

Sygn. akt *I ACa 604/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2015 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Górecki

Sędziowie: SSA Jacek Nowicki

SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga /spr./

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

**w P.**

przeciwko **T. M.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 czerwca 2014 r. sygn. akt IX GC 848/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten tylko sposób, że datę początkową biegu odsetek oznacza na dzień 10 czerwca 2011 r., oddalając powództwo w przedmiocie żądania odsetek w pozostałym zakresie;**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Marek Górecki Jacek Nowicki

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 24 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w (...) zasądził od pozwanego T. M. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w P. kwotę 244.000 zł z ustawowymi odsetkami od 1 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty i orzekł o kosztach postępowania.

Wydając powyższy wyrok Sąd I instancji ustalił, że w dniu 5 sierpnia 2010 r. w P. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu numer (...) o łącznym obszarze 1.50.29 ha,

dla których księgę wieczystą o numerze (...) prowadzi Sąd Rejonowy w (...), prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) o powierzchni 1.46.42 ha wpisanej w księdze wieczystej kw. (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nim budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności stanowiące działki numer(...), o łącznym obszarze 1.48.14 ha dla których księgę wieczystą o numerze (...) prowadzi Sąd Rejonowy w (...) oraz prawo własności działki numer (...), która miała powstać w wyniku podziału działki numer (...), a która objęta jest księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kaliszu.

Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do 31 maja 2011 r., cenę sprzedaży strony ustaliły w wysokości 8.500.000 zł netto z możliwością jej zwiększenia o kwotę 8.500.000 zł netto, w przypadku uzyskania przez kupującego w terminie najpóźniej do 5 sierpnia 2015 r. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej nieruchomości obiektu handlowego o powierzchni całkowitej minimum 22.000 m<sup>2</sup>, zgodnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zapłata podstawowej ceny umowy miała nastąpić w ciągu 10 dni od podpisania przyrzczonej umowy z zastrzeżeniem, że część podstawowej ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 200.000 zł netto miała zostać zapłacona tytułem zaliczki w ciągu 10 dni od podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących umowne zwiększenie ceny sprzedaży kwota, o którą cena sprzedaży miała wzrosnąć, tj. 8.500.000 zł netto, winna zostać zapłacona w ciągu 10 dni od uzyskania przez kupującego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej nieruchomości obiektu handlowego o powierzchni całkowitej minimum 22.000 m<sup>2</sup>.

Stosownie do treści § 4 ust. 1 wspomnianej umowy kupujący był zobowiązany do zawarcia umowy przyrzczonej w przypadku łącznego spełnienia się poniższych warunków:

1. księgi wieczyste, prowadzone dla nieruchomości miały być wolne od jakichkolwiek obciążeń i praw, za wyjątkiem obciążeń i praw wpisanych za pisemną zgodą kupującego lub praw wpisanych na rzecz kupującego;
2. nieruchomość nie miała być przedmiotem żadnych umów zobowiązujących do zbycia, ani umów przedwstępnych (za wyjątkiem łączącej strony umowy przedwstępnej), nieruchomość nie miała być też przedmiotem dzierżawy, najmu, użytkowania, ani jakichkolwiek innych praw osób trzecich;
3. nieruchomość nie miała być nieruchomością rolną ani leśną w rozumieniu właściwych przepisów prawnych;
4. nieruchomość nie miała być użytkowana przez osoby trzecie bez tytułu prawnego;
5. według najlepszej wiedzy nieruchomość nie miała mieć ukrytych wad fizycznych i prawnych, w tym na nieruchomości nie miały znajdować się obiekty archeologiczne oraz nieruchomość nie miała być objęta ochroną konserwatora zabytków;
6. nieruchomość miała być wolna od roszczeń ewentualnych dawnych właścicieli, w szczególności roszczeń reprivatyzacyjnych, a osoby trzecie nie miały dochodzić w odniesieniu do nieruchomości roszczeń reprivatyzacyjnych oraz nie mogły być znane żadne toczące się postępowania reprivatyzacyjne;
7. według najlepszej wiedzy nieruchomość miała być wolna od wszelkich materiałów wybuchowych (np. niewypałów lub amunicji), a ponadto wolna od wszelkich zanieczyszczeń, substancji trujących lub szkodliwej zmiany składu gleby;
8. z nieruchomości i w stosunku do niej nie miała być prowadzona egzekucja, nieruchomość nie miała być przedmiotem żadnego toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego lub arbitrażowego, nie miały istnieć żadne nie wykonane, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądu oraz prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące nieruchomości, za wyjątkiem postępowań administracyjnych, sądowych lub arbitrażowych, prowadzonych za pisemną zgodą kupującego;

