.

Sąd pierwszej instancji przypomniał, iż tylko czynność przed sądem przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia przerywa bieg przedawnienia. Bezsporne jest natomiast, że w ciągu roku od upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powód nie występował do sądu z żadnymi roszczeniami wynikającymi z umowy przedwstępnej. Skoro więc umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 31 maja 2008 r., zatem z dniem 1 czerwca 2009 roku przedawniło się roszczenie powoda o zwrot zadatku. Sąd Okręgowy zauważył ponadto, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Dlatego też – zdaniem tego Sądu – powód nie może wywodzić swojego roszczenia o zapłatę uiszczonej kwoty w oparciu o przepisy o nienależnym świadczeniu w rozumieniu (art. 410 § 2 k.c.). Skorzystanie przez pozwanego z przysługującym mu zarzutu przedawnienia obligowało więc Sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w części tj. co do kwoty 125 780 zł wraz z odsetkami oraz co do kosztów procesu zaskarżył apelacją powód (...) S.A. z siedzibą w Z., zarzucając:

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny bez dania wiary zeznaniom świadka R. W. co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że wina co do niezawarcia umowy leży wyłącznie po stronie powoda, co nie koresponduje z całością zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 118 k.c. w zw. z art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na jego niezastosowaniu w stanie faktycznym sprawy i uznaniu, że roszczenie dochodzone pozwem przedawnia się w terminie wskazanym w art. 390 § 3 k.c., podczas gdy roszczenie dochodzone przez powoda, w zakresie, w jakim dotyczy zwrotu wyłącznie nominalnej kwoty danego przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatku, a nie zapłaty sumy dwukrotnie wyższej aniżeli dany zadatek, nie jest rozliczeniem odszkodowawczym z umowy przedwstępnej lecz roszczeniem o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta.

Uzasadniając zarzut naruszenia prawa procesowego powód podniósł, iż pozwany wywiązał się co prawda ze swojego obowiązku przeprowadzenia postępowania spadkowego, ale dopiero w 2009 roku a nie jak przewidywała umowa przedwstępna – w 2008 roku. Zdaniem apelującego Sąd pierwszej instancji przekroczył granice swobodnej oceny dowodów i nie odniósł się w sposób dostateczny do postanowień umowy, która łączyła strony, iż to na pozwanym na mocy postanowień § 3 spoczywał obowiązek przedłożenia prawomocnego postanowienia spadkowego o stwierdzeniu nabycia spadku w terminie do dnia 31 maja 2008 roku. Tymczasem – w ocenie skarżącego – ocena, kto ponosi odpowiedzialność, powinna zostać dokonana z uwzględnieniem ww. czynnika czasowego, skoro został włączony do umowy stron. Przemawia za tym, też okoliczność, że zgodnie z § 7 umowy w razie niespełnienia przez pozwanego obowiązku z § 3 umowy powód miał prawo odstąpić od umowy. Oznacza to, że to na pozwanym ciążył obowiązek określonego działania, w celu wykonania umowy przyrzeczonej, którego pozwany nie dochował, albowiem wraz z innymi członkami rodziny był błędnie przekonany, że to powód dokona wszystkich formalności związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości i oczekiwał na jego działania. Jednakże przy braku uznania, że błąd pozwanego był usprawiedliwiony, tym bardziej okoliczność ta uwzględniając kryteria oceny dowodów, winna prowadzić do wniosku, iż powód nie jest wyłącznie odpowiedzialny za niezawarcie umowy.

Zdaniem apelującego nie można również doszukiwać się odpowiedzialności powoda w samym fakcie, że nie starał się sfinalizować umowy w sytuacji, gdy pozwany nie dochował wszystkich obowiązków, zaś przedmiotowa umowa przewidywała, że Powód nie musi zawrzeć umowy przyrzeczonej w przypadku, gdy Pozwany nie wywiąże się z obowiązku zakończenia postępowania spadkowego. W związku z powyższym = w ocenie skarżącego – nie można zgodzić się ze stwierdzeniem Sądu pierwszej instancji, że to wyłącznie powód ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Apelujący zakwestionował także stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powoda – jako profesjonalistę – obciążają nieprecyzyjne ustalenia umowne, uznając je za niezgodne z prawem rozciąganie ochrony podmiotów nieprofesjonalnych (konsumentów) w sytuacji, gdy dla obu stron umowa miała charakter zarobkowy, a pozwany mógł posiłkować się pomocą prawników, czy pośredników nieruchomości co zresztą uczynił w 2009 roku.

