

Sygn. akt I ACa 634/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Merchel (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Zwierzyńska SR del. Beata Błaszczyk
Protokolant:	stażysta Mariusz Neumann

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa D. S. i A. S. (1)

przeciwko S. A. (1), P. A. i małoletniemu O. A.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. akt XV C 44/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

a) zasądza solidarnie od pozwanych S. A. (1), P. A. i małoletniego O. A. na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwotę 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje zobowiązaniem solidarnym z obowiązkiem zapłaty przez K. A. (1) kwoty 150.000 złotych wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 r. sygnatura akt XV Nc 244/14;

b) zasądza solidarnie od pozwanych S. A. (1), P. A. i małoletniego O. A. na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwotę 11.134 (jedenaście tysięcy sto trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu, z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje zobowiązaniem solidarnym z obowiązkiem zapłaty wynikającym kosztów procesu przez K. A. (1) wynikającymi z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 r. sygnatura akt XV Nc 244/14;

II. oddala apelacje pozwanych;

III. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

SSR del. Beata Błaszczyk SSA Zbigniew Merchel SSA Małgorzata Zwierzyńska

I ACa 634/18

## UZASADNIENIE

*Powodowie D. S. i A. S. (1) domagali się od pozwanych S. A. (1), K. A. (1), P. A., O. A. zasądzenia solidarnie na swoją rzecz kwoty 150.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu zaliczki, jaką uiszcili w związku z tym, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), a do umowy ostatecznej nie doszło.*

*W dniu 21 sierpnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku pod sygn. akt XVNc 244/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.*

*Sprzeciw od powyższego nakazu wnieśli wszyscy pozwani. Sprzeciw pozwanej K. A. (1) od nakazu zapłaty został odrzucony w dniu 11 marca 2016 roku. W związku z powyższym, nakaz zapłaty stał się prawomocny wobec pozwanej K. A. (1) z dniem 3 stycznia 2016 roku.*

*Pozwany S. A. (1) w sprzeciwie w imieniu swoim oraz małoletnich dzieci wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz wskazał na następujące argumenty:*

- nie istnieje wiarygodność powodów, ponieważ wpłacili zadatek, który przepadał, jeżeli nie dotrzymają warunków umowy – co się stało z ich winy;*
- pozwani ponieśli koszty czekając na spełnienie obowiązku przez powodów;*
- pozwany zobowiązał się zwrócić 120.000 zł jeżeli powodowie nie otrzymają zgody na zakup nieruchomości od Ministra Spraw Wewnętrznych; innego warunku zwrotu pieniędzy nie było; powodowie otrzymali stosowną zgodę, nie było tej przeszkody do zawarcia umowy;*
- powódka, pomimo upływu terminu do zawarcia umowy, zwróciła się o zawarcie aneksu; zaoferowano podwyższenie ceny i dopłatę 30.000 zł; umowa miała być potrzebna w banku; aneks został podpisany 1 września 2013 roku; powódka mówiła, że jeśli bank odmówi jej kredytu, to ona zrezygnuje z umowy sprzedaży; termin na odstąpienie wynosił 3 miesiące do końca 2013 roku;*
- powódka nigdy nie informowała pozwanego, że będzie mogła od niego żądać 120.000 zł czy 150.000 zł jeśli strony nie podpiszą umowy sprzedaży; pozwany był gotowy do sprzedaży; jeśli do sprzedaży nie doszło z uwagi na kłopoty powódki, to pozwany zatrzymał otrzymaną kwotę;*
- pozwany wydał wszystkie pieniądze na życie wówczas siedmioosobowej rodziny – pozwany, jego małżonka oraz pięcioro dzieci (pозwani oraz F. i Z.). Kupowane było jedzenie, ubrania. Żaden z pozwanych nie ma już żadnych pieniędzy, ponieważ zostały zużyte;*
- postępowanie powodów jest niezgodne z umową a nawet relacjami społecznymi, sprawiedliwością.*

*Nadto pozwani złożyli pismo przygotowawcze z dnia 15 marca 2016 roku, w którym wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Poza argumentacją znajdującą się w dotychczasowych pismach wskazali, co następuje:*

