

**Sygn. akt VI ACa 391/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 29 lipca 2022 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący - Sędzia Ksenia Sobolewska - Filcek

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2022 r. w Warszawie

na posiedzenie niejawnym

sprawy z powództwa T. C. i A. C.

przeciwko R. D. i M. D. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 19 lutego 2021 r., sygn. akt III C 1009/19

I. zmienia zaskarżony wyrok w częściowo w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę:

1. kwoty 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;
2. odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 220.000,00 zł (dwieście dwadzieścia tysięcy złotych) za okres od 31 marca 2014 r. do 22 stycznia 2021 r.;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 391/21**

## UZASADNIENIE

Powodowie - T. C. i A. C. wnieśli o zasądzenie od M. D. (2), R. D. i M. D. (1) solidarnie 450.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 31 marca 2014 r. do dnia zapłaty, tytułem podwójnej wartości zadatku oraz o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów procesu i nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

W toku procesu wyjaśnili, że żądają zasądzenia od pozwanych podwójnej wartości zadatku, a w piśmie z 8 stycznia 2021 r., że ewentualnie (z ostrożności procesowej) domagają się zwrotu wpłaconych pieniędzy w wysokości 220.000,00 zł - jako nienależnego świadczenia - wraz z odsetkami, ewentualnie dopełnienia warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej, by zakupić działkę po zaliczeniu kosztów sądowych na poczet ceny nabycia.

Pozwani - R. D. i M. D. (2) wnieśli o oddalenie powództwa w całości, a ponadto wnieśli pozew wzajemny domagając się ustalenia, że odstąpienie od umowy nie wynikło z winy pozwanych oraz zasądzenia na ich rzecz solidarnie od powodów kosztów związanych z postępowaniem administracyjnym dot. podziału nieruchomości w wysokości 2.146,00 zł.

M. D. (2) zmarł w toku procesu - 1 czerwca 2018 r.

Pozwana - M. D. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc zarzut nieważności § 4 umowy z 21 sierpnia 2008 r. zmieniającego umowę przedwstępną sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. S. w W. – R. za nr repertorium (...) oraz wskazując, że tylko kwota 5.000,00 zł stanowiła umówiony zadatek.

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2015 r. pełnomocnik pozwanego R. D. podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powodów.

Wyrokiem z 19 lutego 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów 225.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 31 marca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1.); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2.); oddalił powództwo wzajemne w całości (pkt 3.) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów 11.250,00 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, znosząc je w pozostałym zakresie.

Powyższe rozstrzygnięcie sąd okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

W dniu 6 kwietnia 2008 r. małżonkowie M. D. (2) i A. D. wraz z małżonkami T. C. i A. C. zawarli pisemną umowę przedwstępną kupna/sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o obszarze 778 m<sup>2</sup>, oznaczoną nr ewidencyjnym 27/1, obręb 3-09-19, z urzędzoną księgą wieczystą o nr (...) (aktualnie: KW nr (...)) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, za cenę 260.000,00 zł. Przy czym sprzedaży miała podlegać tylko działka wydzielona na skutek podziału ww. nieruchomości, o powierzchni nie mniejszej, niż 394 m<sup>2</sup>. W umowie odnotowano, że kupujący wpłacili sprzedającym 5.000 zł, tytułem zadatku na wykonanie planu podziału działki przez geodetę, a sprzedający potwierdzili odbiór tej kwoty. Pozostała część ceny miała zostać zapłacona w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży. Ponadto sprzedający zobowiązali się uregulować wszystkie należności i kredyty obciążające nieruchomość tak, żeby w dniu zawarcia umowy była ona wolna od obciążeń. Kupujący zobowiązali się do przekazania środków pieniężnych na realizację powyższych postanowień, w kwocie do ceny działki. Późniejsze negocjacje między stronami odbywały się głównie telefonicznie i osobiście, ewentualnie za pośrednictwem maila.

Małżonkowie D. mieli dwójkę dzieci - R. D. ur. w (...) r. i M. D. (1) ur. w (...) r. Nie byli oni obecni przy rozmowach dot. sprzedaży działki, ani przy zawieraniu którejkolwiek z późniejszych umów u notariusza. Nie znali postanowień umowy.

W dniu 5 maja 2008 r. małżonkowie D. wraz z małżonkami C. zawarli przed notariuszem A. S. umowę przedwstępną sprzedaży ww. nieruchomości. W tej dacie w dziale IV księgi wieczystej ww. nieruchomości była wpisana hipoteka umowna kaucyjna. Małżonkowie D. oświadczyli, że nieruchomość zostanie podzielona zgodnie z przysłą decyzją podziałową, w tym wydzielona zostanie działka dla powodów o powierzchni nie mniejszej, niż 394 m<sup>2</sup>. Zgodnie z § 2 umowy małżonkowie D. zobowiązali się sprzedać należącą do nich, a powstałą z podziału, działkę za cenę 260.000,00 zł w terminie do dnia 31 sierpnia 2008 r., zaś małżonkowie C. oświadczyli, że nieruchomość powstałą z podziału we wskazanym terminie i za wymienioną cenę zobowiązują się kupić, na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. W § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej małżonkowie D. oświadczyli, że na poczet ceny sprzedaży otrzymali od kupujących tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. kwotę 5.000,00 zł, której odbiór w dniu zawarcia umowy pokwitowali. W § 3 ust. 2 strony ustaliły, że reszta ceny sprzedaży tj. 255.000,00 zł, zostanie zapłacona w ten sposób, że 220.000,00 zł zostanie przelane sprzedającym na konto bankowe do 12 maja 2008 r. i z tego tytułu kupujący poddali się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., zaś pozostała kwota – 35.000,00 zł miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W § 6 umowy strony ustaliły, że 220.000,00 zł zapłacone sprzedającym przez kupujących ma być przeznaczone na spłatę wierzytelności banku, obciążających nieruchomość, tj. na rzecz hipoteki umownej kaucyjnej. Małżonkowie C. oświadczyli również, że na dzień sporządzenia umowy znane są im prawa zbywających do przedmiotu umowy, stan prawny i faktyczny nieruchomości i jej położenie oraz granice. W akcie notarialnym odnotowano również, że notariusz wyjaśniła stronom treść art. 64, 66, 390, 394