Apelujący nie zgodził się także ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji co do terminu przedawnienia, wskazując, iż wprawdzie dla roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej termin ten został określony przez art. 390 § 3 k.c. na jeden rok, jednakże dotyczy on wyłącznie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz zapłaty odszkodowania **za uchylenie się** od zawarcia umowy, nie ma zaś zastosowania do żądania zapłaty kwoty stanowiącej tak zwaną nieodszkodowawczą część.

Zdaniem apelującego zadatek jest osobną instytucją prawa cywilnego, a roszczenia z niej wynikające przedawniają się na zasadach ogólnych na podstawie art. 118 k.c. W razie roszczenia o zwrot zadatku z powodu niewykonania umowy wskutek okoliczności, za którą odpowiedzialność ponoszą obie strony termin przedawnienia zwrotu zadatku będzie określany na zasadach ogólnych (tak. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973 III CRN 281/73, OSN 1974, poz. 194, uchwała SN z dnia 8 marca 2007 r. III CZP 3/07). **W ocenie Spółki krótszy okres przedawnienia przewidziany w art. 390 § 3 nie ma zastosowania do zwrotu zadatku, (w tzw. nieodszkodowawczej części - czyli kwoty odpowiadającej jego wysokości) ponieważ w razie zawarcia umowy przyrzeczonej zadatek zostałby zaliczony na poczet świadczenia umownego, w związku z tym art. 390 § 3 k.c. nie będzie miał zastosowania do roszczeń o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta (uchwała SN z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 15).** Zdaniem apelującego przy ocenie żądania zwrotu kwoty wpłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej sąd przeszedł do porządku dziennego co do faktu, że powód wpłacił kwotę wysoką - sięgającą 1/3 wartości umowy przyrzeczonej, odbiegającej od zwyczajowej wysokości zadatku. Jeżeli nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.). W związku z powyższym powód miał prawo domagać się zwrotu kwoty wpłaconej. W momencie złożenia pozwu roszczenie przysługujące powodowi nie przedawniło się, co znajduje również potwierdzenie w komentarzach dotyczących przepisu art 394 k.c. ("przedawnienie roszczeń dochodzonych tytułem

zadatku następuje w terminie określonych według reguł ogólnych (art 117 in. KC)" (A. Olejniczak, Komentarz do Art. 394 KC, Lex/el).

Odwołując się do literalnej wykładni przepisu art. 394 § 1 k.c. apelujący podnosił, że warunkiem zachowania zadatku jest odstąpienie od umowy, czego pozwany nie uczynił, w związku z czym nie ma podstawy do zatrzymania zadatku, a kwota wpłacona przez powoda powinna być potraktowana jako świadczenie nienależne. Zdaniem powoda zadatek w swej „nie-odszkodowawczej części” tj. w sytuacji braku podstaw do jego zatrzymania lub żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej w istocie jest świadczeniem na poczet niezawartej umowy, a więc podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa poprzez zasądzenie od Pozwanego Pana E. P. na rzecz Powódki - (...) S.A. kwoty 125 780 zł złotych wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany E. P. wnosił o oddalenie apelacji w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, bowiem oba podniesione w niej zarzuty były niezasadne. Sąd Okręgowy dokonał trafnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i na jej podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i dokonał niewadliwej oceny prawnej tych ustaleń. Sąd Apelacyjny w pełni je podziela i przyjmuje za własne.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa procesowego wskazać należy, iż Sąd pierwszej instancji rozważył cały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie i oceniając go wskazał na jakich dowodach się oparł i z jakich przyczyn dał im wiarę, zaś innym dowodom jej odmówił.

