

Sygn. akt *I ACa 387/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Nowicki /spr./

Sędziowie: SSA Bogdan Wysocki

SO del. Maciej Rozpędowski

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. S.**

przeciwko **E. P. i T. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sadu Okręgowego w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w P.

z dnia 21 grudnia 2017 r. sygn. akt XIV C 329/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 250.000 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od 16 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 23.300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 20.600 zł tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

Bogdan Wysocki Jacek Nowicki Maciej Rozpędowski

--	--	--

Sygnatura akt *I ACa 387/18*

## UZASADNIENIE

**Powód R. S. wniósł o zasądzenie od pozwanych E. P. T. P. solidarnie kwoty 250 000zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 czerwca 2015r. do dnia zapłaty i w tym celu**

*wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, a w przypadku wniesienia sprzeciwu, wydanie wyroku zasądającego powyższą kwotę. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, opłaty od pozwu, a także opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.*

*W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.*

*Wyrokiem z 21 grudnia 2017r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne.*

*Powód jest przedsiębiorcą; kupuje i sprzedaje nieruchomości pod inwestycje. W 2013 roku nabył działkę gruntu o powierzchni około jednego hektara położoną w okolicach W. i przeznaczoną pod działalność usługową. Wystawił tę nieruchomość do sprzedaży w biurze pośrednictwa handlu nieruchomościami prowadzonym przez L. P.. Nieruchomością interesowali się różni inwestorzy, między innymi (...) inwestorzy rozważali budowę galerii handlowej. Z uwagi na to, że inwestycja wymagała większego terenu L. P. skontaktowała powoda z T. P., który wraz z żoną E. P., jest właścicielem nieruchomości graniczących z jego działką. R. S. i T. P. spotkali się, aby omówić szczegóły transakcji. Powód był zainteresowany nabyciem działki o powierzchni około jednego hektara, gdyż taka nieruchomość, łącznie z posiadaną już działką, była wymagana pod planowaną inwestycje. Małżonkowie posiadali większą nieruchomość, dlatego konieczne było wydzielenie z posiadanych gruntów działki o potrzebnych parametrach. Powód był nadto zainteresowany nabyciem nieruchomości pod warunkiem dojścia do skutku inwestycji, dlatego chciał pozostawić sobie możliwość odstąpienia od umowy w odpowiednim czasie.*

*W dniu 15 lipca 2013r. między powodem a pozwanymi została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży oraz umowa o ustanowieniu hipoteki . Pozwani oświadczyli, że są właścicielami nieruchomości, składającej się dotychczas z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznym obszarze 17,6763 ha i zobowiązali się niezwłocznie złożyć do właściwego organu należycie opłacony oraz wypełniony wniosek o dokonanie podziału geodezyjnego powołanej wyżej działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o obszarze 1,2900 ha, w wyniku którego powstanie działka będąca przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży i zarazem przedmiotem przyrzeczonej umowy, o obszarze nie mniejszym niż 0,9080 ha i nie większym niż 0,9300 ha. Nadto zobowiązali się najpóźniej do dnia 30 listopada 2013 roku przekazać przyszłej stronie kupującej ostateczną i niezaskarżalną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości, z której to decyzji wynikać będzie, że powołana w niniejszym akcie działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o obszarze 1,2900 ha uległa podziałowi geodezyjnemu.*

*W umowie przedwstępnej strony oświadczyły, że zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży najpóźniej dnia 14 października 2014 roku, przy czym przez przyrzeczoną umowę sprzedaży strony rozumieją umowę sprzedaży pod warunkiem ustawowego pierwokupu gminy.*

*Nadto w umowie wskazano, że powód zapłacił pozwanym kwotę 40.000zł tytułem zadatku w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, a ci potwierdzili i pokwitowali odbiór tej kwoty. Powód oświadczył nadto, że w dniu zawarcia umowy złożył polecenie przelewu kwoty 210.000zł na rachunek bankowy pozwanych, a od momentu uznania rachunku strony sprzedającej wyżej powołana kwota 210.000zł stanowić będzie zadek w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.*