9. sprzedający nie miał posiadać zaległości z tytułu należnego podatku od nieruchomości oraz związanych z płatnością jakichkolwiek innych podatków na rzecz Skarbu Państwa lub gminy, mogących skutkować obciążeniem nieruchomości hipoteką przymusową;

10. sprzedający miał zapewnić możliwość doprowadzenia mediów (wody, kanalizacji, prądu, gazu) w taki sposób, że miały one znajdować się na terenie nieruchomości lub w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, przy czym, możliwe miało być wykonanie przyłączy zgodnie z planowaną inwestycją na nieruchomości oraz z obowiązującym w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej planem zagospodarowania przestrzennego;

11. na nieruchomość możliwy miał być bezpośredni zjazd z drogi publicznej, a z nieruchomości możliwy miał być bezpośredni wjazd na drogę publiczną pojazdami wieloosiowymi o masie do 40 ton;

12. Rada Miasta uchwalić miała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zezwalający, na utworzenie obiektu handlowego o powierzchni całkowitej nie mniejszej niż 22.000 m<sup>2</sup> na gruntach objętych umową stron, zgodny z załącznikiem nr 1, który przed zawarciem umowy przyrzeczonej miał wejść w życie. Do powyższego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego koniecznym miało być jednak wprowadzenie zmiany, która zezwoli na wybudowanie budynku z jedną lub dwiema kondygnacjami.

Zgodnie z § 4 ust. 2 łączącej strony umowy sprzedający był zobowiązany do zawarcia umowy przyrzeczonej, na pisemne wezwanie kupującego, nawet w przypadku, gdy warunki określone w § 4 ust. 1 nie ziściły się.

Na podstawie § 4 ust. 3 sprzedający przy zawarciu umowy przyrzeczonej był zobowiązany do przedłożenia kupującemu następujących dokumentów: aktualnych odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, których dotyczyła umowa, zaświadczenia wydanego przez właściwy organ dotyczącego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź o jego braku, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wypisu z rejestru gruntów dla nieruchomości, zaświadczenia z właściwego urzędu skarbowego o nie zaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi (w oryginale, aktualne, nie starsze niż 3 dni, licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej), zaświadczenia z Urzędu Miasta w granicach, którego położona jest nieruchomość o niezaleganiu z podatkiem od nieruchomości lub opłatą za użytkowanie wieczyste (w oryginale, aktualne, nie starsze niż 3 dni, licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej), wypisu i wyrysów dla działki numer (...), która miała powstać w wyniku podziału działki (...), wyciągu z wykazu zmian gruntowych ujawniającego podział działki numer (...) między innymi na działkę numer (...), ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział działki numer (...) między innymi na działkę numer (...).

Ponadto kupujący oświadczył, że w przypadku gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej wymagane było uzyskanie zgody jakiegokolwiek organu spółki, kupujący miał przedłożyć w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej do aktu notarialnego stosowny dokument zawierający zgodę.

W § 4 ust. 4 omawianej umowy przedwstępnej strony ustaliły, że kupującemu przysługiwało w terminie do dnia 31 maja 2011 r. prawo do odstąpienia od przedmiotowej umowy jeżeli jeden z warunków, o których mowa w § 4 niniejszego aktu nie zostanie spełniony.

Powód w dniu 11 sierpnia 2010 r. realizując postanowienia wyżej wymienionej umowy przedwstępnej wpłacił zaliczkę w kwocie 244.000 zł brutto na konto pozwanego.

W dniu 31 maja 2011 r. powód przed notariuszem K. K. złożył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 5 sierpnia 2010 r. Przy odstąpieniu od umowy powód powołał się na następujące przyczyny:

- posiadanie przez nieruchomość ukrytych wad fizycznych polegających w szczególności na tym, że na nieruchomości w większości przypadków występują grunty nienośne, nienadające się do bezpośredniego posadowienia fundamentów dla planowanej przez kupującego inwestycji,
- niezapewnienie przez sprzedającego możliwości doprowadzenia mediów, w taki sposób, że będą one się znajdowały na terenie nieruchomości lub w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości,
- brak bezpośredniego zjazdu z drogi publicznej do nieruchomości oraz brak możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę publiczną pojazdami wieloosiowymi o masie 40 ton,
- brak zgody na nabycie przedmiotowej nieruchomości przez Zgromadzenie Wspólników powodowej spółki.

