

Sygn. akt II Ca 599/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak (spr.)
Sędziowie:	SO Tomasz Sobieraj SO Marzenna Ernest
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 listopada 2016 roku w S.

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko M. G. (1) i J. G. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej powódki od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 29 lipca 2015 roku, sygn. akt I C 1716/14

I oddala apelację;

II zasądza od powódki K. P. na rzecz pozwanych M. G. (1) i J. G. (1) solidarnie kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

T. D. G. M. E.

Sygn. akt II Ca 599/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, sygn. akt I C 1716/14 w punkcie 1. oddalił powództwo oraz w punkcie 2. zasądził od powódki K. P. na rzecz pozwanych solidarnych M. G. (2) i J. G. (2) kwotę 2.417zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym i rozważaniach prawnych:

W dniu 8 listopada 2011 r. K. P. zawarła z M. G. (1) i J. G. (1) przedwstępną umowę sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną własność nieruchomości położonego w M. przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 24,13 m² oznaczonego numerem porządkowym 6, dla którego Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi Księgę Wieczystą nr KW (...). Umowa przedwstępna zawarta została w formie pisemnej.

W pkt 3 umowy przedwstępnej pozwani zobowiązali się solidarnie do zawarcia z powódką w terminie do 10 stycznia 2012 r. umowy sprzedaży nieruchomości za cenę w kwocie 130.000 zł. Jednocześnie strony ustaliły, że powódka będzie zobowiązana do zapłaty tytułem zadatku na rzecz pozwanych kwoty 16.000 zł.

W dniu 8 listopada 2011 r. K. P. uiszczała na rachunek bankowy pozwanych kwotę 16.000 zł tytułem zadatku na poczet zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Pismem z dnia 3 stycznia 2012 r. M. G. (2) poinformował powódkę, że w dniu 10 stycznia 2012 r. o godzinie 10:00 pozwani będą w lokalu notariusza M. K., przy ul. (...) I 1/1C w K..

W dniu 10 stycznia 2012 r. przed notariuszem M. K. w jego kancelarii notarialnej w K. przy ul. (...) I 1/1c, stawili się pozwani. Powódka nie stawiała się. W związku z niestawiennictwem powódki, pozwani odstąpili od zawartej z K. P. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2013 r. powódka wezwała pozwanych do zawarcia umowy sprzedaży lokalu stanowiącego przy ulicy (...) w M. lub zwrotu dwukrotności wpłaconego przez powódkę zadatku, tj. kwoty 32.000 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

W dniu 19 lipca 2011 r. powódka została przyjęta do szpitala św. J. w K. z rozpoznaniem ostrego krwotocznego zapalenia żołądka. W dniu 17 października 2011 r. powódka otrzymała skierowanie do poradni specjalistycznej laryngologa.

W dniu 15 października 2013 r. powódka złożyła do Sądu Rejonowego w Świnoujściu wnioski o zawezwanie J. G. (2) i M. G. (2) do próby ugodowej poprzez solidarną zapłatę na rzecz wnioskodawczyni kwoty 16.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo okazało się niezasadne.

Sąd wskazał, iż strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z faktu uiszczenia zadatku tytułem zawarcia z pozwanymi umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Takie stanowisko powódka prezentowała również w treści kolejnych pism procesowych składanych w toku sprawy. Jednocześnie, alternatywnie powódka domagała się zwrotu uiszczonej kwoty, wskazując przy tym jako podstawę prawną powództwa na przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. W związku z tak nakreślonym roszczeniem strony, podstawy prawnej jej żądań Sąd Rejonowy upatrywał w treści art. 394 § 1 i 3 k.c. Powódka dochodziła od pozwanych wykonania zobowiązania poprzez zwrot zadatku, jaki według niej uiszczony został na poczet wykonania umowy sprzedaży.

W ocenie Sądu w sprawie bezsporne pozostawało, że powódka uiszczała kwotę 16.000 zł tytułem zadatku oraz, że strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony zgodnie twierdziły, że do zawarcia umowy nie doszło, a pozwani zachowali otrzymany zadatek. Kwestią sporną jednak było to, z jakiej przyczyny nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka twierdziła bowiem, iż jej obecność u notariusza w dniu 10 stycznia 2012 r. wynikała ze złego stanu zdrowia. Z kolei pozwani twierdzili, że powódka nie informowała ich o swoim stanie zdrowia i wielokrotnie opóźniała termin zawarcia umowy przyrzeczonej, w związku z czym od umowy odstąpili.

