

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SO del. Marta Truszkowska
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. T.**

przeciwko **D. U.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 3 listopada 2015 r. sygn. akt I C 581/14

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Olsztynie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.**

(...)

## UZASADNIENIE

W. T. żądał zasądzenia od D. U. kwoty 150.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 15 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Podniósł, że 16 czerwca 2012 r. wraz z J. G. H. zawarli z pozwanym (sprzedawcą) przedwstępną umowę sprzedaży. Przedmiotem tej czynności prawnej była nieruchomość o pow. 1,0428 ha., w skład której wchodziły dwa budynki magazynowo produkcyjne. Wskazał, że 28 czerwca 2012 r. przelał na rachunek bankowy D. U. kwotę 150.000 zł tytułem zadatku. Mimo to pozwany, pismem z 26 sierpnia 2013 r., wypowiedział umowę ze skutkiem na 31 sierpnia 2013 r., powołując się na niedotrzymanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Jego zdaniem pozwanemu nie przysługiwało prawo do złożenia powyższego oświadczenia woli, gdyż strony nie oznaczyły terminu realizacji

świadczenia głównego, a sprzedający nie kontaktował się z nim w tym celu. D. U. nie poinformował go też o spłacie kredytu, który był zabezpieczony na nieruchomości oraz nie doprowadził do wykreślenia związanego z tym wpisu o hipotecę w księdze wieczystej. Podnosił także, że umowy przedwstępnej nie zaakceptowała żona pozwanego, która, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, była właścicielką nieruchomości. Stosunek prawny stron był tym samym nieważny. Powód oświadczył też, że nie prowadził działalności gospodarczej na gruncie objętym umową, bowiem jego centrum życiowe znajduje się w Norwegii. Uznał za prawdopodobne, że czynności w tym zakresie wykonywał F. P., któremu przekazywał zaliczki na renowację aut. Wskazał nadto, że nie pozostawił żadnych rzeczy na nieruchomości. Dodał z ostrożności procesowej, że nawet gdyby bezumownie z niej korzystał, to nie z całego jej obszaru (1990 m<sup>2</sup>), lecz jedynie z powierzchni od 50 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>. Wskazał nadto, że § 6 umowy dawał mu prawo nieodpłatnego ograniczonego korzystania z przedmiotu umowy. Z tych przyczyn pozwany nie nabył wobec niego żadnej wierzytelności z powyższego tytułu.

Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powoda wydając nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 14 sierpnia 2014 r.

Pozwany złożył sprzeciw od powyższego nakazu i wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał, że otrzymał dochodzoną pozewem kwotę. Wskazał przy tym, że W. T. oraz J. G. H. złożyli mu i jego żonie ofertę kupna, należącego do nich, prawa własności nieruchomości. Warunkiem sprzedaży było zaspokojenie roszczeń z umowy kredytu, która została zabezpieczona na powyższym gruncie. Nadto, z uwagi na to, że kupujący byli obcokrajowcami, a nieruchomość miała charakter rolny, konieczne było przekształcenie sposobu jej użytkowania na nierolniczy. Pozwany oświadczył, że spełnił powyższe warunki. Drogą telefoniczną i mailową (za pośrednictwem syna znającego język angielski) uzgodnił też z kupującymi, że terminem zawarcia umowy przyrzeczonej będzie 15 stycznia 2013 r. Podnosił, że, poza kupującymi, dzierżawą lub nabyciem jego nieruchomości były zainteresowane również inne podmioty. Nie przyjął jednak ich oferty, bowiem zawarł sporną umowę z powodem i J. G. H..