W dniu 31 maja 2011 r. nie istniały żadne z przesłanek, na które powód powoływał się składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 5 sierpnia 2010 r.

Na dzień 31 maja 2011 r. nieruchomości będące przedmiotem umowy nie posiadały ukrytych wad fizycznych polegających w szczególności na tym, że na nieruchomości w większości przypadków występowały grunty nienośne, nienadające się do bezpośredniego posadowienia fundamentów dla planowanej przez kupującego inwestycji. Na działkach o numerach (...) lub z bezpośrednim sąsiedztwie wyżej wymienionych działek znajdowała się niezbędna infrastruktura dla wykonania przyłącza wody, kanalizacji, gazu oraz prądu dla wybudowania i dalszej eksploatacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o powierzchni nie mniejszej niżeli 22.000 m<sup>2</sup>. Na nieruchomościach objętych umową możliwy był bezpośredni zjazd z drogi publicznej, a z nieruchomości możliwy był bezpośredni wjazd na drogę publiczną pojazdami wieloosiowymi o masie do 40 ton.

Powód dwukrotnie pismami z dnia 1 czerwca 2011 r. oraz 26 sierpnia 2011 r. wezwał pozwanego do zwrotu kwoty 200.000 zł + VAT, uiszczonej tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. W odpowiedzi pozwany odmówił zwrotu zaliczki, powołując się na bepodstawne odstąpienie powoda od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Obecnie nieruchomości objęte przedwstępną umową stron z dnia 5 sierpnia 2010 r. pozwany podzielił i zbył na rzecz innych podmiotów. Na rzeczonych nieruchomościach znajduje się w chwili obecnej sklep sieci L. oraz stacja paliw.

W tak ustalonym stanie faktycznym, po przeprowadzeniu oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Spór między stronami dotyczył okoliczności czy powodowi przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od umowy łączącej go z pozwanym, a co za tym idzie czy powód skutecznie od umowy odstąpił, a także czy powodowi przysługuje roszczenie o zwrot uiszczonej zaliczki.

Strony w umowie przedwstępnej skutecznie w świetle art. 395 § 1 k.c. zastrzegły postanowienie, że powodowi przysługiwać będzie do dnia 31 maja 2011 r. prawo do odstąpienia od umowy jeżeli nie zostanie spełniony choćby jeden z warunków wymienionych w § 4 umowy stron. Sąd Okręgowy podzielił jednak stanowisko pozwanego, że powód nie wykazał, aby którakolwiek z wynikających z umowy przesłanek uprawniających powoda do odstąpienia od umowy zaistniała.

Pomimo powyższych ustaleń, Sąd Okręgowy powództwo jednak uwzględnił mając na względzie poniższe okoliczności. Bezsprzecznie powód uiścił na rzecz pozwanego tytułem zaliczki na poczet ceny nieruchomości, które powód nabyć miał na mocy umowy przyrzeczonej kwotę 244.000 zł. Nastąpiło zatem częściowe spełnienie świadczenia przed powstaniem opiewającego na to świadczenie zobowiązania. Niekwestionowane między stronami jest, że jeśli doszłoby między nimi do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wpłaconą przez powoda zaliczkę strony zaliczyłyby na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli stałaby się świadczeniem definitywnym. W sytuacji gdy nie doszło do zawarcia tej umowy, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie został bowiem

osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy, a więc bez względu na to, czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine k.c. w zw. z art. 472 k.c.) lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które odpowiedzialność ona ponosi.

Ponadto, gdy strona zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej nie zawarła umowy przyrzeczonej z przyczyny, za którą ponosi odpowiedzialność, a strona uprawniona nie może lub nie chce dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualizuje się sankcja odszkodowawcza: odpowiedzialność strony zobowiązanej w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 k.c.). W powyższych okolicznościach brak obowiązku zwrotu otrzymanej zaliczki mógłby wystąpić jedynie w razie zastrzeżenia w umowie przedwstępnej stosownej klauzuli, o charakterze kary umownej (świadczenia w umowie przedwstępnej polegają na złożeniu stosownego oświadczenia woli, a więc nie mają charakteru pieniężnego czyli takiego, który sprzeciwia się temu zastrzeżeniu).

