

Sygn. akt I ACa 642/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Marek Machnij (spr.)                       |
| Sędziowie:      | SA Małgorzata Zwierzyńska<br>SA Jakub Rusiński |
| Protokolant:    | stażysta Agata Karczewska                      |

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. W. (1)

przeciwko J. J. (1) i T. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 12 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 1365/12

1) oddała apelację,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Marek Machnij SSA Jakub Rusiński

**Sygn. akt: I ACa 642/15**

## UZASADNIENIE

***Powód J. W. (1) wniósł w postępowaniu nakazowym o nakazanie pozwanej J. K. (obecnie J.), aby zapłaciła mu kwotę 52.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 września 2011 r. z tytułu zwrotu zaliczki zapłaconej na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 7 września 2008 r. na poczet nabycia własności bliżej wskazanej nieruchomości, wskazując, że mimo otrzymania umówionej zaliczki pozwana odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej i nie zwróciła otrzymanej kwoty, chociaż wzywał ją do jej zwrotu.***

*W piśmie procesowym z dnia 1 sierpnia 2012 r. powód wniósł o dopozwanie T. K. (1) jako drugiego współwłaściciela nieruchomości, której zakupu dotyczyła powyższa zaliczka, wnosząc o zasądzenie należności solidarnie od obojga pozwanych.*

*Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2012 r. uwzględnił wniosek o dopozwanie T. K. (1).*

*Pozwana J. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana potwierdziła, że otrzymała od powoda wskazaną kwotę (a nawet 53.500 zł) na poczet ceny nabycia nieruchomości, która miała wynosić 500.000 zł, ale powód nie wywiązał się z obowiązku zawarcia umowy i zażądał zwrotu wpłaconych kwot, co zostało przez nią potraktowane jako odstąpienie od umowy, w związku z czym uznała, że wpłacone kwoty stanowiły zadatek, który nie podlega zwrotowi, ponieważ to powód nie wywiązał się z umowy, mimo że trzy lata czekała na zawarcie umowy przyrzeczonej i w tym czasie zrezygnowała z ofert innych osób zainteresowanych kupnem tej nieruchomości.*

*Pozwany T. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa z takich samych przyczyn jak pozwana, a dodatkowo wskazał, że w dniu 26 listopada 2008 r. pozwani zawarli ze sobą umowę o rozdzielności majątkowej, a w chwili obecnej są oni po rozwodzie, orzeczonym w 2009 r., w związku z czym nie interesują go rozliczenia między powodem a byłą żoną.*

*Następnie powód rozszerzył powództwo wobec obojga pozwanych o dalszą kwotę 50.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (6 września 2012 r. – k. 61v) z tytułu zwrotu zaliczki, którą przekazał pozwany w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, w związku z czym Sąd Rejonowy w Starogardzie przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.*

*Pozwana wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa, twierdząc, że powód przekazał kwotę 50.000 zł w dniu 7 września 2008 r. w innym celu niż na zaliczkę za nieruchomość, a mianowicie w celu dokonania przez nią spłaty na rzecz jej męża, ponieważ powód i pozwana pozostawali wówczas ze sobą w nieformalnym związku i powód przekazał jej tę kwotę nieodpłatnie jako darowiznę.*

*W toku procesu pozwana wyszła za mąż i zmieniła nazwisko na (...) (odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 362).*

*Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 12 grudnia 2014 r. zasądził o pozwanej na rzecz powoda kwotę 102.000 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 52.000 zł od dnia 3 września 2011 r. i od kwoty 50.000 zł od dnia 21 września 2012 r., oddalił powództwo wobec pozwanej w pozostałym zakresie, a wobec pozwanego – w całości, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.100 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.*

*W pisemnym uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana J. J. (1) (poprzednio K.) była żoną pozwanego T. K. (1). Ich małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód w 2009 r. Jeszcze w trakcie tego małżeństwa związała się ona z powodem. Pozwana jest właścicielką nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, położonej w S. przy ul. (...), dla Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W trakcie jej małżeństwa z pozwanym nieruchomość ta należała do jej majątku osobistego. W celu finansowego rozliczenia się z mężem pozwana postanowiła sprzedać w/w nieruchomość. W związku z tym wspólnie z mężem umieściła w Internecie ofertę jej sprzedaży. Kiedy powód dowiedział się o planach pozwanej, zaproponował, że odkupi od niej tę nieruchomość za cenę, jaką zaproponuje potencjalny nabywca. Strony miały bowiem zamieszkać razem, a poza tym powód nie chciał, aby*