Zdaniem Sądu materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie nie pozwalał na uznanie, że niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło z winy pozwanych.

Sąd w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów ustalił w dalszej kolejności, że strony wskazywały dzień 10 stycznia 2012 r. jako jedyną ustaloną datę wykonania umowy przedwstępnej. Co więcej, pozwani stawili się o umówionym miejscu i czasie w kancelarii notarialnej, celem przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka z kolei, na poparcie swoich twierdzeń przedstawiła jedynie dokumentację medyczną, wskazującą na występujące u niej problemy zdrowotne. Jednakże, analiza przedłożonej przez powódkę dokumentacji medycznej prowadziła Sąd do wniosku, iż stanowi ona dowód na problemy zdrowotne powódki występujące przed datą podpisania umowy przedwstępnej, tj. przed 8 listopada 2011 r., gdy uzgodniony przez strony w umowie termin jej zawarcia oznaczony został na 10 stycznia 2012 r. Sąd uznał, iż okoliczności te nie mogły mieć zatem wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. W świetle tak skąpego materiału dowodowego, mającego znaczenie dla sprawy, Sąd odmówił również wiarygodności zeznaniom powódki, która twierdziła, że informowała pozwanych o tym, że jest chora i że mimo niemożności stawiennictwa w dniu 10 stycznia 2012 r. wyrażała dalszą chęć przystąpienia do wykonania umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu w istocie powódka nie sprostała wykazaniu żadnej ze spornych okoliczności sprawy.

Sąd uznał, że przywołany przez powódkę stan faktyczny nie sposób było kwalifikować jako okoliczności za które wręczający zadatek nie ponosił odpowiedzialności, a zgodnie z art. 394 § 3 k.c. tylko w takiej sytuacji wpłacający może domagać się zwrotu zadatku. W toku procesu nie ujawniły się żadne inne okoliczności, poza ogólną sytuacją zdrowotną powódki, które stanowiłyby przeszkodę do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu nie mogło budzić wątpliwości, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosił wręczający. Wymieniona okoliczność skutkowałą z mocy art. 394 § 1 k.c. powstaniem po stronie pozwanego uprawnieniem do zatrzymania wręczonego mu przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatku. Także zatem z tej przyczyny wręczający zadatek nie mógł skutecznie domagać się od przyjmującego zadatek jego zwrotu.

Dodano jeszcze, że zdaniem Sądu z uwagi na wyraźnie określony przedmiot procesu, podniesienie przez pełnomocnika powódki na przedostatniej rozprawie kwestii bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanych kosztem powódki, również nie mogło doprowadzić do wydania przez Sąd orzeczenia w oparciu o tę instytucję prawa cywilnego. Wskazano w tym względzie, że powódka konsekwentnie przytaczała twierdzenia i okoliczności, dla sprecyzowania faktycznej podstawy zgłoszonego żądania, zgodnej z podaną w pozwie (tj. jako wynikającego z zadatku, będącego elementem umowy przedwstępnej), a pozwani w ramach zakreślonych przez stronę przeciwną ram procesu podejmowali skuteczną obronę. W tej sytuacji lakoniczne wywiedzenie roszczenia z instytucji bezpodstawnego wzbogacenia, nie mogło w ocenie Sądu prowadzić do wydania rozstrzygnięcia na innej podstawie niż wskazana w pozwie. Roszczenia wywodzone z bezpodstawnego wzbogacenia zasadniczo różnią się bowiem od roszczeń kontraktowych. Sąd wskazał, że roszczenia te wzajemnie się wykluczają, o ile bowiem roszczenie umowne zakłada istnienie między stronami stosunku zobowiązaniowego, o tyle warunkiem zastosowania instytucji bezpodstawnego wzbogacenia jest stwierdzenia przejścia korzyści między majątkami stron bez podstawy prawnej. Zważył nadto, że oparcie roszczenia na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu winno się wiązać z przytoczeniem nowych okoliczności, które wskazywałyby na fakt zaistnienia przesunięcia bez podstawy prawnej, między majątkiem powódki i pozwanej. Takie twierdzenia nie zostały przez powódkę przedstawione, a ich zgłoszenie na tym etapie postępowania Sąd uznał za spóźnione na zasadzie art. 207 § 6 k.p.c. Wreszcie Sąd uznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, iż powódka uiściła kwotę 16.000 zł bez podstawy prawnej. W istocie bowiem powódka uiszczając przedmiotową kwotę działała w ramach umowy przedwstępnej zawartej z M. G. (2) i J. G. (2). Zatem świadczenie to było dokonywane w ramach zobowiązań kontraktowych i nie mogło podlegać ocenie w reżimie bezpodstawnego wzbogacenia.