Biorąc pod uwagę powyższe, decydującym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy była okoliczność, czy niedojście do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w zawartej przez strony umowie przedwstępnej jest już definitywnie przesądzone. Gdyby tak nie było, pozwany mógłby nadal liczyć na zawarcie tej umowy i tym samym na zachowanie otrzymanej zaliczki na poczet ustalonej ceny nieruchomości. Z uwagi na powyższe, domaganie się od pozwanego zwrotu zaliczki musiałoby zostać uznane za przedwczesne. W przypadku definitywnego przesądzenia o niedojściu do skutku umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, kwota wpłaconej pozwanemu zaliczki winna być uznana ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego jej celu za świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.), które winno być zwrócone w pełnym zakresie, bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. Pomimo tego, że w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, że zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili, w której je otrzymał. W sprawie niespełnienie się skutku umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości w zawartej przez strony umowie przedwstępnej jest definitywne. Pozwany bowiem dokonał sprzedaży innym podmiotom wydzielonych części nieruchomości, których dotyczyła umowa stron. Co więcej jak wynika z zeznań pozwanego, strony nie widziały możliwości, aby powód kupił tylko części z nieruchomości wskazanych w przedwstępnej umowie stron. Zatem wobec przesądzenia, iż pozwany nie może liczyć na zawarcie z powodem umowy przyrzeczonej winien on zwrócić powodowi uiszczoną przez niego zaliczkę. Przyjmując, iż pozwany z ewentualną koniecznością zwrotu zaliczki winien liczyć się już od momentu jej otrzymania, Sąd zasądził odsetki od dnia następnego po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez powoda.

Wobec powyższego na podstawie wskazanych wyżej przepisów Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

We wniesionej od tego wyroku apelacji pozwany zaskarżył go w całości zarzucając mu w pierwszej kolejności naruszenie przepisów postępowania, w granicach:

- art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez wyjście poza faktyczną podstawę pozwu, a w konsekwencji zmianę podstawy faktycznej powództwa skutkującą orzeczeniem ponad zakreślonymi pozwem okolicznościami faktycznymi przytoczonymi przez powoda dla poparcia swojego żądania,
- art. 235 i nast. k.p.c. w związku z art. 321 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez sąd zmiany podstawy faktycznej roszczenia oraz rozstrzygnięcie sprawy bez przeprowadzenia postępowania dowodowego w pełnym zakresie wykazującym na nienależyte świadczenie powoda, ponieważ powód nie przytaczał okoliczności faktycznych wskazujących na dochodzenie roszczenia na podstawie art. 411 § 2 k.c., a Sąd nie miał podstaw do prowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie, bowiem nie może działać z urzędu w celu wykazania roszczenia powoda, a dopiero przeprowadzenie postępowania w tym zakresie mogłoby doprowadzić do zmiany przez sąd

kwalifikacji prawnej dochodzonego roszczenia, orzekając jednocześnie o uwzględnieniu powództwa na innej podstawie prawnej niż wynikającej z wytoczonego powództwa,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych będących podstawą orzeczenia, tj. ustalenie w oparciu o wstępne zeznania pozwanego, iż dokonał on podziału i sprzedaży rzeczonych nieruchomości, w sytuacji, gdy w dniu składania zeznań przez pozwanego taka sytuacja nie miała miejsca,
- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie, niedokonanie wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonanie dowolnej oceny dowodu, a tym samym wykroczenie poza swobodną ocenę dowodu w postaci opinii biegłego sądowego S. T. i uznanie, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego, przesądza w sposób definitywny, iż dojście do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży umowy jest niemożliwe, ponieważ nastąpił jej podział i sprzedaż, a tym samym wkroczenie poza tezę dowodową sformułowaną w postanowieniu o powołaniu biegłego;

a nadto naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 481 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że odsetki należą się powodowi od dnia 1 czerwca 2011 r. pomimo, iż nie doszło do skutecznego odstąpienia przez powoda od przedwstępnej umowy sprzedaży z dniem 31 maja 2011 r., a zatem pozwany nie pozostawał w opóźnieniu w zwrocie zaliczki od dnia 1 czerwca 2011 r.
- art. 65 § 2 k.c. poprzez niewyjaśnienie jaka była wola stron zawierających umowę przedwstępną, a w szczególności czy strony dopuszczały możliwość wykonania świadczenia częściowego (zakupu części nieruchomości), a co za tym idzie czy umowa nie była możliwa do wykonania w części, co czyni wydane rozstrzygnięcie co najmniej przedwczesnym,
- art. 410 § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w niniejszej sprawie pozwany był zobowiązany do zwrotu nienależnego świadczenia w sytuacji, gdy nie przeprowadzono postępowania dowodowego celem stwierdzenia czy i kiedy niedojście do skutku zobowiązania miało charakter definitywny,
- art. 455 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd, że świadczenie w niniejszej sprawie było wymagalne, podczas gdy zgodnie z brzmieniem ww., przepisu powód nie wezwał pozwanego do spełnienia świadczenia w sytuacji gdy nie mogło dojść do spełnienia świadczenia, zaś wezwanie z dnia 1 czerwca 2011 r. nastąpiło w momencie, gdy pozwany był gotów do spełnienia świadczenia w całości.