**pozwana straciła nieruchomości. Pozwana wyraziła na to zgodę i strony ustaliły, że powód kupił w nieruchomości.**

**W dniu 7 września 2008 r. w domu w S. powód wręczył pozwanemu T. K. [Sąd Okręgowy omyłkowo napisał: J. – por. k. 6] kwotę 50.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny za powyższą nieruchomość. Ponieważ pozwani byli jeszcze wtedy małżeństwem, pozwana przedstawiła powoda swojemu mężowi wyłącznie jako osobę zainteresowaną kupnem nieruchomości. W piśmie z dnia 7 września 2008 r., zatytułowanym umowa i podpisanym przez oboje pozwanych, wskazano, że powód wpłaca zaliczkę w kwocie 53.000 zł obu pozwanym.**

**Pozwany T. K. m. in. za pieniądze otrzymane od powoda kupił inny lokal mieszkalny.**

**W okresie od sierpnia do grudnia 2009 r. powód wpłacił na rachunek bankowy pozwanej kwotę 52.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny zakupu przedmiotowej nieruchomości. Ostatecznie powód i pozwana ustalili jej cenę na kwotę 460.000 zł. Na dzień 2 sierpnia 2011 r. w kancelarii notarialnej został ustalony termin zawarcia umowy sprzedaży spornej nieruchomości. W tym dniu nie doszło jednak do zawarcia umowy. W kancelarii notarialnej pozwana oświadczyła powodowi, że sprzeda mu nieruchomość za kwotę 500.000 zł, na co on nie wyraził zgody. Po ustaniu wspólnego pożycia między nimi powód pismem z dnia 19 sierpnia 2011 r. ją do zwrotu w terminie do dnia 2 września 2011 r. zaliczki w kwocie 255.000 zł wpłaconej tytułem zakupu tej nieruchomości. W odpowiedzi pozwana poinformowała go, że jego zachowanie uznaje za definitywną rezygnację z zakupu nieruchomości i z uwagi na to wpłacona kwota w wysokości 53.500 zł tytułem zadatku przepada na jej rzecz na podstawie art. 394 § 1 k.c.**

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez strony dowodów z dokumentów, które uznał za wiarygodne w całości. Sąd ten oparł się ponadto na zeznaniach powoda i pozwanego T. K. oraz zeznaniach świadków J. W. (2), R. P., M. B. i D. U. (1), uznając je za w pełni wiarygodne. Zeznanie świadka R. C. zostały uznane za nieistotne dla rozstrzygnięcia. Natomiast zeznania pozwanej i świadka T. J. (1) zostały ocenione jako niewiarygodne i stanowiące jedynie wyraz przyjętej przez pozwaną strategii procesowej, mającej na celu uchylene się od zaspokojenia roszczenia powoda. Ponadto Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe pozwanej o przeprowadzenie dowodu z informacji komornika dotyczącej zadłużeń powoda oraz wnioski dowodowe powoda o przeprowadzenie dowodu z informacji urzędu skarbowego i banku odnośnie do sytuacji majątkowej pozwanej, wskazując, że dowody te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanej, natomiast w stosunku do pozwanego było bezzasadne. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało bowiem, aby pozwany posiadał bierną legitymację procesową. Środki pieniężne w kwocie 52.000 zł zostały wpłacone na rachunek bankowy pozwanej. Z kolei, zaliczka w wysokości 50.000 zł, chociaż faktycznie została przyjęta przez pozwanego, to jednak nie wynikała z czynności prawnej nawiązanej między nim a powodem. Pozwany nie był współwłaścicielem spornej nieruchomości, wobec czego nie mógł skutecznie zobowiązać się do jej sprzedaży ani przyjąć zaliczki na poczet ceny. Powód przekazał mu kwotę 50.000 zł w wyniku ustaleń dokonanych między a pozwaną, ponieważ pozwani zamierzali rozliczyć się finansowo w związku z ustaniem ich małżeństwa. Powód i pozwana traktowali zapłatę tej kwoty jako wpłatę zaliczki na zakup nieruchomości, dokonaną na rzecz pozwanej. Odpowiadało to treści art. 393 k.c., tj. umowie o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, która nie powoduje jednak nabycia przez powoda roszczenia przeciwko pozwanemu o zwrot przekazanych środków. Jedynym adresatem jego żądań może być tylko pozwana.

Legitymacji biernej po stronie pozwanego nie można wywodzić także z bezpodstawnego wzbogacenia lub nienależnego świadczenia w związku z nabyciem przez niego innego mieszkania. Pozwany nabył to mieszkanie m. in. za środki finansowe, które faktycznie wyszły z majątku powoda, jednak ich dysponentem prawnym była już pozwana, która otrzymała je od powoda tytułem zaliczki na zakup nieruchomości należącej do jej majątku osobistego. Wskutek tak dokonanych przesunięć majątkowych nie można przyjąć bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego kosztem powoda.

W odniesieniu do pozwanej Sąd Okręgowy wskazał, że w związku z zamiarem zakupu spornej nieruchomości powód wpłacił na jej rachunek bankowy kwotę 52.000 zł, a ponadto otrzymała ona od niego kwotę 50.000 zł, która w dniu 7 września 2008 r. została przekazana T. K. (1) w związku z rozliczeniami finansowymi między pozwanymi (jako małżonkami). Poza jej zeznaniami, które nie zasługują na wiarę, nie ma w sprawie innych przekonujących dowodów, uzasadniających twierdzenie, że jakakolwiek część z wpłaconych przez powoda kwot miała stanowić zadatek w rozumieniu art. 394 k.c.