Za skuteczny Sąd Rejonowy uznał zgłoszony równoległe zarzut przedawnienia roszczenia. Strona powodowa wskazywała, że termin przedawnienia jej roszczenia wynosi dziesięć lat. Pozwani podnosili natomiast, że kodeks postępowania cywilnego przewiduje roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku.

Sąd miał na uwadze, iż po wyjściu w życie nowelizacji art. 390 § 3 k.c. dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz. U. Nr 49, poz. 408) przewidziany jest roczny termin przedawnienia dla wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej.

Sąd wziął pod uwagę, że postanowienia zawartej przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 listopada 2011 r. przewidywały, iż terminem wykonania umowy przyrzeczonej jest dzień 10 stycznia 2012 r., a w sprawie nie ujawniły się okoliczności pozwalające na uznanie, że termin ten został wydłużony lub że doszło do przerwania biegu przedawnienia uznał, iż roszczenie powódki w dniu wniesienia do Sądu Rejonowego w Świnoujściu zawezwania do próby ugodowej (tj. w dniu 15 października 2013 r.) było już przedawnione. Przedawnienie roszczeń zgłoszonych w pozwie, nawet w przypadku uznania ich zasadności, nastąpiłoby bowiem z upływem 10 stycznia 2013 r.

Powództwo podlegało więc oddaleniu, o czym Sąd Rejonowy orzekł w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.)

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w całości wniosła o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty dochodzonej pozwem. Ewentualnie wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wniesiono także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie:

- 1) art. 394 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 405 i 410 k.c. w zw. z art. 390 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, iż roszczenie powódki o zwrot kwoty równej uiszczonemu zadatkowi nie jest roszczeniem o zwrot kwoty bezpodstawnego wzbogacenia, czy też nienależnego świadczenia oraz iż roszczenie to uległo przedawnieniu, w szczególności zaś poprzez uznanie, iż pozwanym przysługuje prawo do zatrzymania otrzymanego zadatku, w sytuacji gdy nie doszło do odstąpienia od umowy przedwstępnej, strony przez cały czas prowadziły negocjacje co do wykonania umowy przedwstępnej, zaś wykonanie tej umowy stało się niemożliwe dopiero wskutek zbycia lokalu przez pozwanych innej osobie,
- 2) art. 207 § 6 k.p.c. poprzez uznanie, iż oparcie żądania na drugiej ewentualnej podstawie prawnej, bez zmiany okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, w szczególności oparcie jej na przeprowadzonych w sprawie dowodów stanowi naruszenie prekluzji,
- 3) art. 233 § 2 k.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, w szczególności pominięcie wynikającej z zeznań samych pozwanych okoliczności, iż w dniu 10 stycznia 2012 r., ani w żadnym innym, nie doszło do odstąpienia od umowy ze strony pozwanej, strony w dalszym ciągu wyrażały wolę wykonania umowy przedwstępnej, zaś do niemożliwości jej wykonania doszło dopiero wskutek zbycia przez pozwanych lokalu innej osobie, a nawet wtedy strony prowadziły negocjacje co do objęcia umową innego lokalu,
- 4) art. 385 (3) pkt 12 k.c. poprzez uznanie, iż obowiązek zapłaty zadatku nałożony na powódkę przy zawarciu umowy w relacji gdy powódka występuje jako konsument, a pozwani jako przedsiębiorca nie stanowi klauzuli niedozwolonej, skutkującej nieważnością umowy w tym zakresie,
- 5) art. 390 § 3 k.c. poprzez uznanie, iż roszczenie o zwrot zadatku podlega skróconemu terminowi przedawnienia określonego w tym przepisie,