k.c. i 1047 k.p.c. oraz to, jakie dokumenty należy dostarczyć w celu zawarcia umowy przyrzeczonej t.j. ewentualny aktualny odpis z KW bez obciążeń tj. bez hipoteki umownej łącznej kaucyjnej, ostateczną decyzję podziałową, wyrys z mapy geodezyjnej uwzględniający podział nieruchomości wraz z adnotacją, iż stanowi on podstawę wpisu do KW, ewentualne zaświadczenie o złożonym wniosku o wykreślenie hipoteki, ewentualna zgoda banku na nieobciążenie działki powstałej w wyniku podziału opisana w akcie hipoteka. W § 9 strony umowy uzgodniły, że w przypadku odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej z winy sprzedających – otrzymany zadatek podlega zwrotowi na rzecz kupujących w podwójnej wysokości, w terminie 7 dni od dnia powiadomienia o odstąpieniu od zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś w przypadku odstąpienia z winy kupujących - otrzymany zadatek przepada na rzecz sprzedających.

Tego samego dnia, tj. 5 maja 2008 r. małżonkowie C. przelali 220.000,00 zł na konto córki małżonków D. - M. D. (1), tytułując przelew: „Druga część zadatku za działkę przy ul. (...)”. Odbył się to za zgodą M. D. (1) i małżonków C..

Po przelewie małżonkowie C. korzystali z przyszłej działki, m.in. postawili na niej przyczepę, mieli zamiar tam zamieszkać.

W dniu 21 lipca 2008 r. małżonkowie D. uzyskali postanowienie o pozytywnym zaopiniowaniu projektu podziału spornej nieruchomości, a w dniu 21 sierpnia 2008 r. wraz z małżonkami C. dokonali w formie aktu notarialnego przed tym samym notariuszem zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży, polegającej na zmianie jej § 2 w ten sposób, że zmieniono termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na 5 stycznia 2009 r. Przyczyną było wciąż trwające postępowanie administracyjne dot. podziału. W § 3 stawający oświadczyli, że pozostała treść umowy przedwstępnej z 5 maja 2008 r. pozostawała bez zmian. Z kolei w § 4 małżonkowie D. oświadczyli, że opisany w umowie przedwstępnej sprzedaży zadatek w kwocie 225.000,00 zł otrzymali od kupujących i jego odbiór w dniu tym kwitują.

Na jesieni 2008 r. M. D. (2) był hospitalizowany z powodu krytycznego niedokrwienia prawej kończyny dolnej, którą ostatecznie amputowano.

W dniu 21 listopada 2008 r. zmarła A. D..

W dniu 17 grudnia 2008 r. M. D. (2) złożył ponownie podanie o wydanie decyzji zatwierdzającej podział spornej nieruchomości. Została ona wydana 18 grudnia 2008 r. Była jednak skierowana m.in. do nieżyjącej już A. D..

Małżonkowie C. wiedzieli o trudnej sytuacji rodzinnej D..

W dniu 5 stycznia 2009 r. M. D. (2) wraz z małżonkami C. w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej u notariusz A. S. zmienili ponownie umowę przedwstępną sprzedaży w § 2 w ten sposób, że M. D. (3) zobowiązał się sprzedać powstałą z podziału działkę za cenę 260.000,00 zł, w terminie 60 dni od dnia otrzymania prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po A. D. i po otrzymaniu stosownego zaświadczenia z Urzędu Skarbowego, że podatek od spadku po zmarłej został uiszczony bądź się nie należy, a małżonkowie C. oświadczyli, że powstała z podziału przedmiotową nieruchomość we wskazanym terminie i za wymienioną cenę zobowiązują się kupić. Strony oświadczyły, że pozostała treść zawartych między nimi umów dot. przedmiotowej nieruchomości nie ulega zmianom. W kancelarii nie byli obecni R. D. i M. D. (1). M. D. (2) nie miał również pełnomocnictw od nich.

W dniu 28 stycznia 2009 r. rodzina D. wniosła o stwierdzenie nabycia spadku po A. D.. Ostatecznie, postanowieniem z 8 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie stwierdził że na podstawie ustawy spadek po niej po 1/3 odziedziczyli: M. D. (2) – mąż i dwójka dzieci: R. D. i M. D. (1). Postanowienie to uprawomocniło się z dniem 30 lipca 2010 r.

W dniu 27 sierpnia 2010 r. M. D. (1), R. D. i M. D. (2) zgłosili do Urzędu Skarbowego nabycie spadku, zaś w dniu 29 marca 2011 r. uzyskali zaświadczenie o zwolnieniu od podatku od spadków i darowizn.

Na skutek wszczętego w dniu 4 lutego 2011 r. postępowania z urzędu, w dniu 1 marca 2011 r. SKO w W. wydało decyzję o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta (...) W. z 12 grudnia 2008 r. w sprawie podziału spornej nieruchomości, z uwagi na to, że decyzja ta była skierowana do A. D., która nie żyła w dacie jej wydania.