Wersja pozwanej została zaprezentowana jedynie na użytek toczącego się sporu, ponieważ przepis art. 394 § 1 k.c. mógłby stanowić podstawę prawną, usprawiedliwiającą zatrzymanie otrzymanej należności. Wersji tej nie może potwierdzić załączony do akt projekt umowy przedwstępnej sprzedaży i opisywana przez pozwaną sytuacja w kancelarii notarialnej, zgodnie z którą z przyczyn leżących po stronie powoda nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.

Za nieprzekonujące uznane zostały wyjaśnienia pozwanej, że kwota 50.000 zł, przekazana przez powoda jej mężowi w dniu 7 września 2008 r., stanowiła darowiznę ze strony powoda jako jej konkubenta. W trakcie wspólnego pożycia stron powód robił pozwaną prezenty, także o znacznej wartości, jednak nie można tego odnieść do kwoty 50.000 zł przekazanej pozwanemu. Gdyby ta kwota miała być przedmiotem darowizny powoda na rzecz pozwanej, to wtedy jego osobisty udział w jej przekazywaniu pozwanemu byłby zbędny. Zbędne byłoby również sporządzanie pisemnego oświadczenia z dnia 7 września 2008 r. i ukrywanie faktycznej roli powoda. Powód po prostu wręczyłby te środki finansowe pozwanej, która następnie przekazałaby je mężowi bez udziału powoda, a nawet gdyby nastąpiło to w jego obecności, to wtedy treść pokwitowania byłaby zupełnie inna.

Treść tego pisma potwierdza zatem wersję powoda, że dokonał wpłaty kwoty 50.000 zł tytułem zaliczki na zakup nieruchomości. W świetle zgromadzonych w sprawie dowodów, wbrew jego stanowisku, należy jednak przyjąć, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży spornej nieruchomości. Strony ustnie ustaliły bowiem przedmiot umowy sprzedaży i cenę nieruchomości (460.000 zł), a następnie termin zawarcia umowy przyrzeczonej w wybranej kancelarii notarialnej, czyli wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 389 § 1 k.c. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po pozwanej, w związku z czym wpłacona na jej rzecz kwota na poczet ceny sprzedaży stanowi świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 k.c.

Nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwaną w piśmie z dnia 29 kwietnia 2014 r. zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Otrzymana przez nią kwota 102.000 zł nie stanowiła bowiem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. i do roszczenia o jej zwrot nie ma zastosowania roczny termin przedawnienia określony w 390 § 3 k.c. Roszczenie o zwrot zaliczki wpłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c., lecz ma charakter nienależnego świadczenia i nie jest objęte treścią stosunku prawnego wynikającego z umowy przedwstępnej. Roszczenie powoda przedawnia się na zasadach ogólnych, tj. w terminie dziesięcioletnim, który nie upłynął do dnia wniesienia pozwu. Pozwana nie może więc skutecznie uchylić się od jego zaspokojenia.

Skoro zatem nie doszło do zawarcia między stronami umowy przyrzeczonej, to zapłacona pozwanej zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne, ponieważ nie został osiągnięty zamierzony cel (art. 410 § 2 k.c.). W konsekwencji Sąd Okręgowy na podstawie art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 102.000 zł. O odsetkach ustawowych z tytułu opóźnienia Sąd ten orzekł na mocy 481 § 1 i 2 k.c., mając na uwadze daty, w jakich pozwana popadła w opóźnienie co każdej części dochodzonej należności. Ponadto orzekł o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu i zasadą zwrotu kosztów celowych (art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 109 k.p.c.).

***Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez pozwaną w oparciu o zarzuty:***

1) naruszenia prawa materialnego:

a) art. 405 i nast. k.c., w szczególności art. 410 k.c. przez jego błędne zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że do roszczenia powoda miały zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i nienależnym świadczeniu, mimo że Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód i pozwana zawarli skuteczną umowę przedwstępną,

b) art. 390 § 3 k.c. przez jego niezastosowanie mimo przyjęcia, że powód i pozwana zawarli skuteczną umowę przedwstępną, w związku z czym niezasadnie przyjęto, że do istniejącego między nimi stosunku prawnego miały zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, a nie przepisy regulujące umowę przedwstępną,

c) art. 394 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie w wyniku błędnego przyjęcia, że przelana przez powoda na konto bankowe pozwanej kwota 52.000 zł nie stanowiła zadatku w rozumieniu tego przepisu, w związku z czym była ona uprawniona do jej zatrzymania z uwagi na to, że powód nie wywiązał się z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej,

d) art. 393 k.c. przez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że między powodem a pozwaną została zawarta umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej i że w związku z tym pozwany T. K., który w chwili podpisania umowy z dnia 7 września 2008 r. faktycznie otrzymał kwotę 50.000 zł, którą przeznaczył na zakup mieszkania, nie został w ten sposób niesłusznie wzbogacony i w konsekwencji między nim a powodem nie powstał żaden stosunek zobowiązaniowy,

e) art. 117 § 2 k.c. w zw. z art. 390 § 3 k.c. przez błędne przyjęcie, że oba, a przynajmniej jedno z roszczeń powoda, tj. kwota 50.000 zł, nie jest przedawnione,