Przyznał, że jego żona nie podpisała umowy przedwstępnej, gdyż nie zgodziła się na treść § 6, zgodnie z którym, po zapłaceniu zadatku, kupujący mieli prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości. Właścicielka gruntu chciała tymczasem, by w razie niezrealizowania zobowiązania spełniali oni świadczenia tytułem korzystania z rzeczy oraz ponosili koszty jej bieżącego utrzymania. Twierdził, że, po zapoznaniu się z treścią umowy przedwstępnej J. G. H. przywiózł na nieruchomość urządzenia i maszyny. Były one wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na naprawie pojazdów mechanicznych. Stan taki trwał do końca listopada 2013 r. Po tym okresie w magazynach pozostały dwa auta, wiertarka przemysłowa, tapicerka, fotele, szafki i stoły narzędziowe oraz ramy samochodowe. Oświadczył, że nie łączył go żaden stosunek prawny z F. P.. W jego ocenie przysługiwała mu wobec powoda wymagalna wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Wynosiła ona co najmniej 160.000 zł, co z uwagi na wartości czynszu najmu powierzchni magazynowo – produkcyjnych nie było kwotą zawyżoną. Z tych względów uznał, że z chwilą złożenia powodowi stosownego oświadczenia, skutecznie potrącił swoje roszczenie z wierzytelnością dochodzoną powództwem. Zgłosił też zarzut przedawnienia roszczenia, twierdząc, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na styczeń 2013 r., podczas gdy powództwo wytoczono w lipcu 2014 r. - art. 390 § 3 k.c.

Wyrokiem z 3 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 150.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2014 r. oraz 11.117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakazał też ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie 520,70 zł tytułem zwrotu wypłaconych należności za czynności tłumacza.

Orzeczenie powyższe oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 16 czerwca 2012 r. pozwany zawarł z powodem oraz J. G. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami magazynowymi o pow. 1,0428 ha. Sprzedający zobowiązał się zbyć nieruchomość za cenę 300.000 zł. Strony ustaliły, że powód uiszcza zadatek w wysokości 150.000 zł. Pozostała część ceny miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W przypadku niedojścia do skutku powyższej czynności prawnej z

przyczyn sprzedającego zadatek miał zostać zwrócony powodowi w podwójnej wysokości, a gdyby doszło do tego na skutek zachowania kupujących, uiszczona przez nich kwota miała przepaść.

Właścicielami nieruchomości objętej umową, na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej, był pozwany i jego żona. Ta ostatnia nie zaakceptowała zobowiązania stron, gdyż miała zastrzeżenia do treści § 6 umowy, który umożliwiał potencjalnym nabywcom nieodpłatne korzystanie z części rzeczy. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej powód wpłacił pozwanemu zadatek w wysokości 150.000 zł.

Sąd ocenił, że umowa przedwstępna w chwili jej zawarcia miała w zamiarze stron prowadzić do sprzedaży nieruchomości. Świadczyła o tym zapłata zadatku przez powoda oraz konsekwentne stanowisko pozwanego, który potwierdził chęć zbycia gruntu. Wskazana czynność prawna nie została jednak potwierdzona przez małżonkę pozwanego, co skutkowało jej nieważnością (art. 37 § 1 pkt 1 w zw. z § 2 k.r.o.). Z tych względów Sąd uznał, że wpłacony przez powoda zadatek miał charakter świadczenia nienależnego (art. 410 k.c.). Stronie przysługiwało tym samym prawo żądania jego zwrotu (art. 405 k.c.).

Także zarzut potrącenia nie był w ocenie Sądu uzasadniony. Uznał on, że § 6 umowy, który nie dotyczył sprzedaży nieruchomości był ważny. Strony łączył tym samym stosunek prawny, na podstawie którego powodowi przysługiwało nieodpłatne prawo korzystania z nieruchomości sprzedawców – umowa użyczenia. Pozwany nie dysponował w rezultacie wierzytelnością, która nadawałaby się do potrącenia z roszczeniem dochodzonym powództwem.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, który zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego:

a) art. 37 § 1 i 2 k.r.o. oraz art. 410 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że niepodpisanie przez jego małżonkę przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w zwykłej formie pisemnej skutkowało jej bezwzględną nieważnością co uzasadniało przyjęcie, że wpłacony zadatek ma charakter świadczenia nienależnego,

b) art 65 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie i dokonanie wykładni umowy przedwstępnej jedynie w oparciu o literalne brzmienie jednego z jej zapisów, podczas gdy powinna ona zmierzać do ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu umowy, a nie opierać się wyłącznie na dosłownym brzmieniu jednego z jej postanowień;