W dniu 4 kwietnia 2011 r. M. D. (2), M. D. (1) i R. D. wnieśli ponownie o wydanie decyzji w sprawie podziału nieruchomości. Urząd (...) W. poinformował ich 7 czerwca 2011 r., że mapa z projektem podziału załączona do nieważnej decyzji z grudnia 2008 r. nie może być powtórnie wykorzystana i wezwał do dostarczenia kopii mapy ewidencyjnej, podania podstawy prawnej podania oraz dostarczenia mapy z projektem podziału przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 12 lipca 2011 r. M. D. (2) zgłosił się do fundacji (...) o poradę prawną, gdyż chciał znać podstawę prawną, na jakiej wezwano go do sporządzenia nowej mapy geodezyjnej mimo, iż do nieważnej decyzji z grudnia 2008 r. załączono aktualną mapę. Udzielono mu porady, by wystąpił do organu o naprawienie szkody poprzez wypłatę odszkodowania z uwagi na fakt, iż musi zapłacić za nowe mapy. W październiku 2011 r. M. D. (2) zwrócił się o z wnioskiem o usunięcie powstałej szkody. Do stycznia 2012 r. prowadził z Urzędem (...) W. korespondencję dot. ww. map i kwestii naprawienia szkody. Małżonkowie C. nie interesowali się w tym czasie toczącym się postępowaniem spadkowym i administracyjnym, oczekiwali informacji od rodziny D..

W dniu 8 lutego 2012 r. M. D. (2) przyjęto do szpitala z zawałem mięśnia sercowego. Od lutego do czerwca 2012 r. był kilka razy hospitalizowany. W tym czasie informacji małżonkom C. udzielała M. D. (1), która pod koniec 2012 r. przekazała prowadzenie spraw ojca swojemu bratu - R. D.. R. D. przejął też od siostry obowiązek opieki nad schorowanym ojcem.

Do końca 2012 r. małżonkowie C. nie mieli zastrzeżeń co do postępowania rodziny D.. Po zawale, z uwagi na niedotlenienie mózgu, M. D. (2) miał problemy z pamięcią.

R. D. w roku 2013 rozpoczął poszukiwanie nowego geodety, który sporządziłby aktualne, wymagane przez urząd mapy. T. C. w tym czasie prowadził z nim mailową korespondencję, proponował też odsprzedaż swojej części działki, wynikającej z umowy przedwstępnej, ewentualnie odkupienie całej działki za dodatkowe 100.000,00 zł z gwarancją dożywotniego zamieszkania na niej M. D. (2).

W dniu 24 kwietnia 2013 r. M. D. (2), R. D. i M. D. (1) złożyli wniosek o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału nieruchomości. Był on uzupełniany m.in. o wydruk z mapy ewidencyjnej.

Następnie, 3 czerwca 2013 r., wnioskodawcy zostali wezwani do przedłożenia aktualnej mapy zasadniczej i do uwzględnienia linii rozgraniczających na wstępnym projekcie podziału nieruchomości. Ostatecznie, postanowienie pozytywnie opiniujące projekt podziału nieruchomości zostało wydane 11 lipca 2013 r.

W dniu 20 września 2013 r. M. D. (1), R. D. i M. D. (2) złożyli wniosek o wydanie decyzji stwierdzającej podział nieruchomości, który był uzupełniany 8 października 2013 r.

Co najmniej od września 2013 r. relacje stron znacznie się pogorszyły. Przyczyną sporu było przedłużające się postępowanie administracyjne, odkrycie przez małżonków C. zadłużenia udziału R. D. ujawnionego w księdze wieczystej nieruchomości i problemy komunikacyjne z R. D.. Z kolei rodzina D. miała wrażenie, że małżonkowie C. za bardzo ingerują w ich sprawy i ich zastraszają, podczas gdy postępowanie administracyjne dot. podziału wciąż trwało. W tym czasie M. D. (2) chorował i był mało komunikatywny, z małżonkami C. kontaktował się głównie R. D. i M. D. (1), która była z kolei przeciwna niektórym poczynaniom brata i chciała kwestię sprzedaży działki doprowadzić jak najszybciej do końca. R. D. wraz z ojcem nie zgadzał się jednak na odsprzedaż działki w wariantcie proponowanym przez małżonków C..

W październiku 2013 r. M. D. (1) uiściła opłatę geodezyjną w wysokości 2.000,00 zł. A 15 października 2013 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję w sprawie podziału spornej nieruchomości, zgodnie z wnioskiem rodziny D.. Decyzja stała się ostateczna z dniem 5 listopada 2013 r.

W dniu 30 grudnia 2013 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w W. umorzył postępowanie wszczęte na skutek zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków w przedmiocie sprostowania oznaczenia nieruchomości dot. nieruchomości będącej przedmiotem sporu z uwagi na fakt niedołączenia wyrysów z mapy ewidencyjnej stanowiącego podstawę ujawnienia w KW podziałki działki gruntu dla nowopowstałych działek. Z kolei w odpowiedzi na wniosek R. D. z 14 stycznia 2014 r. Urząd miasta st. W. stwierdził, że nie może poświadczyć załączonej do wniosku mapy, ale może w oparciu o aktualne dane ewidencyjne wydać wypisy i wyrys z operatu ewidencyjnego, mogące stanowić podstawę zmian w księdze wieczystej. R. D. w dniu 12 lutego 2014 r. wystąpił do Biura Geodezji i (...) W. o wydanie wypisu i wyrys z operatu ewidencyjnego, zgodnie z uzyskaną informacją.

Pismem z 29 stycznia 2014 r. pełnomocnik małżonków C. wezwał M. D. (2), R. D. i M. D. (1) do stawienia się w dniu 12 lutego 2014 r. celem podpisania umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi R. D. wskazał m.in., że na 12 lutego 2014 r. zaplanowana została okresowa, kwartalna wizyta lekarska M. D. (2). W związku z tym pełnomocnik małżonków C. wezwał pozwanych pismem datowanym na 17 lutego 2014 r. do stawienia się w tym celu 4 marca 2014 r. R. D. poinformował małżonków C., że próbuje doprowadzić sprawę do końca i spotka się z nimi w terminie 7 dni od daty, gdy uzyska wszystkie dokumenty.

W tym czasie małżonkowie C. wystąpili o wpis w księdze wieczystej roszczenia z umowy przedwstępnej, ale postanowieniem z 20 lutego 2014 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie oddalił ich wniosek stwierdzając, że dołączone do niego umowy nie zostały zawarte przez wszystkich właścicieli wskazanych w księdze wieczystej.