*W umowie z 15 lipca 2013 r. strony ustaliły także, że powodowi przysługiwać będzie w terminie od dnia 1 do 31 sierpnia 2014 r. prawo odstąpienia od tej umowy.*

*W dniu 17 listopada 2014 r. strony dokonały zmiany umowy przedwstępnej oraz umowy ustanowienia hipoteki.*

*Zmiany polegały na tym, że pozwani zobowiązują najpóźniej do dnia 20 lutego 2015 r. przekazać przyszłej stronie kupującej ostateczną i niezaskarżalną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości.*

*Strony zobowiązały się nadto, do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży najpóźniej dnia 30 czerwca 2015 roku i postanowiły, że powodowi przysługiwać będzie w terminie od dnia 15 maja do dnia 15 czerwca 2015 roku prawo odstąpienia od umowy przyrzeczonej.*

*W dniu 31 marca 2015 r. pozwani wystąpili do Burmistrza Miasta W. o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału działki nr (...) położonej w W. przy ulicy (...). W piśmie z 14 maja 2015 r. wnioskodawcy wnieśli o zawieszenie postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości do czasu sprostowania zapisów w księdze wieczystej. Na wniosek z 6 maja 2016 r. postanowieniem z 10 maja 2016 r. zawieszono postępowanie zostało podjęte i 16 maja 2016 r. Burmistrz Miasta W. wydał decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości - działki nr (...) o powierzchni 1,2900 ha, na działki: nr (...) o powierzchni 0,3744 ha i nr (...) o powierzchni 0,9156 ha, zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości stanowiąca załącznik do decyzji.*

*Na początku czerwca 2015 roku powód usiłował się skontaktować z pozwanym. Wysłał mu w dniu 5 czerwca 2015 r. wiadomość tekstową, w której prosił o to, żeby pozwani odpowiedzieli, czy chcą rozwiązać umowę i zwrócić zadatek, czy też zgadzają się na przedłużenie umowy i obniżenie ceny. Wobec tego, że pozwani nie udzielili odpowiedzi, w dniu 10 czerwca 2015 r. powód wysłał na adres pozwanych podany w akcie notarialnym, pismo z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy sprzedaży. Pozwani nie odebrali tego pisma, gdyż w tym czasie przebywali w B..*

*Po złożeniu oświadczenia od odstąpieniu od umowy powód kontaktował się z pozwanym w celu odzyskania wpłaconego zadatku. Pozwani zadatku nie zwrócili. 1 sierpnia 2016 r. powód wysłał wiadomość elektroniczną do adwokata reprezentującego pozwanych z prośbą o kontakt i zapytanie, czy pozwany „podpisze uznanie długu”. Pozwani nie byli zainteresowani podpisaniem umowy o uznaniu długu.*

*Zdaniem Sądu pierwszej instancji, zasadnicze znaczenie dla oceny podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia ma przepis art. 390 § 3 zd. 1 k.c. Zgodnie z jego treścią, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyreczona miała być zawarta. W umowie przedwstępnej z 15 lipca 2013 r., zmienionej umową z 17 listopada 2014 r. pozwani zobowiązali się zawrzeć przyrzeczonej umowę sprzedaży do dnia 30 czerwca 2015 r. Przy uwzględnieniu powyższej regulacji roszczenie dochodzone pozwem uległoby przedawnieniu z dniem 30 czerwca 2016 r. Pozew został nadany w placówce pocztowej w dniu 27 lutego 2017 r. (data stempla pocztowego na kopercie), a zatem po upływie terminu przedawnienia. W takiej sytuacji roszczenie dochodzone pozwem uznać należałoby za przedawnione. W istocie więc rozstrzygnięcie podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia sprowadza się do odpowiedzi na pytania czy przewidziany w art. 390 § 3 k.c. roczny termin przedawnienia ma zastosowanie także do roszczenia o zwrot zadatku przewidzianego w umowie przedwstępnej. Na to pytanie, zdaniem Sądu Okręgowego, należy udzielić odpowiedzi twierdzącej, co jest jednoznaczne z uznaniem podniesionego zarzutu przedawnienia za uzasadniony.*