2. naruszenie przepisów postępowania, t.j. art 233 § 1 k.p.c. przez częściowo dowolną oraz niepełną ocenę dowodów, skutkującą sprzecznością ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego i uznanie, że strony łączyła ważna umowa użyczenia nieruchomości, a co za tym idzie, że nie powstała po jego stronie wierzytelność z tytułu korzystania przez powoda z tej nieruchomości,

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości odszkodowania za korzystanie przez powoda z nieruchomości, pomimo że dokonanie ustaleń w tym zakresie było niezbędne do oceny zasadności podniesionego zarzutu potrącenia.

Z uwagi na powyższe pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu za I i II instancję według norm przepisanych. Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

### ***Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.***

Sąd Okręgowy prezentując ocenę prawną, iż rozwiązanie przewidziane § 6 umowy przedwstępnej zawiera autonomiczne postanowienie stron (niezwiązane ze sprzedażą nieruchomości), które było ważne i skutkowało uprawnieniem powoda do bezpłatnego korzystania z tej nieruchomości, a przez to pozwanemu nie przysługiwała jakakolwiek wierzytelność, która mogła być przedmiotem potrącenia, dopuścił się nierozpoznania istoty sprawy w kontekście podnoszonego zarzutu potrącenia (wzajemnego umorzenia wierzytelności stron).

Na wstępie rozważań podnieść należy, że jako kupujący w umowie przedwstępnej zawartej w formie pisemnej zostali wskazani W. T. oraz J. G. H. (ich podpisy figurują pod tekstem umowy – okoliczność niesporna). Zadatek zaś został wpłacony nie w dniu zawarcia umowy, jak ustalili Sąd I instancji, ale w dniu 28 czerwca 2012 r. Wpłacającym był powód – k. 12 akt (okoliczność także niesporna). Jako wpłacający zadatek żądał on, w pozwie wniesionym w dniu 21 lipca 2014 r. (k. 19 akt), jego zwrotu.

W umowie przedwstępnej jako sprzedający byli wskazywani D. U. i oraz B. U. (ta ostatnia nie złożyła podpisu pod umową). Okolicznością niesporną był też fakt, że W. T. oraz J. G. H. nie wyznaczali B. U. terminu do potwierdzenia umowy przedwstępnej z dnia 16 czerwca 2012 r. Oświadczenia potwierdzającego umowę brak jest w materiale procesowym niniejszej sprawy (brak stosownego dokumentu, B. U. nie była też w sprawie świadkiem).

W ocenie Sądu Apelacyjnego umowa przedwstępna z dnia 16 czerwca 2012 r., w takich okolicznościach, może być oceniana jako umowa mająca charakter czynności prawnej niezupełnej, określanej w judykaturze oraz doktrynie jako czynności prawnej kulejącej. Staje się czynnością prawną nieważną ex tunc z chwilą odmowy jej potwierdzenia (por. min. motywy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie III CSK 36/15).

Wskazać też należy, iż – w ocenie Sądu Apelacyjnego – aktualność, z uwagi na obecne brzmienie art. 37 k.ro. (treść tego przepisu ustalonego ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. - Dz.U. nr 162, poz. 1691) straciła wypowiedź Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 28 października 1997 r. w sprawie I CKN 390/07 (przytaczanego w uzasadnieniu apelacji). Zgodnie bowiem z treścią art. 37 § 1 pkt 1 k.ro. zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania „czynności prawnej prowadzącej do zbycia, ....., oddania nieruchomości do używania „. Należy przez to rozumieć, że zgoda potrzebna jest także do czynności, które bezpośrednio nie prowadzą do skutków określonych w ustawie, ale są czynnościami wstępnymi, prowadzącymi do zbycia nieruchomości, a więc umowy przedwstępne, niezależnie od formy jej zawarcia (por. też 22 komentarza do art. 37 kro autorstwa E. S.- B.).