2) naruszenia przepisów prawa procesowego:

a) art. 233 k.p.c. przez:

- błędną ocenę mocy i wiarygodności zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności przez przyjęcie, że zeznania pozwanej i świadka T. J. (1) są niewiarygodne, a zeznania powoda, pozwanego T. K. oraz świadków J. W. (2), R. P., M. B. i D. U. (2) są w pełni wiarygodne i stanowią podstawę rozstrzygnięcia w sprawie,

- przez odrzucenie wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z informacji komornika o zadłużeniu powoda, jako niemającego znaczenia dla rozstrzygnięcia, sprawy z uwagi na to, że jego zadłużenie nie przekreślało możliwości nabycia przez niego nieruchomości od pozwanej,

b) art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w sposób wyczerpujący:

- dlaczego Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom pozwanej i świadka T. J.,

- jakie dowody stanowiły podstawę ustalenia, że pozwana miała sprzedać swoją nieruchomość powodowi za 460.000 zł, a nie za 500.000 zł.,

- jakie dowody stanowiły podstawę ustalenia, że powód przekazał pozwanej kwotę 255.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny zakupu należącej do nieruchomości,

- jakie dowody stanowiły podstawę ustalenia, że sytuacja majątkowa powoda w dniu 2 sierpnia 2011 r. była na tyle dobra, że pozwalała mu na nabycie w/w nieruchomości,

- przyczyn nieodniesienia się do przedłożonej przez powoda oferty sprzedaży z dnia 26 lipca 2011 r., z której wynikało, że nieruchomość miała zostać sprzedana za 500.000 zł,

- dlaczego Sąd pierwszej instancji uznał, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej.

Na tych podstawach pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie na materiale dowodowym zebranym w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, uznając, że nie ma uzasadnionych podstaw do jego uzupełnienia na etapie postępowania apelacyjnego. W szczególności konieczność taka nie wynikała z tych zarzutów apelacyjnych, które odnosiły się do kwestionowania podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku, a nawet wprost dotyczyły niewyjaśnienia wskazywanych przez skarżącą okoliczności lub pominięcia zgłaszanych przez nią wniosków dowodowych. Powyższy materiał dowodowy jest bowiem wystarczający do dokonania ustaleń faktycznych, odnoszących się do takich okoliczności, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena tego materiału, wbrew podniesionemu w apelacji zarzutowi naruszenia art. 233 k.p.c., odpowiadała zasadom wynikającym z tego przepisu. Podkreślić przy tym należy, że Sąd Apelacyjny, jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę, zgodnie z art. 382 k.p.c. samodzielnie zapoznał się z całością zebranego w sprawie materiału dowodowego i doszedł do wniosków zbieżnych z Sądem pierwszej instancji, jak chodzi o ocenę wiarygodności i mocy dowodowej tego materiału oraz treść wynikających z niego ustaleń faktycznych. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że może aprobować i przyjąć za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

W odniesieniu do zarzutów apelacyjnych pozwanej generalnie wskazać należy, że dotyczą one okoliczności faktycznych i prawnych, które wbrew twierdzeniom skarżącej nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Można zauważyć, że skarżąca, bez względu na to, czyni to świadomie, czy nieświadomie, dąży do skomplikowania rozstrzyganej sprawy, mimo że w gruncie rzeczy nie ma ona nadmiernie skomplikowanego charakteru. Taka ocena jej zarzutów wynika z powoływania się przez nią na okoliczności, które nie miały wpływu na wynik sprawy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Jego podstawy nie może stanowić wyrażane przez pozwaną oczekiwanie i przekonanie, że w sprawie konieczne było jednoznaczne i szczegółowe wyjaśnienie okoliczności wymienionych przez nią w ramach tego zarzutu. O naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. można byłoby mówić jedynie wówczas, gdyby sporządzone uzasadnienie w ogóle nie zawierało elementów określonych w tym przepisie lub gdyby jego treść uniemożliwiała sądowi odwoławczemu dokonanie kontroli zaskarżonego orzeczenia. Taka sytuacja niewątpliwie nie istnieje w tej sprawie.