**Zdaniem Sądu Okręgowego, powód nie przedstawił także argumentów pozwalających na nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia w niniejszej sprawie.**

**Bezsporne jest, że strony nie zawarły umowy o uznaniu roszczenia przysługującego powodowi od pozwanych. Na zawarcie takiej umowy powód zresztą nawet się nie powoływał.**

**Powód nie wykazał również, że pozwanie złożyli mu oświadczenie wiedzy, które może zostać zakwalifikowane jako uznanie niewłaściwe roszczenia.**

**Nadto zdaniem Sądu Okręgowego nie można zgodzić się z twierdzeniem powoda, że uwzględnieniu zarzutu przedawnienia sprzeciwiają się zasady współzycia społecznego . Powód nie przedstawił istotnych argumentów przemawiając przeciwko uwzględnieniu zarzutu przedawnienia. Wniósł pozew do sądu 6 miesięcy po upływie terminu przedawnienia. Mając na uwadze to, że mamy w niniejszej sprawie do czynienia z rocznym terminem przedawnienia, przekroczenie terminu jest znaczne. Ważne jest także, że powód jest przedsiębiorcą, profesjonalistą zajmującym się nabywaniem i sprzedażą nieruchomości dla zysku.**

**W apelacji z 14 marca 2018 r. powód zaskarżył wyrok w całości zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy , a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego naruszenia materiału dowodowego i przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz naruszenie prawa materialnego, to jest art. 123 § 1 pkt. 2 k.c. , poprzez przyjęcie, że nie doszło do przerwania biegu przedawnienia, art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię prowadząca do uznania, że roszczenie o zwrot zadatku przedawnia się po upływie roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, art. 471 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez ich niezastosowanie i art. 5 k.c. również poprzez jego niezastosowanie.**

**Wskazując na powyższe, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie solidarne od pozwanych na rzecz powoda kwoty 250.000zł z ustawowymi odsetkami od 12 czerwca 2015 r. oraz kosztów procesu za obie instancje.**

**Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**1. Apelacja powoda jest zasadna chociaż z innych przyczyn. niż wskazane w apelacji.**

**Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo, ponieważ po pierwsze uwzględnił zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku w kwocie 250.000zł. Tenże Sąd podzielił stanowisko pozwanych, że roszczenie o zwrot zadatku przedawniło się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 czerwca 2015 r. , natomiast pozew został nadany w placówce pocztowej w dniu 27 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy uwzględniając zarzut przedawnienia powołał się na treść art. 390 § 3 zd 2 k.c. Po drugie uznał, że nie doszło do przerwania biegu przedawnienia roszczenia, stosownie do art. 123 § 1 pkt. 2 k.c. Po trzecie wyraził pogląd, że uwzględnieniu zarzutu przedawnienia, nie sprzeciwiają się zasady współzycia społecznego.**

**2. Apelacja powoda podważa wszystkie trzy twierdzenia , a nadto podnosi, że Sad Okręgowy naruszył przepis art. 471 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie.**

**Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, że roszczenie o zwrot zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej przedawnia się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała**

być zawarta (art. 390 § 3 zd. 1 k.c.). W powołanym przepisie, mowa jest o roszczeniach z umowy przedwstępnej, a nie o „roszczeniach powyższych” (jak w poprzednim brzmieniu przepisu art. 390 § 3 zd.1 k.c.), wymienionych w art. 390 § 1 i 2 k.c.. 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 (System Prawa Prywatnego, tom 5, Prawo zobowiązań - część ogólna, pod red. E. Łętowskiej, 2. wydanie, C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 923).