6) art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 123 § 1 k.c. poprzez uznanie, iż bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku rozpoczął się w dniu 10 stycznia 2012 r., jako terminowi wykonania umowy przyrzeczonej, w sytuacji gdy z zeznań stron, w tym także pozwanej G. wynikało, iż strony ustalały późniejsze terminy wykonania umowy przyrzeczonej, aż do dnia zbycia lokalu objętego umową przedwstępną osobie trzeciej co nastąpiło w dniu 13 marca 2013 r., a bieg przedawnienia został przerwany złożeniem próby ugodowej przez powódkę.

W uzasadnieniu wskazano, iż u podstaw zaskarżonego wyroku znalazło się pominięcie przez Sąd Rejonowy, że ze strony pozwanej nigdy nie doszło do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Pozwani pomimo sporządzenia protokołu niestawiennictwa powódki, która nie mogła się stawić u notariusza, gdyż nie posiadała wiedzy o wyznaczeniu terminu, a ponadto jej stan zdrowia uniemożliwiał branie udziału w czynnościach, w dalszym ciągu prowadzili rozmowy zmierzające do zawarcia umowy. Były wyznaczane nowe, kolejne terminy spotkań, czy też zawarcia umowy przyrzeczonej. Nawet po zbyciu lokalu innemu nabywcy, strony w dalszym ciągu negocjowały możliwość wykonania umowy poprzez sprzedaż innego lokalu. W dniu 13 marca 2013 r. pozwani zbyli przedmiot umowy przedwstępnej innemu nabywcy, nie odstępując uprzednio od umowy z powódką. W dniu tym, zatem w ocenie apelującej doszło do niemożności wykonania umowy przedwstępnej. Niemożność ta wynikała z przyczyn leżących po stronie pozwanych. Zdaniem skarżącej ewentualnie zatem od tego dnia można byłoby liczyć roczny termin przedawnienia roszczenia powódki. Termin ten został jednak przerwany przez złożenie przez powódkę w dniu 15 października 2013 r. zawezwania do próby ugodowej.

Wskazano ponadto, iż nie sposób zgodzić się z poglądem, że roszczenie o zwrot zadatku podlega rocznemu okresowi przedawnienia. Na poparcie tych twierdzeń apelująca przytoczyła wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie III CSK 357/05.

Apelująca uznała jeszcze, iż Sąd Rejonowy w sposób nieprawidłowy uznał ponadto, że powódka nie mogła w trakcie procesu, bez zmiany okoliczności faktycznych wskazać alternatywnej podstawy żądania. Podstawa prawna powództwa wskazana w pozwie nie jest wiążąca dla Sądu, zgodnie z zasadą iura novit curia. Prekluzja przewidziana w art. 207 § 6 k.p.c. ogranicza się do postępowania dowodowego i ma za zadanie skoncentrowanie materiału dowodowego i ograniczenie przewlekania postępowania. W ocenie skarżącej wskazanie innej, alternatywnej podstawy żądania pozwu, jeżeli oparte jest na wcześniej wskazanych faktach i dowodach nie stanowi naruszenia art. 207 § 6 k.p.c.

Podniesiono nadto, iż Sądowi umknęła okoliczność, iż wobec braku odstąpienia od umowy przez stronę pozwaną, a następnie zbycia lokalu i uniemożliwienia wykonania umowy doszło do sytuacji, w której wpłacona tytułem zadatku nie może zostać zatrzymana przez pozwanych, a zatem utracili oni tytuł do jej posiadania. Kwota odpowiadająca wysokości zadatku stała się zatem świadczeniem nienależnym wzbogacającym pozwanych bez podstawy prawnej. W ocenie skarżącej dla ustalenie tego stanu nie trzeba było prowadzić żadnych dodatkowych dowodów. Apelująca odwołała się w tym względzie do wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 4 czerwca 2014r. w sprawie V ACa 232/14 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 października 2014 r. w sprawie I ACa 528/14.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przepis art. 394 § 1 k.c. stanowi, iż 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.