W dniu 4 marca 2014 r. małżonkowie C. stawili się u notariusza A. S. wraz z M. D. (1) w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, nie stawił się jednak, ani M. D. (3), ani R. D..

W dniu 11 marca 2014 r. R. D. odebrał z urzędu wnioskowany wypis i wyrys z rejestru gruntów.

Pismem z 17 marca 2014 r. małżonkowie C. złożyli M. D. (2), R. D. i M. D. (1) oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wezwali ich do zwrotu podwójnej kwoty zadatku do 30 marca 2014 r.

Strony jeszcze kilkakrotnie w czasie trwania postępowania prowadziły rozmowy ugodowe, jednak nie zakończyły się one powodzeniem.

W roku 2015 wszczęto postępowanie dot. ubezwłasnowolnienia M. D. (2), który ostatecznie zmarł 1 czerwca 2018 r.

Powyższy stan faktyczny sąd okręgowy ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy, które nie były podważane przez strony. Stwierdził też, że przebieg zdarzeń był co do zasady bezsporny między stronami, czego potwierdzeniem są ich zeznania. Jedynie przesłuchanie M. D. (2), z uwagi na stan jego zdrowia psychicznego, potraktował z dużą ostrożnością.

Zeznania świadka A. S. - notariusza przed którym strony podpisały umowy, nie wniosły wiele do sprawy, ponieważ nie pamiętała szczegółów.

Sąd okręgowy dał wiarę pozostałym pozwany, że wiedzę o zawartej przez rodziców umowie z powodami czerpali z przekazów ojca i z pozostawionych dokumentów. Dlatego nie wiedzieli, czy strony umowy miały zgodny zamiar zmiany zadatku z kwoty 5.000,00 zł na 225.000,00 zł. Wersja R. D., który opisywał w jaki sposób przebiegała procedura podziału nieruchomości i postępowanie spadkowe, jest zdaniem sądu okręgowego w pełni wiarygodna. Wiarygodne jest też to, że pozwany nie stawił się na spotkanie u notariusza na początku 2014 r., gdyż nie był w

posiadaniu wszystkich dokumentów wymaganych do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd nie dał jednak wiary temu pozwanemu w zakresie, w jakim twierdził, że ostrzeżenie dot. wszczęcia egzekucji z jego udziału w nieruchomości zostało wykreślone. Wpisy te nadal są ujawnione w księdze wieczystej. Co więcej, od roku 2019 do egzekucji z jego udziału dołączyli się kolejni wierzyciele, a w księdze wieczystej, nadal nie ujawniono spadkobrania po M. D. (2).

Sąd okręgowy dał wiarę powodowi, że na skutek ujawnienia w księdze wieczystej wpisu dot. zadłużenia na udziale R. D., mieli podstawy, by obawiać się zawarcia umowy, stąd w roku 2014 zdecydowali się ostatecznie na odstąpienie od niej, a w roku 2013 było to przyczyną pogorszenia się relacji. Uznał jednak za niewiarygodne ich zeznania co do zgodnego zamiaru stron umowy dot. kwestii wysokości zadatku, ponieważ, jak wynika z materiału dowodowego, T. C. korespondował mailowo w roku 2008 z M. D. (2) w sprawie nieruchomości i trudno dać wiarę, że temat zmiany wysokości zadatku nie pojawiłby się w takiej korespondencji. Skoro taka propozycja padła ze strony sprzedających, to powodowie zanim udali się do notariusza, mieli czas, by przemyśleć sprawę, zaś u notariusza mogli wyrazić sprzeciw wobec niekorzystnych postanowień umowy, w tym w kwestii zadatku.

**W ocenie sądu okręgowego** powództwo T. C. i A. C. zasługiwało na uwzględnienie w tej części, w jakiej powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz 225.000,00 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia. W pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

Również powództwo wzajemne wniesione przez R. D. nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie sądu okręgowego, skoro bezsprzecznie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, świadczenie powodów rozumiane jako część ceny stało się świadczeniem nienależnym i mogli oni żądać jego spełnienia na swoją rzecz. Nie ma też wątpliwości, że zobowiązanymi do zapłaty tego świadczenia stali się - na skutek spadkobrania po rodzicach - obecni pozwani. Ich odpowiedzialność solidarna z tego tytułu wynika z art. 1034 k.c.

W tym zakresie nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Zgodnie bowiem z jednolitym stanowiskiem orzecznictwa, 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. (tak uchwała Sądu Najwyższego z 8 marca 2007 r., III CZP 3/07).

Sąd okręgowy stwierdził ponadto, że stosownie do art. 120 § 1 zd. pierwsze k.c., bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia wymagalności roszczenia, a w przypadku roszczeń bezterminowych (w tym nienależnego świadczenia), których wymagalność zależy od podjęcia określonej czynności przez wierzyciela, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od najwcześniejszego dnia, w którym wierzyciel mógł podjąć taką czynność. W niniejszej sprawie najwcześniejszym dniem, w którym wierzyciele - powodowie mogli wezwać dłużników - pozwanych do zapłaty nienależnego świadczenia w wysokości 225 000 zł, uiszczonego jako część ceny sprzedaży, był moment w którym stało się ono nienależne, a więc gdy zamierzony cel w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej nie mógł być już osiągnięty - dzień, gdy powodowie utracili możliwość skutecznego domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na upływ ustawowego, wynikającego z art. 389 § 2 k.c. rocznego terminu. Tym dniem w przypadku R. D. i M. D. (1) był 30 lipca 2011 r. (rok po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku), a w przypadku M. D. (2) - 29 maja 2012 r. (rok po upływie dnia, w którym M. D. (2) uzyskał zaświadczenie o zwolnieniu od podatku od spadku i 60 dniach przewidzianych przez akt notarialny z 5 stycznia 2009 r.). Bezsprzecznie więc powodowie wnosząc pozew w roku 2014 dotrzyмали obowiązującego w tej dacie terminu 10 - letniego na dochodzenie zwrotu nienależnego świadczenia (art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu).