O wadliwości uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie może świadczyć natomiast to, że zdaniem pozwanej zostały pominięte lub niedostatecznie wyjaśnione wskazane przez nią okoliczności. Wbrew skarżącej, w niniejszej sprawie zbędne było jednoznaczne ustalenie przez Sąd pierwszej instancji, jaka była wysokość ustalonej przez strony w umowie przedwstępnej ceny przedmiotowej nieruchomości, jaka miała zostać przyjęta w umowie przyrzeczonej (460.000 zł lub 500.000 zł) lub wyjaśnienie, na jakich podstawach Sąd ten ustalił, że powód przekazał jej kwotę 255.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny zakupu należącej do niej nieruchomości i że w dniu 2 sierpnia 2011 r. jego sytuacja majątkowa pozwalała mu na nabycie tej nieruchomości. Nieistotne są jej wywody dotyczące niewyjaśnienia przyczyn nieodniesienia się do przedłożonej przez powoda oferty sprzedaży z dnia 26 lipca 2011 r., z której wynikało, że nieruchomość miała mu być sprzedana za kwotę 500.000 zł i stwierdzenia przez Sąd Okręgowy, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej. Okoliczności te mogłyby mieć istotne znaczenie, gdyby zebrany materiał dowodowy dawał podstawy do ustalenia, że wpłacone pozwanej przez powoda kwoty, zgodnie z jej twierdzeniami, rzeczywiście stanowiły zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., ponieważ tylko w takiej sytuacji konieczne byłoby ustalenie i rozważenie, czy i która ze stron ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. W tym zakresie mogłyby mieć istotne znaczenie to, jaka była treść porozumienia stron co do treści umowy przyrzeczonej, w tym ustalonej ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, oraz jaka była sytuacja majątkowa powoda w kontekście oceny przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej. Decydujące znaczenie ma zatem przede wszystkim kwestia, czy między stronami został zastrzeżony zadatek, obejmujący dochodzone obecnie przez powoda żądanie.

Niezasadny był również zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Dotyczy to przede wszystkim sposobu oceny wiarygodności i mocy dowodowej zeznań pozwanej i świadka T. J. (1), która wbrew twierdzeniom skarżącej mieściła się w granicach swobodnej oceny dowodów. Z przyczyn, o których będzie jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia, nie można uznać, że istniały w sprawie okoliczności i argumenty przemawiające za dokonaniem oceny tych dowodów w sposób zgodny z twierdzeniami skarżącej, a tym samym uzasadniające jednocześnie odmówienie wiarygodności powodowi i pozostałym świadkom. Stwierdzić ponadto należy, że związane z zarzutem twierdzenia pozwanej generalnie również odnosiły się do okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia. Dodatkowo zauważyć można, że po oddaleniu (a nie odrzuceniu, jak jest mowa w apelacji) wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z informacji komornika o wysokości zadłużenia powoda pozwana nie zgłosiła zgodnie z art. 162 k.p.c. zastrzeżenia co do naruszenia przepisów postępowania przez Sąd pierwszej instancji (zob. k. 312). W konsekwencji utraciła ona możliwość powoływania się na taki zarzut w apelacji.

W związku z tym wskazać należy obecnie, że generalnie zebrany w sprawie materiał dowodowy, mimo wątpliwości zgłaszanych przez powoda, daje podstawy do przyjęcia, że między stronami doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, które przedmiotem było zawarcie między powodem a pozwaną umowy przyrzeczonej dotyczącej sprzedaży na jego rzecz należącej jedynie do niej nieruchomości (tj. stanowiącej jej majątek osobisty). Stwierdzić bowiem można, że taka umowa została zawarta między tymi stronami w formie ustnej. Wziąć trzeba pod uwagę, że w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji obie strony powoływały się na to, że porozumiały się co do zawarcia między nimi w przyszłości umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i że w związku z tym powód zaczął dokonywać płatności na rzecz pozwanej na poczet ceny tej nieruchomości mającej wynikać z przyszłej umowy jej sprzedaży. Uwzględnić należy okoliczność, że umowa przedwstępna dla swojej ważności nie wymagała zachowania przez strony formy aktu notarialnego lub innej formy szczególnej, lecz mogła zostać zawarta także w formie ustnej lub nawet w sposób dorozumiany (*per facta concludentia*). Nie było konieczne, aby już w treści umowy przedwstępnej szczegółowo ustalić treść przyszłej umowy przyrzeczonej. Zgodnie z brzmieniem art. 389 § 1 k.c. (obowiązującym od dnia 25 września 2003 r.) wystarczające było określenie treści umowy przyrzeczonej jedynie w minimalnym zakresie, tj. co do jej elementów przedmiotowo istotnych. W konkretnym wypadku obejmowało to więc porozumienie co do woli sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za określoną cenę. Dodać można, że w obecnym stanie prawnym nie było już wymogu ustalenia w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Odnośnie do ceny nieruchomości, jaka miała zostać określona w umowie przyrzeczonej, zauważyć można, że na etapie procesu powstała między stronami rozbieżność w tej kwestii, a mianowicie, czy ta cena miała wynosić 460.000 zł, czy 500.000 zł. Z tej rozbieżności była nawet wyprowadzana wątpliwość, czy w ogóle w tej sprawie można mówić, że między stronami została zawarta umowa przedwstępna. W związku z tym wskazać należy, że z faktu, iż strony obecnie, z sobie znanych przyczyn, odmiennie twierdzą, że cena nieruchomości w umowie przyrzeczonej miała wynosić 460.000 zł lub 500.000 zł, nie oznacza, że na etapie zawierania porozumienia co do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej musiały umówić się na jakąś konkretną kwotę lub co najmniej ustalić zasady jej określenia. Okoliczność, że obecnie strony nie chcą zgodnie powiedzieć, jaka to była kwota, nie oznacza, że w ogóle nie została przez nie zawarta umowa przedwstępna.