**- powodowie nie wykazali, na czym opierają solidarną odpowiedzialność wszystkich pozwanych; sprzedaż obejmowała udziały w nieruchomości;**

**- powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na art. 409 w zw. z art. 410 § 1 k.c., albowiem pozwani nigdy nie musieli się liczyć z obowiązkiem zwrotu na rzecz powodów kwoty dochodzonej pozwem. Zaliczka mogła zostać zwrócona jedynie pod warunkiem braku zgody MSW na zakup nieruchomości;**

**- uprawnienie do odstąpienia od umowy mogło być wykorzystane najpóźniej do dnia 1 grudnia 2013 roku;**

**- oświadczenie o odstąpieniu jest pozbawione mocy prawnej albowiem z treści udzielonego pełnomocnictwa nie wynika uprawnienie do złożenia materialno-prawnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy;**

**- nadto z pełnomocnictwa udzielonego D. S. przez jej małżonka nie wynika uprawnienie do składania w imieniu A. S. (1) oświadczeń o odstąpieniu od jakichkolwiek umów; nawet gdyby oświadczenie o odstąpieniu nie miało wyżej opisanych wad, to musiałoby zostać złożone każdemu z pozwanych z osobna.**

**Powodowie w odpowiedzi na takie stanowisko pozwanych wskazali, że solidarność zobowiązania pozwanych wynika wprost z art. 370 k.p.c., zawarcie w umowie obowiązku zwrotu zaliczki miało jedynie charakter podkreślający tę okoliczność, nie miało zaś wyłączać innych przypadków i podstaw powstania takiego obowiązku. Powodowie zakwestionowali też możliwość oparcia roszczeń o konstrukcję bezpodstawnego wzbogacenia. W sprawie istniała podstawa prawna – umowa z dnia 30 czerwca 2012 roku wraz z aneksem. Z daleko idącej ostrożności procesowej wskazano, że sam fakt wydłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, natura instytucji zaliczki, powinny wywołać u pozwanych świadomość obowiązku zwrotu otrzymanej kwoty.**

**Wyrokiem z dnia 15 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od : - pozwanego S. A. (1) solidarnie na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwotę 37500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje zobowiązaniem in solidum z obowiązkiem zapłaty K. A. (1) wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14) i oddalił w pozostałym zakresie powództwo wobec pozwanego S. A. (1),**

**- zasądził od pozwanej P. A. solidarnie na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwotę 37500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje zobowiązaniem in solidum z obowiązkiem zapłaty K. A. (1) wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14) i oddalił w pozostałym zakresie powództwo wobec pozwanej P. A.,**

**- zasądził od pozwanego O. A. solidarnie na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwotę 37500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje zobowiązaniem in solidum z obowiązkiem zapłaty K. A. (1) wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14) i oddalił w pozostałym zakresie powództwo wobec pozwanego O. A.,**

**- zasądził od pozwanych S. A. (1), P. A. i O. A. na rzecz powodów D. S. i A. S. (2) solidarnie kwoty po 2783,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje**

**zobowiązaniem in solidum z obowiązkiem zapłaty kosztów procesu K. A. (1) wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14).**

**Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne :**

**Pozwany S. A. (1) pozostawał w związku małżeńskim z K. A. (2). Z tego związku pochodziło troje dzieci – pozostałych pozwanych. K. A. (2) zmarła (...). Spadek po niej nabyli pozwani w równych częściach.**