Dodać wypada, że skutki prawne zadatku określone w w/w przepisie powstają w przypadku, gdy dłużnik nie wykona zobowiązania z przyczyn, za które wyłącznie ponosi on odpowiedzialność (vide art. 471 k.c. – 474 k.c.). Skutki

te polegają przede wszystkim na tym, że w momencie bezskutecznego upływu terminu wymagalności po stronie wierzyciela powstaje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczenia dłużnikowi dodatkowego terminu i bez względu na to, czy spóźnione świadczenie miałoby dla niego jeszcze znaczenie. Z kolei dalszy skutek zastrzeżenia zadatku powstaje wówczas, gdy wierzyciel skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy. Skutek ten polega na wyłączeniu ogólnych reguł odpowiedzialności odszkodowawczej i zastąpieniu ich wyłącznym świadczeniem o funkcji zryczałtowanego odszkodowania, którego rozmiar wyznaczany jest przez wysokość zadatku. Jeśli bowiem wierzyciel był stroną otrzymującą przedmiot zadatku, ma prawo go zachować i w ten sposób bezpośrednio z tego przedmiotu zaspokoić swój interes. Jeśli zaś wierzyciel był stroną dającą przedmiot zadatku ma roszczenie o jego zwrot w podwójnej wysokości. Podkreślić też należy, że uprawnienia wierzyciela są niezależne od tego, czy w skutek niewykonania zobowiązania poniósł szkodę i w jakiej wysokości; przy czym, jeśli odstąpił od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.c., nie może domagać się naprawienia szkody w pełnej wysokości według art. 471 i następnych k.c.

Podnieść również należy – kierując się w tym zakresie dyspozycją przepisu art. 394 § 1 k.c. – że aby móc dochodzić swoich uprawnień w tym zakresie, wierzyciel musi wykazać, że istniało pomiędzy nim a dłużnikiem zobowiązanie, w którym zastrzeżono zadatek, że zadatek ów został uiszczony dłużnikowi oraz, że dłużnik nie wykonał zobowiązania. Z kolei obrona dłużnika może polegać – oprócz kwestionowania w/w faktów – na wykazaniu, że nie ponosi odpowiedzialności za przyczynę niewykonania zobowiązania lub, że odpowiedzialności nie ponosi także wierzyciel.

Mając na uwadze powyższe przepisy, Sąd Okręgowy stwierdza, iż powódka, aby móc skutecznie żądać zwrotu zadatku winna była wykazać, że pomiędzy nią a pozwanymi doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, że uiszczała na rzecz pozwanych zadatek w wysokości 16.000 zł oraz, że do niewykonania umowy (tj. zawarcia umowy przyrzeczonej) nie doszło nie z jej winy.

Zaznaczyć przy tym należy, iż obowiązek dowiedzenia przez powódkę tychże okoliczności, wynikał z treści art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

Reguła określona w art. 6 k.c. oznacza, że ten, kto, powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie. Wskazać przy tym należy, że w przepisie tym chodzi nie o każdy fakt, lecz o fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, czyli fakty prawotwórcze, wykazujące istnienie prawa bądź też to prawo niweczące lub tamujące.

O ile bezspornym w sprawie było, że strony niniejszego postępowania w dniu 08 listopada 2011 r. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości- lokalu stanowiącego odrębną własność położonego w M. przy ul. (...) oraz, że powódka uiszczała na rzecz M. G. (1) i J. G. (1) zadatek w wysokości 16.000 zł, o tyle spornym było czy niewykonanie umowy nastąpiło z winy powódki oraz czy pozwani odstąpili od umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w tym zakresie prawidłowo ustalił, iż do niewykonania umowy przedwstępnej doszło z winy powódki, przy jednoczesnym błędnym przyjęciu odstąpienia przez pozwanych od rzeczonyj umowy.

Sąd Okręgowy w całości akceptuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie w jakim uznał za niewykazane przez powódkę, iż stan jej zdrowia, a także działania pozwanych, którzy ostatecznie zbyli nieruchomość komuś innemu uniemożliwiły zawarcie umowy sprzedaży. Tym samym za chybione należy uznać zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów art. 233 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu Odwoławczego apelacja powódki w tym zakresie jest jedynie polemiką, wynikającą z własnej interpretacji poszczególnych dowodów i oceny ich mocy dowodowej, do której jest uprawniony wyłącznie sąd.