Również nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 123 § 1 pkt 2 k.c. poprzez uznanie, że nie doszło do przerwy biegu przedawnienia roszczenia. Oprócz zeznań samego powoda i zeznań świadka L. P. nie ma żadnego dowodu, że pozwani uznali roszczenie. Na pismo powoda z 1 sierpnia 2016 r. z pytaniem, czy pozwani podpiszą ugodę w sprawie zwrotu zadatku, pozwani nie udzielili żadnej odpowiedzi. Natomiast wspomniane zeznania L. P. są bardzo ogólne. Wynika z nich tylko tyle, że pozwani mieli zamiar oddać pieniądze i że nie kwestionowali, że muszą je oddać. Świadek nie podał konkretnych okoliczności, kiedy i gdzie padły takie stwierdzenia.

Nie może się także ostać zarzut naruszenia art. 5 k.c., Kwota zadatku jest wprawdzie bardzo wysoka, a za to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej odpowiadają pozwani. o czym będzie mowa dalej, ale zbyt długi jest okres między upływem terminu przedawnienia a wytoczeniem powództwa (około 6 miesięcy). Jednym z warunków uznania zarzutu przedawnienia jako nadużycia prawa, jest nieznaczne przekroczenie terminu przedawnienia .

Wreszcie chybiony jest zarzut naruszenia art. 471 k.c. w zw. z art. 118 k.c. W doktrynie i orzecznictwie ukształtował się pogląd, że regulacja prawna zawarta w art. 394 k.c., ma charakter szczególny i wyłącza możliwość dochodzenia roszczeń na podstawie art. 471 k.c., gdyby wierzyciel nie chciał odstąpić od umowy. Przepis art. 394 k.c. w sposób wyczerpujący i całościowy określa konsekwencje zastrzeżenia zadatku w umowie , a zwłaszcza wskazuje skutki niewykonania zobowiązania przez dłużnika. W tym sensie, w sposób pełny określa odrębne reguły odpowiedzialności dłużnika, chroniąc obie strony stosunku zobowiązaniowego. Zadatek jest surogatem odszkodowania i w konsekwencji nie dopuszcza się możliwości żądania odszkodowania uzupełniającego ani umniejszenia świadczenia z zadatku ( ...)

Prawa Prywatnego, tom 5. Prawo zobowiązań - część ogólna, 2. wydanie, C.H. B., pod red. E. Ł. W. (...), s. (...)- (...)). Dodać należy, że powód odstąpił od umowy, a więc tym bardziej nie może domagać się naprawienia szkody na podstawie art. 471 k.c. i następ.

3. Apelację należało jednak uwzględnić, ponieważ Sąd Okręgowy i strony przeoczyli, że w § 5 umowy przedwstępnej strony zastrzegły umowne prawo odstąpienia, pierwotnie wskazując, że odstąpienie może nastąpić, między 1 sierpnia 2014 r. a 21 sierpnia 2014 r. , a po zmianie umowy przedwstępnej, między 15 maja 2015 r. a 15 czerwca 2015 r. Powód pismami z 10 czerwca 2015 r. złożył pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy, wskazując na § 5 umowy przedwstępnej (k. 109 i 111 - pisma z 10 czerwca 2015 r. i k. 110 i 112 - awiza z 11 czerwca 2015 r. ). W pismach powód nie powołał się na okoliczności uzasadniające odpowiedzialności pozwanych za to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej co niewątpliwie by nastąpiło, gdyby powód skorzystał z ustawowego prawa odstąpienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c.

A zatem, powód skorzystał z umownego prawa odstąpienia od umowy, w tym wypadku umowy przedwstępnej. Przepis art. 395 § 1 k.c. stanowi, że można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie.