**Pozwana K. A. (1) urodziła się (...) – pełnoletność uzyskała w dniu (...). Pozwana P. A. urodziła się (...) – pełnoletność uzyskała w dniu (...). Pozwany O. A. urodził się (...) – pełnoletność uzyska w dniu (...). Pozwany S. A. (1) jest ojcem pozostałych powodów oraz dwójki dzieci pochodzących ze związku małżeńskiego z M. A. (z domu S.): F. A. urodzonego (...) oraz Z. A. urodzonej (...). Pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie transportu. Dysponował jednym leasingowanym samochodem. Z uzyskiwanego dochodu pozwany utrzymywał siedem osób. Pozwani byli współwłaścicielami po 1/4 nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym (Kw Nr (...)). W skład spadku po K. A. (2) wchodził udział wynoszący 1/2 w prawie własności mieszkania położonego w R. przy ul. (...) ( (...)). Oprócz tego powodowie byli jeszcze współwłaścicielami jednej nieruchomości zabudowanej położonej w powiecie (...). W dniu 30 maja 2011 roku wydane zostało postanowienie Sądu Rejonowego w Wejherowie pod sygn. akt III R Nsm 896/10, w którym zezwolono pozwanemu S. A. (1) na dokonanie w imieniu małoletnich pozwanych czynności prawnej polegającej na sprzedaży udziałów małoletnich wynoszących po 1/4 części w nieruchomości stanowiącej budynek mieszkalny wraz z działką gruntu nr (...) położony w K. przy ul. (...), zapisany w księdze wieczystej (...), zezwolono pozwanemu S. A. (1) na dokonanie w imieniu małoletnich pozwanych dział spadku po K. A. (2) zmarłej (...) obejmującego 1/2 prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) zapisanego w księdze wieczystej (...) w ten sposób, że udział ten przypadnie w całości małoletniej pozwanej K. A. (1) bez obowiązku spłat i dopłat na rzecz pozostałych spadkobierców, zobowiązano pozwanego S. A. (1) do nabycia dla małoletnich P. A. i O. A. nieruchomości lokalowych (mieszkań) ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości w K. postanowienia za cenę odpowiadającą wartości udziałów małoletnich w w/w nieruchomości oraz wartości udziałów spadku po matce małoletnich (t. mieszkaniu w R.).**

**W dniu 20 stycznia 2012 roku powód A. S. (1) ustanowił swoją żonę (powódkę) D. S. swoim pełnomocnikiem i wyraził zgodę na dokonanie przez nią czynności prawnych przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym polegającym m.in. na nabyciu do majątku objętego wspólnością ustawową dowolnej nieruchomości położonej w Polsce, na warunkach i za cenę według jej uznania, a w związku z tym wyraża zgodę na zawieranie przez nią, zmianę i rozwiązanie wszelkich umów przedwstępnych i przenoszących własność, do poddawania mocodawców rygorowi egzekucji, co do terminowej zapłaty ceny sprzedaży na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.**

**Pozwani zaoferowali do sprzedaży nieruchomość położoną w K.. Ogłoszenie pojawiło się na stronie internetowej. Pozwani korzystali również z usług pośrednika ds. nieruchomości, później pozostawali w bezpośrednim kontakcie z powodami, jako potencjalnymi nabywcami nieruchomości, prowadzili rozmowy w sprawie sprzedaży. Powodowie mieszkali wówczas w Belgii, mieli zamiar przeprowadzić się do domu w K., który kupią od pozwanych. W dniu 30 czerwca 2012 roku strony postępowania zawarły umowę przedwstępną (warunkową) sprzedaży nieruchomości, której przedmiotem pozostawało prawo własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w obrębie (...), dla której urządzona jest księga wieczysta KW nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu. Strony**

zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży w ciągu dwóch miesięcy od daty podpisania umowy przedwstępnej. W treści umowy strony zaznaczyły, że taki termin jest wymagany ze względu na dobro dzieci sprzedającego, które są w wieku szkolnym. (§1) Ustalona cena sprzedaży wyniosła 600.000 zł. (§ 3) Kupujący przekazali sprzedającym kwotę 20% wartości nabywanej nieruchomości, tj. 120.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny, zaś sprzedający potwierdzili jej odbiór. Sprzedający zobowiązali się do zwrotu zaliczki w przypadku, gdy kupujący nie otrzyma zgody Ministerstwa Spraw Wewnętrznych na zakup nieruchomości. (§ 4). Projekt umowy przygotowała przed jej zawarciem powódka D. S. w oparciu o informacje zawarte w sieci Internet. Z tego źródła także czerpała informacje, co do różnicy pomiędzy zaliczką a zadatkiem. Pozwany S. A. (1) zapoznał się z treścią umowy przed jej zawarciem. Pieniądze uzyskane tytułem zaliczki były przechowywane na odrębnym koncie niż to, które służyło obsłudze działalności gospodarczej powoda. Przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w strefie nadgranicznej. A. S. (1) jest obcokrajowcem, obywatelem kraju spoza Unii Europejskiej. Wobec powyższego przed finalizacją transakcji istniał wymóg uzyskania zgody Ministerstwa Spraw Wewnętrznych na jej przeprowadzenie. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej wynikał z oczekiwanego okresu w ciągu, którego Ministerstwo Spraw Wewnętrznych wyda stosowne pozwolenie. Powodowie nie mieli wówczas świadomości, jakie trudności mogą powstać w związku z pozyskaniem kredytu na zakup nieruchomości. W piśmie z dnia 6 sierpnia 2012 roku pozwany S. A. (1) oświadczył, że wraz ze swoimi małoletnimi dziećmi pozostaje właścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 30 czerwca 2012 roku, posiada stosowne upoważnienie sądu rodzinnego i deklaruje wolę zbycia nieruchomości. Pismo to był sporządzone na potrzeby uzyskania pozwolenie z WSWiA. W dniu 13 września 2012 roku w Kancelarii (...) w K., pod rep. (...), pomiędzy B. O. a M. i S. małżonkami A. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). B. O. zobowiązała się sprzedać małżonkom nieruchomość za cenę 400.000 zł. Małżonkowie wpłacili sprzedającej 50.000 zł tytułem zadatku. Reszta ceny miała zostać uiszczona w kolejnych trzech miesiącach. Po stronie kupujących nie było dzieci pozwanego S. A. (1), gdyż S. A. (1) zgodnie z postanowieniem Sądu Rodzinnego zobowiązany był do zakupu im dwóch oddzielnych, niezależnych mieszkań. Środki na kupno tych nieruchomości miały pochodzić w pierwszej kolejności ze sprzedaży nieruchomości na rzecz powódki a w pozostałym zakresie ze sprzedaży innej nieruchomości zlokalizowanej w powiecie (...).

Zezwolenie MSWiA na zakup nieruchomości przez powodów zostało wydane w październiku 2012r. Powódka podjęła starania o uzyskanie kredytu na zakup mieszkania za pośrednictwem (...). Doradca na bieżąco informował powódkę o kolejnych wnioskach i dokumentach, które trzeba było dostarczyć. Procedury przeciągały się kilka miesięcy. Powódka cały czas informowała pozwanego S. A. (1) o problemach z uzyskaniem finansowania, jednak zapewniała, że je ostatecznie uzyska. Gdy jednak otrzymała decyzję odmowną z ostatniego z banków, u których zabiegała o uzyskanie kredytu za pośrednictwem (...), w rozmowie telefonicznej zażądała od pozwanego zwrotu zaliczki. Pozwany odmówił, wskazując, że nie posiada już tych pieniędzy. Powódka udała się po pomoc do prawnika, który powiedziała, że może oddać sprawę do sądu lub podjąć działania zmierzające do nabycia nieruchomości. Przygotował projekt aneksu do umowy przedwstępnej. Pozwany zgodził się na propozycję powódki, jednak podwyższył cenę nieruchomości do 700000 zł. i zażądał dalszej zaliczki w kwocie 30000 zł. W ostatnich dniach sierpnia 2013 roku strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 30 czerwca 2012 roku. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 700.000 zł Zapłacone do dnia zawarcia umowy zaliczki na poczet ceny nieruchomości wynoszą 150.000 zł, a zatem do zapłaty pozostaje 550.000 zł. Zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości miało nastąpić do dnia 1 grudnia 2013 roku lub szybciej, jeśli umowa kredytowa na to pozwoli, a jeśli bank kredytu nie udzieli, to od umowy można było odstąpić w ciągu 3 miesięcy. Zaliczka została zapłacona gotówką. Do podpisania aneksu doszło w Centrum

*Handlowym (...) w G.. Był przy tym obecny powód. Pozwany poinformował także o wpłaconej zaliczce na dom oraz o swojej nowej sytuacji rodzinnej.*