W związku z powyższym pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a nadto zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie domagając się uchylecia zaskarżonego rozstrzygnięcia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna, ale jedynie w znikomej części.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy i ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i czyni częścią swoich rozważań, z tym jednym wyjątkiem, że uwadze Sądu Okręgowego uszło, że w wezwaniu do zwrotu zaliczki z dnia 1 czerwca 2011 r. powód oznaczył termin zwrotu świadczenia na dzień 10 czerwca 2011 r. w związku z tym

w konsekwencji doszło do niezasadnego w świetle art. 481 § 1 k. c. w zw. z art. 455 k.c. zasądzenia odsetek od uwzględnionego roszczenia od dnia 1 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie zarzuty apelacji są oczywiście bezzasadne.

Wbrew stanowisku prezentowanemu w apelacji, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Pozwany w apelacji zresztą nie wskazał na żaden konkretny dowód, któremu niesłusznie Sąd ten miałby dać wiarę albo jej odmówić. Za nieskuteczne należy uznać podnoszone przez pozwanego zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. związane z rzekomo nieprawidłowymi ustaleniami faktycznymi, przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym.

Brak jest podstaw do uznania, że Sąd Okręgowy wyrokował ponad przedmiot żądania pozwu. Zarzut, że nastąpiło to wskutek uwzględnienia żądania zwrotu bezpodstawnego świadczenia w postaci zaliczki, która taki charakter uzyskała po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej jest oczywiście nietrafny. Sąd I instancji w ten sposób nie uwzględnił bowiem ani roszczenia w większej wysokości niż żądał powód, ani nie zasądził na jego rzecz czegoś innego niż strona ta żądała. Nie doszło też do zasądzenia roszczenia na podstawie, którą strona powodowa w toku procesu wyłączała. W tym zakresie istnieje bogate orzecznictwo zarówno sądów apelacyjnych, jak i Sądu Najwyższego, zgodnie z którym zaliczka nabiera charakteru świadczenia nienależnego w sytuacji, gdy umowa przyrzeczona definitywnie nie doszła do skutku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 października 2014 r. I ACa 528/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w(...) z dnia 17 kwietnia 2013 r. I ACa 802/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r. II CK 116/03). W tych okolicznościach prawidłowość zastosowania przez Sąd I instancji przepisu art. 410 § 2 k.c. nie budzi żadnych wątpliwości. Fakt, że umowa przyrzeczona definitywnie nie doszła do skutku jest natomiast przesądzona w świetle nie tylko faktu, że bezskutecznie upłynął termin do jej zawarcia, ale i przez wzgląd, że jej zawarcie jest niemożliwe także z uwagi na okoliczność, że część przedmiotu umowy pozwany sprzedał na rzecz innego podmiotu.

Brak jest również podstaw do uwzględnienia wszelkich podniesionych w apelacji zarzutów związanych z twierdzeniami strony skarżącej co do tego, że istniała możliwość zawarcia definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości objętych umową przedwstępną stron w części. Niewątpliwym jest bowiem, że z prawidłowo w świetle przepisu art. 65 § 2 k.c. przez Sąd I instancji zinterpretowanych i jednoznacznych oświadczeń woli stron a także prawidłowo przez Sąd Okręgowy uznanych za wiarygodne zeznań samego pozwanego wynika, że strona powodowa zainteresowana była zakupem tylko całości nieruchomości a nie wchodził w grę zakup poszczególnych działek, które zresztą już przed wydaniem wyroku pozwany częściowo zbył. Trudno też czynić z tego powodu zarzut Sądowi I instancji, że ten fakt istniejący w dacie wyrokowania został przez ten Sąd uwzględniony jako dodatkowy argument przesądzający o tym, że do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości dojść nie mogło.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że datę początkową biegu odsetek oznaczył na dzień 10 czerwca 2011 r. oddalając powództwo w przedmiocie żądania odsetek w pozostałym zakresie. W pozostałej części apelacja pozwanego została jako pozbawiona uzasadnionych podstaw w myśl art. 385kpc podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwanego, jako przegrywającego postępowanie odwoławcze niemal w całości. Na koszty poniesione przez powoda, które winien zwrócić mu pozwany złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 5.400 zł - zgodnie z § 6 pkt 7, w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349).

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Marek Górecki Jacek Nowicki

--	--	--