Podkreślić nadto należy, że zawarcie umowy użyczenia nieruchomości – oddanie nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania – obecnie (jak i w czerwcu 2012 r.) wymagało zgody drugiego małżonka (por. Anna Sylwestrzak, Komentarz do art. 37 k.ro., teza 12). Stanowisko Sądu I instancji prezentujące przeciwną tezę jest nieuprawnione, gdyż nie uwzględnia treści przywoływanego przepisu.

Reasumując powyższy wątek rozważań, umowa przedwstępna z dnia 16 czerwca 2012 r. nie może być uznana za umowę nieważną, ale ma ona charakter czynności prawnej niezupełnej.

Jak już wskazywano na wstępie powód w niniejszej sprawie żąda zwrotu uiszczonego przez niego zadatku na rzecz pozwanego.

Pozostaje zatem do rozważenia, czy treść stosunku prawnego łączącego strony niniejszego postępowania usprawiedliwiała to roszczenie z przyczyn innych, niż wskazał to Sąd I instancji.

W ramach swobody umów strony mogły zawierając umowę przedwstępną przeniesienia własności nieruchomości wykorzystać instytucję zadatku. Może on być dany przy każdej umowie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, Biul. SN 2004, nr 10, s. 33), a więc także przy umowie przedwstępnej (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 229/10, LEX nr 794792). Gdy jest nim objęty obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej ze skutkiem określonym w art. 394 k.p.c. to stanowi on część składową umowy przedwstępnej.

Zadatek wzmacnia powstały pomiędzy stronami stosunek obligacyjny i w razie wykonania umowy podlega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, a jeżeli zaliczenie jest niemożliwe zadatek ulega zwrotowi.

W § 3 umowy strony postanowiły o zadatku wskazując, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedających zwrócą oni kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, a w przypadku niewykonania umowy przez kupujących zadatek przepada na rzecz sprzedających.

Z odpisu przedwstępnej umowy kupna sprzedaży nieruchomości, którego treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron, wynika, że strony nie ustaliły na piśmie terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona (miejsca wypunktowane w § 4). W aktach sprawy brak dokumentu, z którego wynikałoby, że strony uzupełniły umowę przedwstępną na piśmie poprzez wskazanie terminu zawarcia umowy przeniesienia własności. Wymaga szczególnego podkreślenia, że w § 9 umowy strony postanowiły, że „Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności”.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wyznaczenie przez kupujących czy też sprzedającego odpowiedniego terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, pod rygorem nieważności, powinno nastąpić w formie pisemnej, a więc takiej, w jakiej została zawarta umowa przedwstępna. Odpowiednie pismo wyznaczające termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona nie zostało sporządzone – nie zostało włączone do materiału procesowego sprawy – ani przez powoda lub J. G. H., ani też pozwanego. Ten ostatni powoływał się jedynie na ustne rozmowy (na tę okoliczność przedstawiano dowody ze źródeł osobowych) oraz korespondencję e-mailową (niedołączoną w toku postępowania). Zauważyć jedynie należy, że powód zaprzeczał, aby stosowne ustalenia odnoszące się do terminu, w którym ma być zawarta umowa przyrzeczona, były przez strony czynione ustnie (w tym także wezwaniu go do stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 15 stycznia 2013 r., czy też w połowie stycznia 2013 r.). Także świadek J. G. H. zeznał, że nikt ich nie wołał do zawarcia umowy, nikt się o to do nich nie zwracał. Jedynie na marginesie wypada wskazać, iż z twierdzeń strony pozwanej nie wynika, aby wskazywał termin (okres) w którym (w ciągu którego) ma być zawarta umowa sprzedaży nieruchomości. Podnosił jedynie, że zależało mu na zawarciu aktu notarialnego w styczniu 2013 r. i otrzymaniu w tym czasie reszty ceny, bowiem potrzebne mu były pieniądze na sfinansowanie zakupu lokalu mieszkalnego przez syna.