Formułując zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego – art. 233 k.p.c. - poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny bez dania wiary zeznaniom świadka R. W., co doprowadziło do uznania, że wyłącznie winnym niezawarcia umowy przyrzeczonej była powód, apelujący nie uzasadnił powyższego zarzutu i nie wskazał z jakich przyczyn zeznania świadka W. miałyby być podstawą odmiennych ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Samo uzasadnienie zarzutu naruszenia prawa procesowego odnosi się natomiast do innych kwestii, aniżeli zeznania tego świadka. Zauważyć przy tym trzeba, iż Sąd pierwszej instancji nie pominął zeznań tego świadka w całości, a jedynie w części, w której świadek ten twierdził, że niezrealizowanie umowy przez pozwanego i jego rodzinę było jednym z czynników odstąpienia przez powoda od planowanej inwestycji. Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że zeznania świadka w tej części nie mogą być podstawą do ustalenia okoliczności faktycznych będących podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, albowiem z zebranego materiału dowodowego, w tym z zeznań przedstawicielki powoda do realizacji umowy przedwstępnej - świadka A. K. (2) – wynika wprost, że powód w ogóle nie zabiegał o realizację umowy przedwstępnej, albowiem utracił zainteresowanie tą inwestycją z uwagi na zmianę planów, spowodowaną trudnościami z wykupem działek sąsiadujących z nieruchomością będącą przedmiotem umowy przedwstępnej. Zeznania te potwierdzają także świadkowie K., Z., J. P. (1), D. P. oraz A. D., a także A. K. (3). Nawet sam świadek W. przyznaje, że powódce nie udało się kupić na potrzeby planowanej inwestycji innych działek, nie tylko działek pozwanego, w szczególności wskazując na konflikt z jednym z właścicieli tych działek, tj. panem P., z którym powód nie osiągnął porozumienia i nie miał żadnych możliwości zakupu jego działki objętej planowaną inwestycją. Dodatkowo świadek W. zeznał, że powód zdecydował o zaprzestaniu realizacji inwestycji, m.in. na terenie działek

pozwanego, z uwagi na załamanie się rynku w roku 2008, w którym to roku do 31.05.2008 strony miały zawrzeć umowę przyrzeczoną.

Zauważyć także trzeba, że apelujący nie kwestionuje wiarygodności zeznań pozostałych świadków, tj. K., Z., J. P. (1), D. P., A. D. i A. K. (3), jak też zeznań pozwanego oraz załączonych dokumentów (w szczególności e-maili kierowanych do powoda i pism, w których pozwany zgłaszał chęć zawarcia umowy ostatecznej). Z tego materiału dowodowego natomiast wynika, co Sąd pierwszej instancji wskazywał w swym uzasadnieniu, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z wyłącznej winy powodowej Spółki, która z uwagi na zmianę planów inwestycyjnych spowodowanych nieskupieniem innych nieruchomości niezbędnych do realizacji inwestycji, a dodatkowo sytuacją gospodarczą, nie była już zainteresowana realizacją umowy przedwstępnej i zakupem działki od pozwanego.

Dla oceny z czyjej winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej trzeba rozważyć jakie zachowania przejawiała każda ze stron umowy. Powodowa Spółka po zawarciu umowy przedwstępnej ani razu nie skontaktowała się ze sprzedającymi, ani też nie czyniła żadnych prób w celu osiągnięcia tego kontaktu, nie podjęła też ani jednej czynności, której celem byłoby zawarcie umowy ostatecznej, skontaktowania się z pozwanym lub innymi przedstawicielami sprzedającego. Pierwszym i jedynym kontaktem zainicjowanym przez powoda po zawarciu umowy przedwstępnej było wezwanie do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości doręczone pozwanemu ponad 3 lata po podpisaniu tej umowy przedwstępnej i ponad 2 lata po umówionym terminie zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód powyższej okoliczności nie kwestionuje.