Odnosząc się natomiast do żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, sąd okręgowy zważył, że za zadatek należało uznać wyłącznie kwotę 5.000,00 zł. Pozostała kwota zapłacona sprzedawcy była zaliczką na poczet ceny.

Sąd okręgowy zważył, że wprawdzie ustawa nie reguluje wprost wysokości zadatku i w ramach swobody kontraktowania (art. 353[1] k.c.) dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku o wartości przekraczającej połowę całego świadczenia (por. wyrok SN z dnia 12 maja 2005 r. V CK 577/04, LEX nr 1511067), jednak każdorazowo winno to być wynikiem ustaleń poczynionych przez sąd w konkretnej sprawie. Co więcej, według poglądu dominującego w

judykaturze i doktrynie, wysokość zadatku (w odróżnieniu od kary umownej) nie podlega miarkowaniu. Zastrzegając zatem zadatek o większej wartości, strony muszą liczyć się z wynikającymi z tego skutkami prawnymi. Zdaniem sądu okręgowego, w przypadku tak znacznej modyfikacji umowy, jaką byłaby zmiana wysokości zadatku z kwoty 5.000,00 zł na kwotę 225.000,00 zł, obie strony powinny wyrazić zgodny zamiar związania się takim postanowieniem, co powinno znaleźć wprost odzwierciedlenie w treści aktu notarialnego lub wynikać z dowodów nienastręczających wątpliwości.

Z art. 394 § 2 k.c. wynika przy tym, że wysokość zadatku pozostaje w stosownej relacji do wartości kontraktu. Nie jest więc zadatkiem świadczenie zbliżone wielkością do wartości przedmiotu umowy. Zapatrywanie odmienne przeczy naturze zadatku i przyjmuje się, że zadatek ustalony w nadmiernej wysokości można traktować, jako przejaw obejścia prawa i z tego względu uważać takie zastrzeżenie za nieważne.

W sprawie niniejszej zaś, choć dla małżonków C. zadatek w kwocie 225.000,00 zł byłby znacznym zabezpieczeniem, to dla małżonków D. taki układ stosunków był niekorzystny – w razie ich winy w odstąpieniu mieli by obowiązek zwrócić kwotę dwukrotnie wyższą, niż wpłacona przez powodów, co bez wątpienia przekraczało ich możliwości zarobkowe w tym czasie. Tym samym, w razie odstąpienia od umowy z winy którejkolwiek ze stron, roszczenie tytułem zadatku byłoby rażąco sprzeczne z podstawowym celem umowy, jakim był jedynie zakup działki za 260.000,00 zł. Zastrzeżenie zadatku w wysokości niemal 90 % wartości przedmiotu umowy czyniło to postanowienie umowne sprzecznym z naturą instytucji zadatku.

Sąd okręgowy doszedł więc do przekonania, że tylko niepozostawiająca wątpliwości treść umowy, ewentualnie niebudzące wątpliwości dowody, iż strony miały taki zamiar faktycznie w chwili zawarcia umowy, mogłyby przemawiać za tym, że strony świadomie przyjęły na siebie takie ryzyko. Tymczasem sporządzony w maju 2008 r. akt notarialny, jak i poprzedzająca go umowa pisemna z kwietnia 2008 r., ustalają zadatek na 5.000,00 zł. Wskazana w akcie notarialnym z maja 2008 r. pełna cena zakupu działki tj. kwota 260.000,00 zł, została podzielona odpowiednio na 5.000,00 zł tytułem zadatku, wpłacone 5 maja 2008 r. i 255.000,00 zł określone jako reszta ceny sprzedaży, która miała zostać zapłacona w częściach tj. w kwocie 220.000,00 zł do 12 maja 2008 r. zaś w kwocie 35.000,00 zł - w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej. Wprawdzie w późniejszym akcie notarialnym - z sierpnia 2008 r. - odnotowano, że kwota 225.000,00 zł została uiszczona tytułem zadatku, jednak brak w treści któregośkolwiek aktu zgodnego oświadczenia stron co do nadania tej kwocie takiego charakteru. Nie jest więc możliwe uznanie kwoty 220.000,00 zł za wpłaconą tytułem zadatku, z wszelkimi tego konsekwencjami. Nie jest też wystarczającym dowodem na tę okoliczność adnotacja na potwierdzeniu przelewu z 2008 r. Była to bowiem jednostronna czynność powodów, a brak sprzeciwu drugiej strony umowy nie oznacza, że małżonkowie D. akceptowali podwyższenie zadatku do kwoty 225.000,00 zł.

Sąd okręgowy stwierdził, że taki zgodny zamiar stron nie wynika również z innych okoliczności zawarcia umowy. Strony w sierpniu 2008 r. spotkały się bowiem, nie w kwestii zmiany wysokości zadatku, lecz by w zmienić termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie nie przedstawili też żadnych dowodów na to, że zamiar obejmujący przyjęcie na siebie podwyższonego ryzyka kontraktowego mieli również pozwani.

Co więcej, zdaniem sądu okręgowego nie można wykluczyć ewentualnego rozpatrywania wysokości spornego żądania, jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy dłużnikami powodów są obecnie dzieci pierwotnych sprzedawców, a więc osoby, które miały w chwili zawierania umów po dwadzieścia parę lat i nie były uczestnikami tych rozmów.

Z tych wszystkich względów sąd okręgowy uznał, że nie ma podstawy prawnej do żądania przez powodów 450.000,00 zł tytułem podwójnego zadatku.