Podnieść jednak należy, iż po dokonaniu analizy materiału zgromadzonego w sprawie Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że zasadne są twierdzenia apelacji zgodnie z którymi pozwani nie odstąpili od umowy przedwstępnej.

Uprawnienie do odstąpienia od umowy aktualizuje się z chwilą niewykonania umowy i trwa tak długo, jak długo umowa pozostaje niewykonana. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy musi spełniać wymogi co do formy określone

w art. 77 § 2 i 3 k.c., zaś dla skutecznego zatrzymania zadatku albo żądania duplum konieczne jest uprzednie odstąpienie od umowy.

Co w niniejszej sprawie niewątpliwe, w dniu 10 stycznia 2012 roku przez notariuszem M. K. w Kancelarii Notarialnej w K. został sporządzony protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony, z którego wynika jedynie, iż tego dnia powódka K. P. nie stawiała się w kancelarii. Z treści tego aktu notarialnego, ani też innych dokumentów zgromadzonych w toku postępowania nie wynika z kolei, aby oświadczenie o odstąpieniu od umowy przez pozwanych rzeczywiście zostało złożone. Zestawiając powyższe z podnoszonymi przez obie strony w toku postępowania okolicznościami mającymi świadczyć o wyrażaniu przez strony sporu woli wykonania umowy przedwstępnej - kontakty stron stanowiące próbę zawarcia umowy sprzedaży lokalu w innym terminie, czy też podejmowane przez strony próby sprzedaży powódce innego lokalu należącego do pozwanych, w zestawieniu z głośnymi twierdzeniami pozwanych o odstąpieniu od umowy, Sąd Okręgowy uznał, iż do odstąpienia rzeczywiście nie doszło. Okoliczność ta nie ma jednakże wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Niezależnie bowiem od powyższego prawidłowym pozostaje, kluczowa dla niniejszej sprawy ocena Sądu Rejonowego podniesionego przez pozwanych przedawnienia dochodzonego roszczenia. Wywody apelacji nie doprowadziły bowiem do podważenia trafności poglądu Sądu I instancji o zastosowaniu do przedawnienia roszczenia o zwrot tej kwoty przepisu art. 390 § 3 k.c., co z kolei uzasadniało oddalenie dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia.

Jak wynika z treści art. 390 § 3 zd. 1 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Przepis powyższy co prawda nie stanowi wprost, że roszczenia z zadatku wręczonego przy zawarciu umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta, ale że w takim terminie przedawniają się roszczenia z umowy przedwstępnej. Odniesienie rocznego terminu przedawnienia do zadatku ma swe źródło w orzecznictwie sądów ukształtowanym na gruncie poprzedniego brzmienia przepisu art. 390 § 3 k.c., kiedy to nie stanowił on o przedawnieniu „roszczeń z umowy przedwstępnej”, ale o przedawnieniu „roszczeń powyższych”, czyli wyraźnie wymienionych w § 1 i 2 tego artykułu. Z uwagi na takie brzmienie przepisu w orzecznictwie przyjmowano, że roszczenia z zadatku nie są „roszczeniami powyższymi”, stąd nie przedawniają się w terminie ustanowionym przez art. 390 § 3 k.c., ale w terminach ogólnych, wynikających z art. 118 k.c. Zmiana art. 390 k.c. wprowadzona ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw i nadanie jego § 3 obecnego brzmienia spowodowała, że w odróżnieniu od wcześniejszej linii orzecznictwa zaczęto przyjmować zastosowanie tego przepisu do roszczeń z zadatku, jako roszczeń z umowy przedwstępnej. Otwiera to drogę do rozważenia, jakie roszczenia poza wyraźnie wymienionymi w art. 390 § 1 i 2 k.c. stanowią roszczenia z umowy przedwstępnej w rozumieniu powołanego przepisu. Dominująca linia orzecznictwa przyjmuje, że nie należy do nich roszczenie o zwrot zaliczki zapłaconej przy umowie przedwstępnej. W uzasadnieniu dotyczącej tej kwestii uchwały z dnia 8 marca 2007 r. sygn. III CZP 3/07 Sąd Najwyższy wywodzi, że poprzez „roszczenia z umowy przedwstępnej” rozumieć należy roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przedwstępnej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też roszczenia z tytułu zadatku lub kary umownej. Natomiast roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Sąd Najwyższy wskazuje tam na prowizoryczny charakter stosunku prawnego wynikającego z umowy przedwstępnej, uzasadniający krótki termin przedawnienia roszczeń z niej wynikających. Rozważania te dają podstawę do przyjęcia, że „roszczeniami z umowy przedwstępnej” są roszczenia wynikające z tych postanowień umownych, które miały pełnić funkcje analogiczne do zadatku lub kary umownej, a zatem wzmacniać stosunek obligacyjny łączący strony w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej i stanowić o zryczałtowanym odszkodowaniu na wypadek uchylenia się przez strony od zawarcia umowy przyrzeczonej. Niewątpliwie taki właśnie charakter miały omawiane postanowienia umowy będącej przedmiotem rozpoznania w