Pozwany natomiast podjął starania aby wywiązać się z obowiązku przedstawienia postanowienia o nabyciu spadku, choć początkowo pozostawał w przekonaniu, iż postępowanie spadkowe zostanie przeprowadzone przez powodową Spółkę, której zbywcy udzielili daleko idących pełnomocnictw. Pozwany zwrócił się o pomoc do D. K., który kontaktował się z powodową Spółką w celu doprowadzenia do sfinalizowania umowy, a ponadto udzielał zbywcom pomocy przy załatwianiu spraw związanych z podatkiem od spadku. Po uzyskaniu niezbędnych dokumentów pozwany wraz z pozostałymi spadającymi deklarował wobec powoda chęć zawarcia umowy przyrzeczonej – nawet po złożeniu przez powoda w toku niniejszego postępowania oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Jednakże strona powodowa nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej, a jedynie zażądała zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Stawiając zarzut naruszenia prawa procesowego oraz prawa materialnego powód w istocie nie kwestionuje swojej winy w tym, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże twierdzi, iż nie doszło do tego z przyczyn obciążających obie strony umowy, z czego wywodzi dalsze konsekwencje w postaci obowiązku pozwanego zwrotu wpłaconej mu przez powoda kwoty, wyrażając pogląd, iż z uwagi na jej wysokość należy ją zakwalifikować nie jako zadek, ale zaliczkę na poczet ceny nabycia nieruchomości na podstawie umowy, która nie doszła jednak do skutku. Do tego rodzaju zaś należności mają – zdaniem apelującego – zastosowanie ogólne terminy przedawnienia roszczeń.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego z powyższym poglądem nie sposób się zgodzić.

Przede wszystkim podkreślić należy, iż w sprawie niniejszej powód dochodził zasądzenia od pozwanego kwoty 251 559 zł jako dwukrotności zadatku wpłaconego przez niego pozwanemu przy zawarciu umowy przedwstępnej, twierdząc iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn zawnionych przez pozwanego. Stanowisko to powód podtrzymywał do końca postępowania przed Sądem pierwszej instancji, jedynie z ostrożności procesowej podnosząc, iż doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej przez facta concludentia, wobec czego zasadne jest żądanie powoda co najmniej w odniesieniu do jednokrotności wpłaconej tytułem zadatku kwoty, tj. 125.780 zł. W apelacji natomiast powód nie podtrzymuje już żądania zasądzenia podwójnego zadatku, wnosząc o zasądzenie jedynie połowy dochodzonej pozwem kwoty, wskazując na inne okoliczności niż w pozwie. Oznacza to, iż powód nie kwestionuje, że żądanie zwrotu podwójnego zadatku nie było uzasadnione, a ponadto, że roszczenie takie uległo przedawnieniu w rocznym terminie wynikającym z art. 390 § 3 k.c.

Powód żądając w apelacji zasądzenia kwoty 125.780 zł twierdził, iż zapłacona przez niego pozwanemu kwota miała nie tyle charakter zadatku, ale zaliczki na poczet ceny nabycia nieruchomości, podlegającej zwrotowi w przypadku

niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku i podlegającej ogólnym terminom przedawnienia. Apelujący powołał się na pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007, III CZP 3/07 (OSNC 2008/2/15, Biul.SN 2007/3/9, LEX Nr 230987), iż : „Roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c.”

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż: „ Stosunkowo często zdarza się, że przed ustalonym w umowie przedwstępnej terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży - najczęściej już przy zawarciu umowy przedwstępnej - strona, która ma kupić rzecz (art. 535 k.c.) lub prawo (art. 555 k.c.), płaci drugiej stronie, zgodnie z dokonanym z nią uzgodnieniem, określoną kwotę. Nieraz bywa ona wysoka, gdyż zbliża się do kwoty ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl.) lub jest - jak w niniejszej sprawie - jej równa. W wielu takich przypadkach prawidłowa wykładnia porozumienia stron prowadzi do uznania tej kwoty, nawet jeżeli strony określiły ją mianem "zadatku" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, "Izba Cywilna" 2004, nr 10, s. 33), za zaliczkę na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży lub za uiszczoną z góry całą cenę z przyrzeczonej umowy sprzedaży. **Nie ulega wątpliwości, że w leżącym u podstaw przedstawionego zagadnienia prawnego stanie faktycznym chodzi właśnie o przypadek zapłaty na poczet ceny z przyrzeczonej umowy kwoty równej jej wysokości.**

W omawianych przypadkach następuje częściowe lub całkowite spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie, nie ulega więc wątpliwości, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uiszczona przez kupującego kwota podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Jeżeli natomiast nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.), nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004 r., II CK; 116/03, "Izba Cywilna" 2004, nr 10, s. 33 i z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 170). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy, a więc czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine k.c. w zw. z art. 472 k.c.), lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność.