Akceptacja stanowiska Sądu pierwszej instancji o istnieniu między stronami (tj. powodem a pozwaną) umowy przedwstępnej, której przedmiotem było zawarcie w przyszłości umowy przyrzeczonej sprzedaży spornej nieruchomości, nie prowadzi jednak do wniosku, że w konsekwencji uzasadnione są również zarzuty i argumenty pozwanej, która kwestionuje prawidłowość zaskarżonego wyroku. Zwrócić trzeba uwagę na to, że zgodnie z art. 389 § 1 k.c. przedmiotem umowy przedwstępnej jest zobowiązanie się jednej lub obu stron do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, określanej jako umowa przyrzeczona. Nie jest natomiast przedmiotem umowy przedwstępnej zobowiązanie się do dokonywania wpłat na poczet świadczenia, które ma stanowić świadczenie wynikające z umowy przyrzeczonej. W związku z tym fakt, że powód wpłacał ustalone przez Sąd pierwszej instancji kwoty na poczet świadczenia (ceny), które miało zostać ustalone w umowie przyrzeczonej, nie oznacza, że do rozliczenia między stronami, czyli obowiązku zwrotu tych wpłat, mają zastosowanie przepisy o umowie przedwstępnej.

Wskazać należy, że z przepisów o umowie przedwstępnej, dotyczących odpowiedzialności z tytułu tej umowy, wynika, że możliwy jest tzw. skutek silniejszy lub skutek słabszy. Zgodnie z art. 390 § 1 i 2 k.c. uzależnione jest to przede wszystkim od formy, w jakiej została zawarta umowa przedwstępna, a mianowicie, czy czyniła ona zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. W takiej sytuacji wchodzi w rachubę tzw. skutek silniejszy, polegający na tym, że strona uprawniona może dochodzić na drodze sądowej zawarcia przyrzeczonej umowy. Jeśli natomiast umowa przedwstępna nie czyni zadość wymaganiom, od których uzależniona jest ważność umowy przyrzeczonej, stronie uprawnionej przysługują jedynie tzw. słabsze skutki, ponieważ może ona domagać się jedynie naprawienia szkody, jaką poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, czyli jedynie w zakresie tzw. ujemnego interesu umownego.

Inaczej rzecz ujmując, roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej lub o zapłatę odszkodowania są jedynymi roszczeniami, które mogą wynikać z umowy przedwstępnej i tylko do takich roszczeń ma zastosowanie art. 390 k.c., w tym wynikający z § 3 tego przepisu szczególny (tj. roczny) termin ich przedawnienia. Jeszcze raz należy jednak podkreślić, że treścią umowy przedwstępnej nie jest objęty obowiązek uiszczenia jakichkolwiek świadczeń na poczet przyszłej umowy przyrzeczonej. W związku z tym trafne jest stanowisko Sądu pierwszej instancji, że skoro nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, na poczet której powód zapłacił pozwanej sporną kwotę, to reżim prawny, który reguluje obowiązek jej zwrotu, wynika z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, a ściślej z przepisów o nienależnym świadczeniu jako jednej z postaci bezpodstawnego wzbogacenia. W rozstrzyganej sprawie dotyczy to art. 410 § 2 k.c., w którym mowa, że świadczenie jest nienależne m. in. wtedy, gdy nie został osiągnięty zamierzony cel świadczenia. Tym celem w niniejszej sprawie było zawarcie umowy przyrzeczonej, na poczet której przekazana została sporna kwota jako zaliczka na mające z niej wynikać świadczenie. Ten cel niewątpliwie nie został osiągnięty przez strony.

Z tej przyczyny chybił zarzut naruszenia art. 390 § 3 k.c. przez jego niezastosowanie mimo uznania przez Sąd pierwszej instancji, że między stronami została zawarta umowa przedwstępna. Z powyższych wyjaśnień wynika bowiem, że przepis ten nie ma zastosowania do roszczenia o zwrot zaliczki uiszczonej na poczet świadczenia mającego wynikać z zawarcia umowy przyrzeczonej. Wbrew skarżącej, Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że do tego roszczenia mają zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (w postaci nienależnego świadczenia), a nie przepisy regulujące umowę przedwstępną. Tym samym niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 117 § 2 k.c. w zw. z art. 390 § 3 k.c., ponieważ wbrew pozwanej do żądania powoda w jakiegokolwiek części nie ma zastosowania roczny termin przedawnienia wynikający z wymienionego ostatnio przepisu.