*Powodom zależało na zawarciu umowy sprzedaży, zwiększenie kwoty zaliczki uiszczonej pozwanym miało ułatwić pozyskanie kredytu. Złożyli ponowne wnioski kredytowe. Powodowie otrzymali jednakże z (...) Banku (...) S.A. oraz Banku (...) S.A. odmowę udzielenia kredytu na sfinansowanie zakupu nieruchomości, podejmowano również bezskuteczne starania o kredyt w (...)Bank.*

*Po upływie terminu do zawarcia umowy pozwany odmówił zwrotu zaliczki. Pozwany S. A. (1) stwierdził, że zaliczka nie podlega zwrotowi. Wtedy powódka udała się po poradę prawną. W dniu 19 lutego 2014 roku pełnomocnik powodów sporządził oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości. Powołano się przy tym na fakt, że bank nie udzielił powodom kredytu. W związku z nim powodowie nie mogli zawrzeć umowy przyrzeczonej. Powodowie, powołując się na art. 494 k.c., wezwali pozwanych do zwrotu zaliczki 150.000 zł w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania oświadczenia. Oświadczenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 20 lutego 2014 roku. W dniu 11 marca 2014 roku pozwani sprzedali nieruchomość stanowiącą przedmiot umowy przedwstępnej osobom trzecim za wiedzą i zgodą powódki. Powódka liczyła na uczciwość ze strony pozwanego S. A. (1) oraz zwrot uiszczonej zaliczki. Pozwany S. A. (1), zgodnie z postanowieniem Sądu Rodzinnego, ostatecznie kupił swoim dzieciom P. A. i O. A. lokale mieszkalne. W okresie przypadającym po uzyskaniu przez pozwanego S. A. (1) zaliczki na poczet ceny nieruchomości od powodów sytuacja materialna jego rodziny nie uległa istotnej zmianie.*

*Powodowie bezskutecznie dążyli do ugodowego zakończenia sporu. Proponowali między innymi rozłożenie należności na raty.*

*Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.). Pierwszą grupę dowodów, na których oparł się Sąd przy ustaleniu stanu faktycznego stanowiły dokumenty prywatne i urzędowe, których żadna ze stron nie kwestionowała, co autentyczności ani prawdziwości. Co do dowodów osobowych Sąd dał wiarę zeznaniom powódki D. S.. Powódka w sposób spójny przedstawiała kwestie związane z problemami z uzyskaniem kredytu, a także okoliczności powstawania określonych zapisów w umowie przedwstępnej oraz aneksu. Sąd odmówił wiary częściowo zeznaniom pozwanego. W szczególności Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, co do tego, że od początku cena domu była inna niż określona w umowie przedwstępnej, zaś powodowie wpłacili zaliczkę w kwocie 150.000 zł jeszcze przed zawarciem aneksu. Pozwany nie przedstawił racjonalnego uzasadnienia takiego biegu wydarzeń. Nie powołał tego w swoich twierdzeniach na wcześniejszym etapie postępowania. Wersja powódki daje się natomiast uzasadnić trudnościami w zdobyciu kredytu i odzyskaniu pierwszej części zaliczki. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego także, co do tego, że wpłacił zaliczkę 50.000 zł na zakup domu w R. już po tym, jak powódka uzyskała zgodę z MSWiA. Z treści zeznań obu stron wynika, że zgoda została doręczona stronom w październiku 2012r. Pozwany wskazywał na zawarcie umowy przedwstępnej na zakup domu w R. w 2013. Tymczasem z treści aktu notarialnego wynika, że umowa ta była zawarta 13 września 2012 r. Sąd także nie dał wiary zeznaniom pozwanego, co do rozumienia przez niego postanowień aneksu. Aneks był podpisywany po tym, kiedy już powódka i jej mąż spotkali się z wielokrotną odmową przyznania kredytu, a pozwany odmówił zwrotu wpłaconych 120000 zł. Nie są wiarygodne, więc twierdzenia pozwanego, co do tego, że godzili się*

*na podniesienie ceny i zaliczki, bez jakiegokolwiek ustępstwa na ich rzecz. Oceniając zeznania P. A. Sąd uznał, że nie miała bezpośredniej wiedzy, co do rozliczeń kwot tytułem ceny nieruchomości.*