Nienależne świadczenie, o którym mowa, powinno być zwrócone w pełnym zakresie, tj. bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. Jak wyjaśniono w literaturze oraz orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03), mimo że w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, iż zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili otrzymania go. Przemawia za tym specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych; ten, kto je otrzymał, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało.

Nie ma podstaw do tego, aby roszczenie o zwrot kwoty mającej charakter nienależnego świadczenia, zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, do której zawarcia nie doszło, obejmować zakresem hipotezy art. 390 § 3 k.c. w znowelizowanym brzmieniu. (...)

Mimo przedstawionej tendencji do rozszerzania zakresu zastosowania rocznego terminu przedawnienia, w odniesieniu do roszczeń osób, które zawarły umowę przedwstępną, wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 390 § 3 k.c. w obecnym brzmieniu nie uzasadnia stosowania przewidzianego w nim terminu przedawnienia do roszczenia o zwrot - mającej charakter nienależnego świadczenia - kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej.

Przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem - wskazane już - 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. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi natomiast w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem tylko o tyle, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza nienależny charakter świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03).”.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego pogląd wyrażony w cytowanej wyżej uchwale nie znajduje zastosowania w sprawie niniejszej, bowiem świadczenie spełnione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej na rzecz pozwanego ewidentnie miało charakter zadatku. W taki sposób zostało określone przez strony w umowie, a nadto powołano się w niej wprost na zastosowanie przepisu art. 394 k.c., regulującego instytucję zadatku i stanowiącego, iż w braku odmiennego zastrzeżenia umownego lub zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Przepis ten przesądza więc jakie są skutki świadczenia spełnionego przy zawarciu umowy, o ile strony nie postanowiły inaczej i brak jest w tej mierze odmiennego zwyczaju. Tego rodzaju czynniki nie wchodziły jednak w rachubę przy wykładni umowy w tym zakresie w niniejszej sprawie.