Przepis ustawy – art. 389 § 2 zd. 3 k.c. – przewiduje sankcję niewyznaczenia w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci niemożności jej zawarcia. W doktrynie przyjmuje się, że termin określony w tym przepisie ma charakter zawity i wygasa zobowiązanie z umowy przedwstępnej (por. M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 896 i n.; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 389, nb 30 i 34; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2012, nb 380). Niedopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po upływie rocznego terminu jest następstwem ustania obowiązku zawarcia takiej umowy, a tym samym zachodzi nie tylko niemożność dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), ale także nie można żądać odszkodowania (art. 390 § 1 k.c.).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko powoda, że wygaśnięcie zobowiązań z umowy przedwstępnej, w odniesieniu do wpłaconej przez niego kwoty pieniężnej tytułem zadatku, wywiera taki skutek, że kwota ta winna być przez pozwanego zwrócona (do niezawarcia przez strony umowy przyrzeczonej doszło wskutek okoliczności, za które żadna z nich nie ponosi odpowiedzialności – żadna z nich nie wyznaczyła terminu, w którym miała być zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości).

Twierdzenia pozwanego składane przed wszczęciem procesu sądowego, jak i w toku postępowania świadczą o tym, że nie powoływał się on na prawo zatrzymania zadatku z powodu niewykonania umowy przez kupujących (nie odstąpił od umowy przedwstępnej, z dodatkowym zastrzeżeniem w postaci zadatku, z powodu niewykonania umowy przez kupujących – art. 394 § 1 k.c.). Jego obrona przed żądaniem zwrotu zadatku (wezwanie z dnia 27 lutego 2014 r.) zasadała się na podnoszeniu braku uprawnienia do korzystania z hal produkcyjnych.

Zakładając hipotetycznie, że pozwany wyznaczył termin do zawarcia umowy przyrzeczonej – na 15 styczeń 2013 r., czy też do końca stycznia 2013 r. - to wobec niestawienia się w wyznaczonym terminie „kupujących” celem zawarcia

umowy sprzedaży, mógł skorzystać z zadatku, składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z powodu niewykonania jej przez „kupujących”. W dniu 26 sierpnia 2013 r. złożył na piśmie oświadczenie o jej wypowiedzeniu, powołując się na § 3,4 i 6 umowy, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2013 r. Odwołując się do zapisu § 4 umowy wskazał na obowiązek podatkowy ciążyący od 15 stycznia 2015 r. Oświadczenie to nie może być traktowane jako odstąpienie od umowy w odniesieniu do skutków wynikających z art. 394 § 1 k.c. (w taki sposób nie traktował tego oświadczenia pozwany).

Podsumowując powyższe, powód jako osoba, która wpłaciła na konto pozwanego kwotę 150.000 zł tytułem zadatku w związku z zawarciem w dniu 16 czerwca 2012 r. umowy przedwstępnej, z uwagi na nie zawarcie przez strony umowy przyrzeczonej, wskutek okoliczności, za które żadna z nich nie ponosi odpowiedzialności, jest uprawniony do żądania jego zwrotu w oparciu o art. 394 § 3 k.c., niezależnie od tego, że umowa przedwstępna może być uznana za umowę mającą charakter czynności prawnej niezupełnej. Zobowiązania wynikające z niej bowiem wygasły.

W piśmie z dnia 17 maja 2014 r. (kserokopia jego znajdują się na k. 16-17 akt a treść nie jest sporna między stronami) pozwany złożył oświadczenie woli o potrąceniu z kwoty zadatku kwoty 160.000 zł z tytułu bezumownego korzystania przez „kupujących” z nieruchomości stanowiącej wspólność majątkową jego oraz żony.

Jak już wskazywano błędny jest pogląd Sądu Okręgowego, że zawarcie umowy użyczenia nieruchomości – oddanie nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania - nie wymagało zgody drugiego małżonka.

Niniejszy proces jest pomiędzy dającym zadatek (jednym z „kupujących”) a biorącym zadatek (okolicznością niesporną jest, że został on przekazany na konto pozwanego jako „sprzedającego”).