W związku z tym bezpodstawne są również te – bardzo mocno eksponowane w apelacji – argumenty i wywody skarżącej, które dotyczyły konieczności ustalenia, jaka cena nieruchomości w umowie przyrzeczonej została ustalona między stronami i jakie były przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności jaka była sytuacja majątkowa powoda i czy był w stanie pod względem finansowym zawrzeć z pozwaną umowę przyrzeczoną. Te okoliczności są w sprawie nieistotne, ponieważ niewątpliwie jej przedmiotem nie były roszczenia odszkodowawcze mogące wynikać z umowy przedwstępnej zawartej między stronami, a zwłaszcza dochodzone przez powoda roszczenie nie miało charakteru odszkodowawczego. Nie było więc potrzeby oceniania, czy i która ze stron ponosi winę za to, że nie doszło między nimi do zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym samym, czy ponosi ona odpowiedzialność odszkodowawczą wobec drugiej strony, oczywiście jedynie w granicach ujemnego interesu umownego. Takie roszczenia nie były bowiem przedmiotem oceny ani Sądu pierwszej instancji, ani obecnie Sądu Apelacyjnego.

Dodać należy, że powyższe zagadnienia, dotyczące przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej, można byłoby uznać za istotne, gdyby w sprawie wchodziła w rachubę kolejna kwestia, a mianowicie gdyby można było przyjąć, że część dochodzonej przez powoda kwoty w wysokości 50.000 zł lub może nawet całość dochodzonej przez niego kwoty, jak twierdzi pozwana, stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. W takiej sytuacji konieczne byłoby bowiem rozważenie, czy pozwana jest uprawniona do zatrzymania otrzymanego od powoda zadatku z uwagi na to, że to on ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. W związku z tym pierwszoplanowe znaczenie ma kwestia, czy w sprawie w ogóle można przyjąć, że pozwana otrzymała od powoda zadatek.



Odnosnie do takiej kwestii wskazać najpierw należy, że między stronami nie została zawarta umowa przedwstępna w sformalizowany sposób, z której wynikałoby, że przy jej zawarciu strony, choćby ustnie lub nawet jedynie konkludentnie, porozumiały się, że przekazywana przez powoda wpłata, czy to w kwocie 50.000 zł, czy również dokonywane potem kolejne wpłaty, mają być traktowane jako zadatek. Należy przy tym podkreślić, że według przepisu art. 394 § 1 k.c. – o ile, co innego nie wynika z umowy stron, a w tej sprawie z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby strony umówiły się inaczej – zadatek ma być przekazany (w tym wypadku – wpłacony) przy zawarciu umowy. Zadatek w ujęciu kodeksowym ma więc charakter realny, co oznacza, że dla jego skutecznego zastrzeżenia nie jest wystarczające samo porozumienie stron w tym przedmiocie, lecz musi on zostać faktycznie przekazany, i to już przy zawarciu umowy. Samo porozumienie stron, bez faktycznego przekazania zadatku, nie rodzi zatem żadnych konsekwencji prawnych związanych z jego zastrzeżeniem.

W tym kontekście twierdzenie pozwanej, które pojawiło się w odpowiedzi na pozew, że po odstąpieniu od umowy, do jakiego według niej doszło ze strony powoda wskutek definitywnej rezygnacji przez niego z zawarcia umowy przyrzeczonej, uznała, że otrzymane od niego kwoty zatrzyma tytułem zadatku, nie może zostać zaakceptowane. Niemożliwe jest nadanie tym kwotom charakteru zadatku jedynie na mocy jednostronnego oświadczenia pozwanej, i to po upływie, nota bene bardzo znacznego, bo wynoszącego około 2,5 – 3 lat, że uznaje je ona za zadatek, podlegający przepadkowi na jej rzecz. W związku z tym chybione jest w ramach zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. powoływanie się przez skarżącą na dokonanie wadliwej oceny dowodów przez odmówienie wiarygodności jej własnym zeznaniom i zeznaniom świadka T. J. (1), nawiasem mówiąc, będącego obecnie jej mężem, które miałyby stanowić wyłączną podstawę do ustalenia, że wpłaty dokonywane przez powoda w dniu 7 września 2008 r., a następnie sukcesywnie przekazywane na rachunek bankowy pozwanej w 2008 r. i 2009 r. w łącznej wysokości 102.000 zł lub nawet – jak wskazywała pozwana w kwocie 103.500 zł traktować jako zadatek. Skoro zatem pozwana nie udowodniła istnienia porozumienia stron, zgodnie z którym sporne kwoty stanowiły zadatek, to nie ma żadnego znaczenia, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zwłaszcza czy wynikało to z przyczyn leżących po stronie powoda. Oznacza to jednocześnie, że bezpodstawny był zarzut naruszenia art. 394 § 1 k.c., ponieważ w sprawie w ogóle nie można mówić, aby wpłacone przez powoda na rzecz pozwanej kwoty można było uznać za zadatek w rozumieniu tego przepisu.