Wskazać należy, iż wysokość zadatku nie została uregulowana w sposób szczególny, a tym samym podlega swobodzie kontraktowej (art. 353¹ k.c.). Uważa się, że suma wręczana tytułem zadatku stanowi "pewien ułamek - zwykle niewielki - świadczenia pieniężnego, które jedna ze stron ma spełnić (...) na rzecz strony drugiej" (J. Gwiazdomorski, glosa do uchwały SN z 10 października 1961 r., 3 CO 28/61, OSPiKA 1963, z. 5, poz. 107); dopuszczalne jest jednak zastrzeżenie zadatku, którego wartość jest dużo wyższa, na przykład przekracza połowę wartości całego świadczenia (por. wyrok SN z 21 maja 2005 r., V CK 577/04, PUG 2006, nr 8, s. 32; P. Drapała, glosa do wyroku SN z 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00, PiP 2003, z. 10, s. 122; zadatek zapłacony w pełnej wysokości umówionej ceny dopuszcza W.J. Katner, glosa do wyroku NSA z 21 listopada 1996 r., I SA/Po 292/96, Glosa 1999, nr 7, s. 17).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób podzielić stanowiska apelującego że żądana pozwem kwota pełniła – obok funkcji zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. – rolę częściowego spełnienia świadczenia na poczet przyszłej umowy. Zdaniem bowiem Sądu drugiej instancji należy podzielić stanowisko, że wartość wręczonych przy zawieraniu umowy pieniędzy lub rzeczy zamiennych ma wpływ na kwalifikację tej czynności. Skoro przedmiot zadatku jest utożsamiany tylko z pewną częścią świadczenia i stanowi zazwyczaj stosunkowo nieznaczny jego ułamek, to reguła interpretacyjna z art. 394 k.c. nie może znajdować zastosowania, gdy przy zawieraniu umowy wręczane są rzeczy lub pieniądze, których wartość jest zbliżona do wartości umówionego świadczenia, równa jej albo ją przekracza (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2000 r., II CKN 707/98, OSP 2000/10/147; A. Olejniczak (w:) Komentarz do art. 394 k.c., Legalis; F. Błahuta (w:) Komentarz do Kodeksu Cywilnego, t. II, 1972, s. 938). Na takie rozróżnienie zwraca również uwagę Sąd Najwyższy m.in. w cytowanej uchwale z dnia 8 marca 2007r., sygn. III CZP 3/07 , jak też w wyrokach z dnia 25 marca 2004r., sygn. II CK 116/03 oraz z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 . W wymienionych sprawach, kwoty przekazane tytułem zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej zbliżały się do kwoty ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży lub były jej równe. W takich właśnie przypadkach prawidłowa wykładnia porozumienia stron – w ocenie Sądu Najwyższego – prowadzi do uznania tej kwoty za zaliczkę na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży lub za uiszczoną z góry całą cenę z przyrzeczonej umowy sprzedaży, nawet jeżeli strony określiły ją mianem "zadatku". W przedmiotowej jednakże sprawie mamy do czynienia z przypadkiem, kiedy zadatek stanowi jedynie jedną trzecią ceny zakupu udziału we współwłasności nieruchomości przewidzianej w umowie przyrzeczonej. Nie stoi to więc w sprzeczności z istotą zadatku, który może obejmować nawet więcej niż połowę ceny rzeczy (Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 21 maja 2005 roku, V CK 577/04, z 13 lutego 2002 roku, IV CKN 672/00). Powyższe zatem świadczy o tym, że kwoty przekazane przez powoda sprzedającym przed zawarciem umowy przedwstępnej miały

pełnić funkcję dyscyplinującą – motywującą zbywców do zawarcia umowy sprzedaży, a jedynie w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej miały zostać zarachowane, zgodnie z art. 394 § 2 k.c., na poczet ceny nabycia udziału we współwłasności nieruchomości. Spełnione przez powoda na rzecz pozwanego świadczenie nie miało więc charakteru wyłącznie zaliczkowego pokrycia części należnej ceny nieruchomości. Roszczenie o jego zwrot podlegało zatem nie przepisom o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wynikało z samej umowy przedwstępnej oraz art. 394 § 1-3 k.c.

W takiej sytuacji należało wziąć pod uwagę treść art. 390 § 3 k.c. statuującego roczny termin przedawnienia liczony od dnia, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona dla roszczeń z umowy przedwstępnej. Do roszczeń takich zalicza się niewątpliwie roszczenie o zwrot danego zadatku (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 roku, II PK 174/08, a także w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 listopada 2006 roku, III CZP 102/06).

W sprawie niniejszej oznaczono termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 maja 2008 roku. Pozew złożono natomiast 30 maja 2011 roku, a więc prawie 3 lata później. Powód nie powoływał i nie udowodnił jakichkolwiek zdarzeń powodujących przerwę bądź zawieszenie biegu terminu przedawnienia. Strona powodowa nie powoływała się również na sprzeczność zarzutu przedawnienia z zasadami współżycia społecznego.

W konsekwencji powództwo podlegało oddaleniu w całości. Zwrot podwójnego zadatku nie należał się, gdyż przyczyny niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej obciążały powoda. Nawet gdyby zaś przyjąć – jak chciałby tego apelujący, co jednak nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym – iż przyczyny niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej obciążały obie strony, to roszczenie na podstawie art. 394 § 3 k.c. o zwrot zadatku w jednokrotnej wysokości okazało się przedawnione z uwagi na treść art. 390 § 3 k.c. jako przepisu regulującego w sposób szczególny przedawnienie roszczeń z umowy przedwstępnej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny – uznając ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną za prawidłowe – na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako nieuzasadnioną. O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c., jednakże omyłkowo zastosował stawkę minimalną wynikającą z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) zamiast stawki określonej w § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 tego rozporządzenia.