Podkreślić należy, że zgodnie z zasadą swobody kontraktowania strony mogły wprowadzić do umowy przedwstępnej dodatkowe postanowienia, niewynikające z jej essentialia negotii (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 października 2008 r., II CSK 215/08, OSNC- ZO 2009, nr 1, poz. 28 i z dnia 2 października 2008 r., II CSK 212/08, Mon. Praw. 2009, nr 12, s. 671). Niewątpliwie takim postanowieniem, nie dotyczącym istoty umowy przedwstępnej i odnoszącym się już do przyszłej umowy definitywnej, było zobowiązanie zawarte w § 6 w postaci umożliwienia „kupującym” ograniczonego korzystania z przedmiotu umowy.

Podzielić należy stanowisko pozwanego, iż zapis przewidziany w § 6 umowy pozostawał w ścisłym związku z § 1 umowy oraz wpłaceniem zadatku przez „kupujących”.

W judykaturze prezentowane jest stanowisko, że jeżeli umowa przedwstępna, w której znalazło się postanowienie o udostępnieniu przez właściciela drugiej stronie tej umowy nieruchomości do korzystania, nie przewidywała sposobu rozliczenia za korzystanie z nieruchomości, samoistny posiadacz odpowiada od chwili, gdy stało się jasne, że do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości nie dojdzie z jakiegokolwiek przyczyny, za korzystanie z rzeczy według zasad określonych w art. 225 k.c. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSPiKA 1975, nr 3, poz. 65). Za wcześniejszy okres podstawą prawną jego odpowiedzialności są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1979 r., II CR 471/79, OSNCP 1980, nr 6, poz. 127 i z dnia 11 sierpnia 1998 r., II CKN 856/97, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 16/03, Biul. SN. 2004, nr 10, s. 34). Stanowisko to jest podzielane przez Sąd Apelacyjny.

Umowa przedwstępna – z uwagi na niewyznaczenie terminu małżonkowi do potwierdzenia – miała charakter czynności prawnej niezupełnej także w odniesieniu do przekazania nieruchomości do używania „kupującym”. Zastrzeżono w niej obowiązek właściciela umożliwienia „kupującym” ograniczonego nieodpłatnego korzystania z przedmiotu umowy. W oparciu o to postanowienie pozwany był uprawniony do korzystania z zabudowanej nieruchomości. Prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości – z uwagi na niewyznaczenie w umowie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej – mogło przysługiwać przez okres jednego roku, w ciągu którego termin ten mógł być wyznaczony, zgodnie z art. 389 § 2 k.c. O tym, że pozwany nie jest zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej dowodzi złożone przez niego oświadczenie z dnia 26 sierpnia 2013 r. o wypowiedzeniu umowy przedwstępnej ze skutkiem na koniec sierpnia 2013 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego od 1 września 2013 r. pozwany, o ile posiadał (co

jest sporne między stronami) zabudowaną nieruchomość jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy według zasad określonych w art. 225 k.c.

Sąd Okręgowy uchylił się od oceny zgłoszonego procesowego zarzutu potrącenia (nie rozpoznał go). Na poparcie istnienia wierzytelności w postaci wynagrodzenia za korzystanie z zabudowanej nieruchomości – hali czy też hal – były zgłaszane dowody ze źródeł osobowych (wykorzystywania ich przez określone osoby). Twierdzenia obu stron - rozbieżne co do tego w ramach jakiego stosunku i z kim zawartego były wykonywane prace renowacyjne samochodów przez osoby zeznające w charakterze świadków - nie zostały ocenione.

Niezbadał zasadności podjętej przez pozwanego obrony zarzutem potrącenia, a więc czy należy mu się wierzytelność z tytułu obowiązku zapłaty przez powoda wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości od 1 września 2013 r., a jeżeli tak to w jakiej wysokości, uniemożliwiało rozstrzygnięcie o zwrocie zadatku, a więc wypowiedzenie się, czy winien on być zwrócony w pełnej wysokości, czy też wobec istnienia wierzytelności po stronie pozwanego i potrącenia jej z kwoty zadatku wzajemne wierzytelności nie uległy umorzeniu, a jeżeli tak to do jakiej kwoty. Doszło zatem do nierozpoznania sprawy przez Sąd I instancji.

Dlatego Sąd Apelacyjny, na mocy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

(...)