Odnosząc się natomiast do żądania zapłaty podwójnego zadatku w wysokości 10.000,00 zł sąd okręgowy zważył, że w tym zakresie zasadny jest zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną. Stosownie bowiem do art. 390 § 3 k.c., roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona

miała być zawarta. Termin ten ma charakter zawity, a data rozwiązania umowy przedwstępnej (art. 394 § 3 zdanie pierwsze k.c.) jest jednocześnie datą wymagalności roszczenia (art. 455 § 1 k.c.) o zwrot zadatku.

Wprawdzie A. D. zmarła przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a M. D. (2) zawarł z powodami nową umowę przedwstępną, jednak obecni pozwani do tego aktu notarialnego nie przystąpili. W konsekwencji, wobec nich zastosowanie winien znaleźć art. 389 § 2 k.c., zgodnie z którym umowa przyrzeczona powinna być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania jej zawarcia. A jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, wiąże termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli natomiast w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. Niewątpliwie zaś, wobec toczącego się postępowania spadkowego, M. D. (1) i R. D. nie byli w stanie zawrzeć umowy przyrzeczonej w terminie, w jakim zobowiązała się ją zawrzeć A. D., a tym samym doszło do sytuacji, w której termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został de facto oznaczony. Tym samym stronom przysługiwało prawo do ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, co mogli uczynić w ciągu jednego roku. Początek biegu tego rocznego terminu należało zaś, zdaniem sądu okręgowego, ustalić na dzień, w którym zawarcie umowy było możliwe t.j. dzień prawomocnego stwierdzenia nabycia spadku - 30 lipca 2010 r. Termin taki nie został wyznaczony przez żadną ze stron i w konsekwencji żadna z nich nie mogła później żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. W/w roczny termin ma charakter terminu zawitego, a zatem nie może ulegać zawieszeniu, ani przerwaniu. Bez znaczenia dla jego biegu pozostawał też brak wiedzy pozwanych o tym, że postępowanie spadkowe po A. D. zostało zakończone (por. np. wyrok SN z dnia 16 grudnia 2014 r. III CSK 36/14, LEX nr 1621345). Zdaniem sądu okręgowego, w takim przypadku nie sposób przypisać żadnej ze stron winy w tym, że umowa nie została zawarta w terminie, a w konsekwencji – nie ma podstaw, by zasądzić zadatek w podwójnej wysokości, albo uznać, że strona pozwana mogła go zatrzymać. Co więcej, należy przychylić się do stanowiska pozwanych, że doszło do przedawnienia roszczenia w tym zakresie, skoro żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej stało się niemożliwe z datą 31 lipca 2011 r.

W ocenie sądu okręgowego, inaczej miała się sytuacja odnośnie tej części zadatku, która przypadła na M. D. (2). Był on bowiem stroną aktu notarialnego z 6 stycznia 2009 r., którym zobowiązał się zbyć na rzecz powodów nieruchomości w terminie 60 dni od daty stwierdzenia nabycia spadku po A. D. oraz po otrzymaniu stosownego zaświadczenia o uiszczeniu podatku od spadku i darowizn. Zaświadczenie takie zostało wystawione 29 marca 2011 r., a zatem termin zawarcia umowy przyrzeczonej upływał M. D. (2) 28 maja 2011 r. Nie ma przy tym znaczenia, że w dacie tej nie było jeszcze podziału nieruchomości. M. D. (2) zobowiązał się zbyć działkę do tej daty, a zatem jeśli z przyczyn leżących po jego stronie nie mógł tego jeszcze w tej dacie uczynić, powinien zwrócić się do powodów o przedłużenie terminu lub starać się zbyć udział w działce z powołaniem na późniejszy podział nieruchomości. W ocenie sądu okręgowego, jednak roszczenie w tym zakresie również uległo przedawnieniu. Początek jego biegu rozpoczął się bowiem z dniem 28 maja 2011 r., kiedy zostały już spełnione warunki zawarcia umowy przyrzeczonej, a upłynął bezskutecznie z dniem 29 maja 2012 r.

Tym samym, wobec niezasadności roszczenia o zapłatę podwójnego zadatku, dochodzoną kwotę 225.000,00 zł należało, zdaniem sądu okręgowego, zasądzić z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia.

A skoro powodowie nie wykazali, by opóźnienie w tym zakresie uniemożliwiało lub znacznie utrudniało wykonanie wyroku lub narażało ich na szkodę, stosownie do art. 333 § 3 k.c., nie było podstaw do nadania wyrokowi w tym zakresie rygoru natychmiastowej wykonalności.

O odsetkach od zasądzonej kwoty sąd okręgowy rozstrzygnął stosownie do art. 481 § 1 i 2 k.c. przy uwzględnieniu, że powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 450.000,00 zł już pod koniec stycznia 2014 r. Tym samym, w dniu 31 marca 2014 r. mogli już liczyć się z obowiązkiem zwrotu świadczenia i pozostawali w zwłoce w zakresie dochodzonych przez powodów roszczeń, bez względu na kwestie ich podstawy prawnej.

Oddalając natomiast powództwo wzajemne sąd okręgowy stwierdził, że pozwany nie wykazał interesu prawnego w żądaniu ustalenia, że odstąpienie od umowy nastąpiło nie z winy pozwanych. Ta okoliczność pozostawała bez



znaczenia wobec faktu, że powodowie i tak uczynili to już po upływie terminu przedawnienia na dochodzenie roszczeń z umowy przedwstępnej. Brak też podstaw do zasądzenia na rzecz powoda wzajemnego kwoty 2.146,00 zł, skoro nie można przypisać małżonkom C. winy w niezawarciu umowy przyrzeczonej. Nadto, w większości opłaty w postępowaniu administracyjnym ponosiła - jak wynika z załączonych przelewów - M. D. (1), podczas gdy powództwo wzajemne w tym zakresie wytoczył jedynie R. D..

Sąd okręgowy wyjaśnił na koniec, że koszty procesu podlegały wzajemnemu zniesieniu na podstawie art. 100 k.p.c. ponieważ każda ze stron wygrała po połowie. Rozliczeniu podlegała jedynie opłata sądowa uiszczona przez powodów w wysokości 22.500,00 zł, gdyż pozwani w 50 % są zobowiązani ją pokryć stosunkowo do swojej przegranej.