Nie ma także podstaw do przyjęcia, że kwota 50.000 zł, która w dniu 7 września 2008 r. została faktycznie przekazana przez powoda byłemu mężowi pozwanej T. K. miałyby stanowić takie bezpodstawne wzbogacenie lub takie nienależne świadczenie, do którego zwrotu byłby on bezpośrednio zobowiązany wobec powoda. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że można podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, że przekazanie tej kwoty bezpośrednio na rzecz T. K. było wynikiem bardziej złożonej sytuacji. Wiązało się to z tym, że kwota 50.000 zł, która powód zapłacił pozwanemu T. K., w rzeczywistości miało stanowić pokrycie zobowiązania, które pozwani mieli między sobą, a wynikającego z ich rozliczeń majątkowych jako małżonków. Za Sądem pierwszej instancji powtórzyć można, że nie było innego tytułu prawnego, na podstawie którego powód mógłby świadczyć bezpośrednio na rzecz pozwanego T. K.. W szczególności nie mogło to wynikać z faktu zawarcia umowy przedwstępnej. Wprawdzie w piśmie z dnia 7 września 2008 r., w którym potwierdzono przekazanie powyższej kwoty na rzecz pozwanego, jest mowa o tym, że ma ona stanowić na poczet kupna przedmiotowej nieruchomości, ale wziąć też trzeba pod uwagę, że między stronami nie było sporne, że pozwany nie był współwłaścicielem tej nieruchomości, a zatem nie mógł otrzymać jakiegokolwiek kwoty na poczet jej sprzedaży. W świetle zebranego materiału dowodowego nie ma zaś innej podstawy prawnej, na mocy której pozwany mógłby otrzymać tę kwotę od powoda i również na mocy której mógłby ewentualnie mieć obowiązek jej zwrotu na jego rzecz jako bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia). W konsekwencji pozwana bezzasadnie zarzuca, że w sprawie doszło do naruszenia art. 393 k.c. w odniesieniu do kwoty 50.000 zł, którą powód przekazał bezpośrednio na rzecz jej byłego męża w związku z istniejącym między powodem a pozwaną porozumieniem, że ta kwota, przysługująca w rzeczywistości pozwanej, zostanie przekazana jej ówczesnemu mężowi. Można byłoby wprawdzie rozważyć, czy taka konstrukcja prawna nie stanowiła przekazu w rozumieniu art. 921<sup>1</sup> k.c., ale nie ma takiej konieczności, ponieważ nie ma to wpływu na ocenę, że obowiązek zwrotu kwoty 50.000 zł niewątpliwie nie może obciążać pozwanego T. K., lecz wyłącznie pozwaną.

Dodać należy, że nie ma ponadto podstaw do uznania, że przekazanie powyższej kwoty przez powoda na rzecz pozwanego T. K. stanowiło w rzeczywistości darowiznę na rzecz pozwanej, która otrzymaną od powoda tytułem darowizny kwotę 50.000 zł przeznaczyła na spłatę swoich zobowiązań wobec tego pozwanego z tytułu rozliczeń majątkowych między małżonkami. Decydujące znaczenie ma okoliczność, że poza zeznaniami pozwanej nie ma żadnych dowodów, które wiarygodnie potwierdzałyby fakt dokonania przez powoda takiej darowizny. Podkreślić przy tym można, że nie ma przekonujących argumentów przemawiających za tym, że powód, który zamierzał odpłatnie nabyć od pozwanej przedmiotową nieruchomość, godził się jednocześnie w tym samym okresie na dokonywanie na jej rzecz nieodpłatnych przysporzeń ze swojego majątku tytułem rzekomej darowizny.

Pozwała to stwierdzić, że – tak jak wskazano na wstępie – pozwana poszukuje różnych możliwości uniknięcia zaspokojenia żądania powoda, ale czyni to w sposób bezpodstawny i nieskuteczny. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie ma bowiem żadnych podstaw, które mogłyby doprowadzić Sąd Apelacyjny do przekonania, że zaskarżony wyrok jest wadliwy, nie odpowiada treści tego materiału lub jest niezgodny z przepisami prawa materialnego. W konsekwencji podjęte przez pozwaną próby zakwestionowania zaskarżonego wyroku nie powiodły się i nie zasługują na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw. W ślad za tym na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z 109 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. pozwana została obciążona kosztami postępowania apelacyjnego, jako strona przegrywająca sprawę w tej instancji.

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Marek Machnij SSA Jakub Rusiński