niniejszej sprawie, stąd zasadnym jest zastosowanie art. 390 § 3 k.c. do przedawnienia roszczenia o zwrot kwoty wręczonej stosownie do tych postanowień.

Podkreślenia wymaga, że analogiczne stanowisko zostało wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2016 r., III CSK 136/15. Sąd Najwyższy wyjaśnił w tym orzeczeniu, że zadatek nie jest samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy przedwstępnej, ale postanowieniem tej umowy, w związku z czym roszczenia z tytułu zastrzeżonego w niej zadatku są roszczeniami z umowy przedwstępnej. Ścisłej ujmując, źródłem roszczenia o zapłatę zadatku jest art. 394 § 1 lub § 3 k.c., ale przepisy te w sposób przewidziany w art. 56 k.c. dopełniają skutki czynności prawnej, składając się na roszczenia z umowy, w której zastrzeżenie o zadatku poczyniono. Stąd jeśli przepis szczególnie przewiduje krótsze terminy przedawnienia dla roszczeń wynikających z danej umowy, roszczenie to przedawnia się zgodnie z szczególnymi terminami przedawnienia. Roczny termin przedawnienia określony w art. 390 § 3 k.c. obejmuje wszystkie roszczenia wynikające z obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej, to jest zarówno roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak i roszczenia odszkodowawcze mające swoje źródło w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej, a także o zwrot zadatku zastrzeżonego w umowie (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 lipca 2016 roku, I ACa 405/16).

Przyjęcie, że w dniu 08 listopada 2011 r. strony zawarły umowę przedwstępną, w której w punkcie 3 pozwani zobowiązali się solidarnie do zawarcia z powódką w terminie do 10 stycznia 2012 roku umowy sprzedaży nieruchomości, otwiera kwestię iż od tej daty należy liczyć termin przedawnienia wynikającego z tej umowy roszczenia o zwrot zadatku. Uznać bowiem należy, że bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym miało dojść do zawarcia umowy w dacie wynikającej z postanowień umowy przedwstępnej. Podkreślić należy, że termin o którym mowa w przepisie art. 389 kc nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia i jego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania. Niewątpliwie jednak staje się ono wymagalne, co skutkuje rozpoczęciem biegu terminu przedawnienia. Dla jego biegu bez znaczenia pozostają dalsze rozmowy stron w przedmiocie zrealizowania umowy, niewątpliwie nie doszło bowiem do ustalenia zmiany warunków umowy, w tym terminu jej wykonania.

W konsekwencji, przyjmując że bieg terminu przedawnienia rozpoczął się w dniu 10 stycznia 2012 roku, przyjęc należy, że upłynął on w dniu 10 stycznia 2013 r., a więc jeszcze przed zawezwaniem do próby ugodowej w dniu 15 października 2013 roku, która stanowiła pierwszą czynność zmierzającą do dochodzenia roszczenia o zwrot zadatku. Podkreślić jednocześnie trzeba, że poza sporem pozostaje, że nie zostało wytoczone powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej i tym samym nie mogło dojść do przedłużenia terminu przedawnienia o okres prowadzenia tego procesu.

W tym stanie rzeczy przyjęc trzeba, że roszczenie dochodzone w rozpoznawanej sprawie uległo przedawnieniu i pozwani mogli skutecznie uchylić się od jego zaspokojenia.