**W apelacji** od powyższego wyroku pozwany – R. D., zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo główne, zarzucił sądowi okręgowemu:

1. nierozpoznanie istoty sprawy przez uchylenie się od rozpoznania zagadnienia spełnienia warunku wynikającego z art. 409 k.c. w związku z art. 410 § 1 k.c. odnośnie kwoty 225.000,00 zł zasadzonej od pozwanych na rzecz powodów, jako zwrot świadczenia nienależnego;

1. nierozpoznanie istoty sprawy przez nierozpoznanie zarzutu zgłoszonego przez M. D. (1) w odpowiedzi na pozew, to jest naruszenia zasad współzycia społecznego w związku z żądaniem powodów i faktem, że korzystali ze spornej nieruchomości;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przez ich wadliwą interpretację polegającą na przyjęciu, że roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia jest roszczeniem bezterminowym, więc termin przedawnienia żądania powodów powinien być liczony od dnia, w którym utracili możliwość skutecznego domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 118 k.c. przez jego zastosowanie co do zasądzenia kwoty 225.000,00 zł, podczas gdy powinien być zastosowany art. 390 § 3 k.c.

W konsekwencji powyższych zarzutów skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości do ponownego rozpoznania i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelacji wywiódł m.in., że do świadczenia nienależnego zastosowanie mają normy wynikające z art. 409 k.c.. a więc obowiązek zwrotu świadczenia nienależnego odpada jeśli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. A jak wynika z uzasadnienia skarżonego wyroku sąd I instancji nie wypowiedział się wprost, czy uznał wymienione wyżej warunki za spełnione, choć w chwili powstania roszczenia powodów, a następnie skierowania go na drogę procesu cywilnego, świadczenie pieniężne w kwocie 225.000,00 zł nie znajdowało się, ani w majątku pozwanych, ani w majątku ich poprzedników prawnych. Kwota ta została przez M. i A. D. przekazana na spłatę hipoteki umownej kaucyjnej obciążającej sprzedawaną nieruchomość. Przy czyn pozwani, jak i ich poprzednicy prawni, przyjmując 225.000,00 zł nie działali w złej wierze i nie przewidywali, że podstawa jej przyjęcia mogłaby upaść.

Skarżący stwierdził też, że sąd I instancji nie rozpoznał zarzutu pozwanej, zgłoszonego w odpowiedzi na pozew, że powodowie nieodpłatnie korzystali z działki, która była przedmiotem umowy sprzedaży, i w tej sytuacji żądanie zwrotu zadatku jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Drugim stawianym zarzutem jest naruszenie art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przez ich wadliwą interpretację polegającą na przyjęciu, że roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia jest roszczeniem bezterminowym więc termin przedawnienia żądania powodów powinien być liczony od dnia, w którym utracili możliwość skutecznego domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zdaniem pozwanego powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, że początek biegu przedawnienia roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia spełnionego w wykonaniu nieważnej czynności prawnej należy utożsamiać z terminem spełnienia świadczenia. Zakwestionował przy tym zastosowanie w sprawie 10-letniego terminu przedawnienia roszczenia powodów wywodząc, że niezależnie od rodzaju roszczenia, jeśli wynika ono z umowy przedwstępnej, żądanie jego zwrotu (zasądzenia) podlega pod roczny termin przedawnienia.

Pozwani – T. C. i A. C. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W dniu 29 lipca 2022 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowił na podstawie art. 378 § 2 k.p.c. rozpoznać sprawę także na rzecz pozwanej – M. D. (1).

### **Sąd apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja strony pozwanej okazała się w części uzasadniona. Sąd I instancji bezpodstawnie bowiem uznał, że żądanie zwrotu 5.000,00 zł wypłaconych przez powodów małżonkom D. tytułem zadatku może podlegać ocenie także na podstawie przepisów o świadczeniu nienależnym.

Wobec tego, że apelacja pozwanego nie zawiera zarzutów naruszenia prawa procesowego, sąd apelacyjny przyjął ustaloną przez sąd I instancji podstawę faktyczną rozstrzygnięcia za wyczerpującą i przyjął ją za własną.

Początkowo spór między stronami ogniskował się wokół kwestii przyczyn, dla których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, określenia charakteru prawnego kwoty 220.000,00 zł oraz ewentualnego przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej. Dopiero w piśmie z 21 listopada 2019 r. powodowie stwierdzili, że jednym z możliwych rozstrzygnięć tego sporu byłoby zasądzenie na ich rzecz zwrotu wypłaconych pieniędzy z odsetkami. Stanowisko to zostało doprecyzowane w piśmie z 8 stycznia 2021 r., w którym, jako jedną z możliwych podstaw oceny ich żądania powodowie wskazali przepisy o świadczeniu nienależnym. Wobec zaś tak wskazanej przez powodów podstawy faktycznej i prawnej ich żądania, sąd I instancji prawidłowo poddał je ocenie w świetle art. 394 § 3 k.c. i art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Nie jest więc uzasadniony zarzut nierozpoznania istoty tej sprawy.