*W § 5 umowy przedwstępnej z 15 lipca 2013 r. , zmienionej w dniu 17 listopada 2014 r. oznaczono termin w ciągu którego powód mógł odstąpić od umowy i w tym terminie powód złożył stosowne oświadczenie.*

*Istotne jest to, że strona która odstępuje od umowy, nie musi uzasadniać swojej decyzji o odstąpieniu, ponieważ przepis art. 395 § 1 k.c. tego nie wymaga. W szczególności nie musi wykazywać jakichkolwiek dodatkowych przesłanek lub przyczyn odstąpienia np. że druga strona naruszyła umowę. Uprawnienie wynika z samego zastrzeżenia umownego i nie wymaga uzasadnienia. W § 5 umowy nie uzależniono prawa odstąpienia od jakiegoś dodatkowego zdarzenia.*

*Odstąpienie znosi stosunek prawny - w szczególności gdy następuje na podstawie zastrzeżenia umownego - z mocą wsteczną, ponieważ zgodnie z art. 395 § 2 zd. 1 k.c., w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą.*

*Jak wynika z art. 395 § 2 zd. 2 k.c. , to co strony sobie już świadczyły ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Podstawą prawną zwrotu kwoty 250.000zł. jest zatem przepis art. 395 § 2 zd. 2 k.c., a nie przepisy o zadatku. Nie ma w związku z tym znaczenia z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i kto za to odpowiada.*

*A zatem jedynie ubocznie należy wskazać, że zdaniem Sądu Apelacyjnego, umowa przyrzeczona nie została zawarta z winy pozwanych.*

*W umowie przedwstępnej pozwani zobowiązali się bowiem przedłużyć najpóźniej do 28 lutego 2015 r. ostateczna i niezaskarżalna do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości, z której to decyzji wynikać będzie, że działka nr (...) o obszarze 1.290 ha uległa podziałowi tak, aby powstała działka, która będzie przedmiotem sprzedaży w ramach umowy przyrzeczonej, W dniu zawarcia umowy przedwstępnej działka jeszcze nie istniała. Pozwani wystąpili o wydanie decyzji w dniu 31 marca 2015 r., a decyzja zapadła w dniu 16 maja 2016 r. , a zatem długo po terminie w jakim miała być zawarta umowa przyrzeczona. Powód miał zatem podstawy faktyczne, aby odstąpić od umowy przyrzeczonej, jednakże o czym była wyżej mowa, odstąpił od umowy, korzystając z umownego prawa odstąpienia.*

*Pozwani nie przytoczyli żadnych okoliczności faktycznych uzasadniających ewentualną odpowiedzialność powoda za niewykonanie umowy przyrzeczonej.*

*Powstające po odstąpieniu od umowy roszczenie o zwrot otrzymanych świadczeń ma charakter samodzielny i przedawnia się w terminach określonych w art. 118 k.c., a zatem wynosi 10 lat a dla roszczenia o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 3 lata licząc od chwili odstąpienia od umowy, (System Prawa Prywatnego, tom 5, Prawo zobowiązań - część ogólna, pod red. E. Łętowskiej, 2. wydanie, C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 1124).*

*Orzeczenie o odsetkach ma podstawę w przepisie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.. Powód wezwał pozwanych o zwrot kwoty 250.000zł. w piśmie z 10 czerwca 2015 r. (k. 113 - wezwanie i k. 114 - awizo).*

*W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie I 1 sentencji wyroku.*

*O kosztach w punkcie I 2 orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt.7/ i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w prawie opłat za czynności radców prawnych*

***( Dz.U. poz. 1804 ze zm.). Kwota 23.300zł. to suma opłaty od pozwu - 12.500zł i wynagrodzenia pełnomocnika - 10.800zł.***

***O kosztach w punkcie II orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 2 pkt. 7/ w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Kwota 20.600zł. to suma opłaty od apelacji - 12.500zł. i wynagrodzenia pełnomocnika - 8.100zł.***

Bogdan Wysocki Jacek Nowicki Maciej Rozpędowski