*Dokonując oceny prawnej Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.*

*Strony niniejszego postępowania związane pozostawały umową przedwstępną warunkową sprzedaży nieruchomości jak również aneksem do tejże umowy. W ramach tej umowy powodowie uiścili na rzecz pozwanych zaliczkę na poczet ceny w łącznej sumie 150.000 zł. Istota sporu zawisłego przed Sądem sprowadzała się do tego, czy powodowie, w świetle okoliczności sprawy są uprawnieni do zwrotu zaliczki, czy powodowie skutecznie odstąpili od umowy, jaka była moc wiążąca i treść aneksu do umowy.*

*Powodowie trafnie podnosili, że w aneksie do umowy z sierpnia 2013 roku (data umowy nie została wskazana wprost, natomiast wynika z analizy okoliczności sprawy i przeprowadzonych dowodów) zastrzeżono umowne prawo odstąpienia w rozumieniu art. 395 § 1 i § 2 zdanie pierwsze k.c. Zgodnie z tym przepisem 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 razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą. Możliwość zastrzeżenia takiego prawa w umowie przedwstępnej jest powszechnie akceptowana w doktrynie prawa cywilnego (vide System prawa prywatnego, tom 5, red. Łętowska/Drapała, Olejniczak, str. 1109-1110).*

*Aneks do umowy przedwstępnej warunkowej sprzedaży nieruchomości przewidywał, że zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości (umowy przyrzeczonej) nastąpi do dnia 1 grudnia 2013 roku lub szybciej, jeśli umowa kredytowa na to pozwoli, a jeśli bank kredytu nie udzieli, to od umowy można było odstąpić w ciągu 3 miesięcy. Strony wyraźnie zastrzegły, więc możliwość uwolnienia się od skutków zawartej umowy przedwstępnej, które jednak z mocy prawa powoduje konieczność rozliczenia spełnionych wzajemnie świadczeń na wypadek. Prawo odstąpienia zastrzeżono na wypadek gdyby instytucje finansujące powodów odmówiły udzielenia kredytu.*

*Pozwani kwestionując ustawowe skutki umownego prawa odstąpienia przewidzianego w umowie, wskazywali, że stanowi ono jedynie o uprawnieniu powodów do zwolnienia się z obowiązku zakupu nieruchomości, jednak bez obowiązku zwrotu zaliczki. Takiej tezy Sąd Okręgowy nie podzielił. Wskazał, że zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać zgodny zamiar stron, aniżeli opierać się na ich dosłownym brzmieniu. Jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń aneks do umowy został przygotowany przez prawnika, do którego zwróciła się powódka w czasie, kiedy pozwany odmówił zwrotu zaliczki? Obie strony posługiwały się terminem zaliczka, odróżniając go od zadatku. Powódka czerpała swoją wiedzę z Internetu, natomiast pozwany prowadził działalność gospodarczą, a poza tym miał w tamtym czasie doświadczenie z uratą zadatku w związku z umową z 13 września 2012 r. Poza tym pozwany posługuje się pojęciem zadatek w treści wniesionego sprzeciwu. Pozwani dzięki aneksowi zyskali wyższą cenę sprzedaży nieruchomości jak również dodatkową kwotę tytułem zaliczki. Pozwany miał także perspektywę sprzedaży nieruchomości osobom trzecim. Obie strony musiały, zatem zdawać sobie sprawę, że ich sytuacja na skutek aneksu się zmienia w ten sposób, że może dojść do odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron i powstanie obowiązku zwrotu zaliczki.*

*W ocenie Sądu Okręgowego powodowie złożyli też skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od ważnej i wiążącej obie strony umowy z dnia 19 lutego 2014 roku. Po pierwsze powódka D. S.*

*dysponowała szerokim pełnomocnictwem sporządzonym w formie aktu notarialnego do działania w imieniu męża, więc mogła zawrzeć przedmiotową umowę oraz aneks. Po drugie pełnomocnictwo z dnia 31 stycznia 2014 roku udzielone pełnomocnikowi powodów adwokatowi K. B. poza innymi czynnościami zawierało upoważnienie do składania w imieniu mocodawców „oświadczeń i pism”, więc pełnomocnictwo obejmowało również czynności materialno-prawne. Nadto oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej wystarczyło doręczyć wyłącznie pozwanemu S. A. (1) albowiem w ramach umowy oraz aneksu działał on w imieniu małoletnich jeszcze dzieci (najstarsza córka – pozwana w niniejszej sprawie pełnoletność uzyskała dopiero w dniu (...)). W konsekwencji, jako mylne uznać należało stanowisko pozwanych, co do nieważności umowy, aneksu oraz oświadczenia o odstąpieniu od umowy.*