Równocześnie sąd I instancji nie wykroczył poza wskazany w art. 321 k.p.c. zakres wyrokowania. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy, sąd może sam określić podstawę prawną powództwa, ale tylko wtedy, gdy nie wymaga to zmiany oceny okoliczności faktycznych, na których strona opiera swoje roszczenie (wyrok z 22 marca 2012 r., [IV CSK 345/11](#), LEX nr 1168552 oraz wyrok z 8 maja 2019 r., [V CSK 207/18](#), LEX nr 2692250). zatem warunkiem orzeczenia na innej, niż przytoczona przez powoda podstawie jest to, aby okoliczności faktyczne, na jakie się powołał, to uzasadniały, aby ich rozumienie było takie samo albo co najmniej bardzo podobne, a zasądzone świadczenie musi być takie samo – co miało miejsce w tej sprawie.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 409 k.c. sąd apelacyjny zważył, że okoliczności przytoczone przez pozwanego nie prowadzą do wniosku o bezpowrotnym zużyciu korzyści – nie może być o nim mowy w przypadku, gdy z umowy z dnia 5 maja 2008 r. i zeznań pozwanej wynika, że pozyskane środki zostały przeznaczone na spłatę hipoteki obciążającej sporną nieruchomość. Nie sposób też postawić znaku równości między zużyciem, czy utratą wzbogacenia (które w tym przypadku nie nastąpiło bezproduktywnie), a przeznaczeniem korzyści na zapłatę długów. Wzbogacenie polega w takiej sytuacji na zaoszczędzeniu wydatku – jak w tej sprawie. Pozwani zatem nadal pozostają wzbogaceni kosztem powodów, skoro nadal są współwłaścicielami nieruchomości, której już nie obciąża spłacona hipoteka. Sporne świadczenie nie zostało więc zużyte bezproduktywnie. W tym stanie rzeczy to, czy pozwani winni byli liczyć się z obowiązkiem zwrotu świadczenia spełnionego przez powodów, jest kwestią nieistotną.

W ocenie sądu apelacyjnego, w okolicznościach tej sprawy nie sposób uznać za trafny zarzut naruszenia art. 5 k.c. Strona pozwana wiąże go z tym, że powodowie przez wiele lat korzystali ze spornej nieruchomości – nieodpłatnie. Jednak stan taki został niewątpliwie uzgodniony z jej właścicielami – rodzicami obecnych pozwanych – którzy to akceptowali i nigdy nie domagali się z tego tytułu zapłaty. Co więcej, sami przez wiele lat korzystali z pieniędzy

wypłaconych im przez powodów – oszczędzając na wydatkach, jakich wymagałaby spłata hipoteki. Stan taki nie może więc być postrzegany, jako nadużycie prawa przez którąkolwiek ze stron umowy. W stanie faktycznym tej sprawy (nie kwestionowanym przez skarżącego) nie budzi też wątpliwości, że bezproduktywny wpływ terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej nie był zawiniony przez powodów. Przy czym również w dacie zamknięcia rozprawy przed sądem I instancji, stan faktyczny i prawny nieruchomości wykluczał sprzedaż jej wydzielonej części powodom. Stąd ich żądanie zwrotu wypłaconej zaliczki (bo jedynie tak sąd I instancji zakwalifikował wpłatę 220.000,00 zł), jako świadczenia, którego podstawa faktyczna odpadła, odpowiada poczuciu sprawiedliwości społecznej i nie narusza zasad współżycia społecznego. Szczególnie, że pozwani pozostają właścicielami spornej nieruchomości i żadne z działań powodów nie doprowadziło do obniżenia jej wartości, czy pozbawienia walorów niezbędnych do sprzedaży. Należy też stwierdzić, że okoliczności faktyczne przytoczone przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu cytowanym przez skarżącego były znacząco odmienne od faktów ustalonych w tej sprawie, co czyni oparte na nim wywody, nietrafnymi.

W ocenie sądu apelacyjnego nie jest też trafny co do zasady zarzut naruszenia art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego ma bowiem niewątpliwie charakter bezterminowy, a o dacie jego wymagalności stanowi art. 445 k.c. Wbrew też wywodom apelacji, sąd I instancji trafnie uznał, że w sytuacji, gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, wypłacona sprzedawcy zaliczka na poczet ceny traci podstawę prawną, a niedoszły nabywca może żądać jej zwrotu według zasad dotyczących świadczeń nienależnych. I w tej sytuacji nie znajduje tu zastosowania art. 390 § 3 k.c. Jak bowiem trafnie uznał sąd I instancji, 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 (uchwała Sądu Najwyższego z 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008/2, poz. 15). Jak też trafnie uznał sąd I instancji, sporne świadczenie stało się nienależne dopiero w chwili, gdy upłynął termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Nawet więc przyjmując, że nastąpiło to w dniu 5 stycznia 2009 r. (jak ustalono w umowie z 21 sierpnia 2009 r.), powództwo wniesione w dniu 9 kwietnia 2014 r. niewątpliwie nie dotyczyło roszczenia już przedawnionego.

Rację ma jednak skarżący podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę kwoty 5.000,00 zł. W sytuacji bowiem, gdy sąd I instancji (słusznie) uznał, że została ona wypłacona sprzedającym tytułem zadatku, żądanie jej zwrotu winno być poddane ocenie na podstawie art. 394 § 1 i 3 k.c. oraz art. 390 § 3 k.c. Podstawa tego świadczenia nie odpadła. Zrealizował się natomiast stan opisany w art. 394 § 3 k.c. uzasadniający żądanie zwrotu zadatku. Sąd I instancji trafnie jednak uznał je za przedawnione. W okolicznościach tej sprawy nie jest więc dopuszczalne, by jednocześnie to samo świadczenie uznać za nienależne i uwzględnić powództwo na podstawie art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

W ocenie sądu apelacyjnego, w sytuacji, gdy powodowie dopiero przed zamknięciem rozprawy wskazali jako podstawę swoich roszczeń również przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i sąd I instancji uwzględnił powództwo na tej właśnie podstawie prawnej, nie było podstaw do zasądzenia odsetek (ustawowych i ustawowych za opóźnienie) żądanych od należności zakwalifikowanej, jako zwrot zadatku. Stąd żądanie zasądzenia odsetek za okres poprzedzający wydanie wyroku, podlegało oddaleniu, a pozwani są zobowiązani do ich zapłaty za dalszy okres opóźnienia w spełnieniu świadczenia.

W tym stanie rzeczy sąd apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą wskazaną w art. 100 zd. 1 k.p.c.