Nie można przy tym tak jak chce tego skarżąca uwzględnić roszczenia pozwu w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Instytucja zadatku została uregulowana w sposób kompleksowy w kodeksie cywilnym w art. 394 i jest on szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Powszechnie uważa się, że przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy (por. T. Dybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, 1985, s.197 - 198; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2005, art. 394, nb 5 i 7; M. Tenenbaum, Instytucja zadatku (...), s.58 i n.; odmiennie, uważając zadatek za szczególną sankcję umowną: Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2009, s.233 - 234). Jakkolwiek więc z treści przepisu art. 394 § 2 k.c. wynika, że w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, a jeżeli zaliczenie nie jest możliwe ulega zwrotowi, to z uregulowania tego nie można wywodzić wyrażonego przez apelującą stanowiska. Powyższe znajduje potwierdzenie w przywołanym już powyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 roku, III CSK 136/15: „skoro zwrot zadatku regulowany jest treścią wskazanego przepisu art. 394 k.c., to wyłącza zastosowanie w odniesieniu do

niego możliwość dochodzenia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Przeciwnie rozwiązanie podważałoby sens szczegółowych unormowań stosunków obligacyjnych, uwzględniających ich specyfikę. Jednocześnie wskazuje się na niemożność konstruowania w ogóle roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wewnątrz stosunków zobowiązaniowych. Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia nie mogą być traktowane jako "uzupełnienie" roszczeń opartych na innym stosunku prawnym łączącym strony, ten bowiem stosunek wyznacza granice praw i obowiązków każdej z nich".

Podkreślenia przy tym wymaga, iż apelująca próbując uzasadnić wyrażone przez siebie stanowisko co do zaistnienia podstaw do zastosowania przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu zdaje się nie dostrzegać, że przywołane przez nią orzeczenia Sądów Apelacyjnych odnoszą się do instytucji zaliczki. Sąd Okręgowy sygnalizuje jedynie dla porządku, że zgodnie ze stanowiskiem judykatury zaliczka tym różni się od zadatku, że w sytuacji, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, zaliczka zapłacona na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03). Obowiązek ten nie powstał zatem na gruncie przedmiotowej sprawy, jako sprawy związanej ze zwrotem zadatku. Podkreślić przy tym należy, że brak odstąpienia od umowy przez pozwanych nie zmienia charakteru wpłaconej przez powódkę kwoty jako zachowku. W rozpoznawanej sprawie za podstawę żądania zwrotu kwoty 16.000 zł należało uznać regulację zawartą w art. 394 § 3 k.c., co prowadzi do konstatacji, że niezasadne były zarzuty apelacji odnoszące się do naruszenia prawa materialnego poprzez zastosowanie art. 394 § 3 k.c. oraz art. 405 k.c. w związku z art. 410 k.c. poprzez ich wadliwe niezastosowanie.

W świetle powyższych rozważań Sąd II instancji nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku postulowanym przez apelującą. Żądanie zwrotu zachowku uległo bowiem przedawnieniu. Sąd Okręgowy orzekł zatem o oddaleniu apelacji, uznając ją za bezzasadną. Rozstrzygnięcie wydane zostało w oparciu o normę art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II. sentencji wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Z art. 108 § 1 k.p.c. wynika, że sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Cytowany przepis wyraża podstawową zasadę rozstrzygania o kosztach postępowania - odpowiedzialności za jego wynik. Mając powyższe unormowanie na względzie Sąd Okręgowy wskazuje, iż w rozpatrywanej sprawie apelacja powódki okazała się w całości niezasadna, a więc to powódka w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. jest stroną przegrywającą sprawę w postępowaniu apelacyjnym. Zatem wobec zgłoszonego przez pozwanych żądania zwrotu kosztów tego postępowania, to powódka winna zwrócić pozwanym przedmiotowe koszty. Koszty postępowania apelacyjnego pozwanych wyniosły 1.200 zł, a stanowi je w tej wysokości wynagrodzenie adwokata reprezentującego tę stronę, które przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia i wysokości stawki minimalnej, zostało ustalone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).

SSO Tomasz Sobieraj SSO Dorota Gamrat-Kubeczak SSO Marzena Ernest