*Kolejnym zagadnieniem, które należało rozważyć pozostawał termin do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Umowa przyrzeczona zgodnie z wolą stron miała zostać zawarta do dnia 1 grudnia 2013 roku. Oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy, jak to już wskazano, nastąpiło po bezskutecznym upływie tego terminu. Odwołując się do poglądu Sądu Apelacyjnego w Poznaniu zawartym w wyroku z dnia 5 maja 2010 roku, sygn.. akt I ACa 291/10, że sformułowanie art. 389 § 2 k.c. „termin, w ciągu, którego ma być zawarta umowa przyrzeczona” oznacza termin do spełnienia świadczenia przez dłużnika, nie jest natomiast okresem trwania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Upływ tego terminu nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania, łączy się z powstaniem skutków przewidzianych w art. 390 k.c. i przepisach ogólnych o niewykonaniu zobowiązań.*

*Reasumując Sąd Okręgowy przyjął, że skoro umowa nie została ostatecznie zawarta, zaś powodowie odstąpili od umowy o charakterze wzajemnym, to należy im się bezwarunkowy zwrot zaliczki. Nie budzi żadnej wątpliwości, że zgodnym celem i zamiarem stron przy zawieraniu umowy było zastrzeżenie zaliczki nie zaś zadatku. Tak wynika z literalnego brzmienia umowy oraz aneksu do tejże umowy, a także wskazywanej wyżej świadomości stron, co do różnicy pomiędzy tymi dwoma terminami. W świetle powyższego twierdzenia pozwanego, co do braku konieczności zwrotu kwoty 150.000 zł pozostają bezprzedmiotowe. Nie dostarczono jakichkolwiek dowodów, które miałyby wskazywać na to, że zgodnym zamiarem stron pozostawało zastrzeżenie zadatku. W takiej sytuacji zastosowanie znajduje art. 395 § 2 zdanie drugie k.c., w myśl, którego to, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie. Z treści umowy oraz aneksu nie wynika, wbrew stanowisku pozwanego, jakoby obowiązek zwrotu zaliczki aktualizował się wyłącznie w przypadku, gdyby powodowie nie uzyskali zgody Ministra Spraw Wewnętrznych na zakup nieruchomości. Powódka D. S. nie była również zobowiązana do poinformowania pozwanego S. A. (1) o tym, że w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży, będzie żądała zwrotu zaliczki. Taki obowiązek pozwanych, jak już wspomniano wynikał po pierwsze z oświadczeń woli stron oraz z norm prawa powszechnie obowiązującego.*

*Pozwani wprawdzie podnosili też argumenty związane z instytucją bezpodstawnego wzbogacenia oraz wyzbycia się przez nich korzyści majątkowej uzyskanej od powodów. W ocenie Sądu Okręgowego tego rodzaju instytucja prawa cywilnego (art. 405 k.c. i nast.) nie ma w niniejszej sprawie jakiegokolwiek zastosowania. Zobowiązania stron wynikały z jasnych i precyzyjnych zapisów umowy oraz aneksu. Pozwany S. A. (1) pozostawał przede wszystkim związany obowiązkami wynikającymi z prawomocnego postanowienia Sądu Rodzinnego w przedmiocie zbycia oraz nabycia na rzecz swoich małoletnich wówczas dzieci nieruchomości. Nie mógł zatem w sposób całkowicie dowolny wydatkować posiadanej kwoty. Z pewnością powód nie mógł przeznaczyć zaliczki na zakup nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta*



nr (...) wespół ze swoją małżonką. Transakcja ta nie była w jakikolwiek sposób powiązana przedmiotowo ani podmiotowo. Co więcej dodać należy, że przez cały okres obowiązywania umowy przedwstępnej pozwany S. A. (1) był zatrudniony, zdobywał środki finansowe na bieżące funkcjonowanie rodziny, której status majątkowy – jak wynika z przesłuchania stron – nie uległ widocznej poprawie.

Sąd Okręgowy nie znalazł też w postępowaniu powodów „niezgodności z umową, relacjami społecznymi, sprawiedliwością”. Powodowie korzystają ze swoich uprawnień. Zarzut sprzeczności działań powodów z art. 5 k.c. nie został w sposób należyty uargumentowany i udowodniony. Powodowie przeznaczyli kwotę 150.000 zł na zaliczkę z myślą o zawarciu umowy przyrzeczonej. Obecnie należy im się roszczenie o zwrot zaliczki.

Decydując o zwrocie świadczenia na rzecz powodów sąd I instancji uznał, że pozostaje proporcjonalny do posiadanych przez nich udziałów w prawie własności nieruchomości, która miała być przedmiotem umowy sprzedaży. W nakazie zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym, który uprawomocnił się w stosunku do pozwanej K. A. (1), Sąd mylnie wskazał na reżim odpowiedzialności solidarnej za zobowiązanie o zwrot zaliczki. Ostatecznie, bowiem uznał Sąd, że wbrew stanowisku strony powodowej, w sprawie nie może znaleźć zastosowanie art. 370 k.c., który stanowi: jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. W czynnościach prawnych, z których obecnie powodowie wywodzą swoje roszczenie, pozwani nie zaciągali zobowiązania, co do majątku objętego wspólnością ułamkową, lecz doszło do przysporzenia na ich rzecz kwoty 150.000 zł tytułem zaliczki. W konsekwencji od każdego z pozwanych zasądzono na rzecz powodów solidarnie kwoty po 37.500 zł, tj. po 1/4 kwoty zaliczki. W takim samym stosunku rozliczone zostały koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego. Powództwo, co do poszczególnych powodów przekraczające kwotę 37.500 zł należało oddalić.

Wobec powyższego, na podstawie art. 395 § 1-2 k.c. oraz innych cytowanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie 1-6 sentencji postanowienia. Powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonego na ich rzecz świadczenia począwszy od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty. Roszczenie zasługiwało na uwzględnienie w całości. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z wezwaniem do zapłaty w terminie siedmiu dni zostało doręczone pozwanemu S. A. (1) w dniu 20 lutego 2014 roku, zatem roszczenie zostało postawione w stan wymagalności w rozumieniu art. 455 k.c. od dnia 28 lutego 2014 roku. Stosownie do art. 481 § 1,2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże, gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Dodać należy, że w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku poz. 1830) dokonano zmian, które sprowadzają się do innego sposobu liczenia odsetek ustawowych oraz doprecyzowania ich nazwy. Tym niemniej zmiany te nie mają wpływu na uznanie, że odsetki ustawowe należne są, co do zasady w przypadku opóźnienia w spełnieniu roszczenia, niezależnie od przyczyn takiego opóźnienia. Stąd w ocenie Sądu nie ma konieczności rozdzielenia okresów odsetkowych – do dnia nowelizacji oraz po tymże dniu. Dlatego też na podstawie art. 481 § 1,2 k.c. Sąd orzekł o odsetkach jak w punkcie 1, 3, 5 sentencji wyroku.

**O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 7 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Pozwani przegrali sprawę, zatem zobowiązani są zwrócić powodom solidarnie na ich żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu) w kwocie po 2.783, 50 zł – łącznie 11.134 zł. Do niezbędnych kosztów postępowania w niniejszej sprawie złożyły się: opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 7.500 zł (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 623 z późn. zm.), koszty zastępstwa procesowego adwokata - 3.600 zł ustalone w oparciu o §6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013.461 z późn. zm.), koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 34 zł.**

**Apelacje od tego orzeczenia wniosły obie strony.**

**Pozwani, każdy z osobna, wywiedli jednobrzmiące apelacje, w których zaskarżali wyrok Sądu I instancji :**

**- w części zasądzonej od nich (w punktach 1, 3 i 5) dla powodów 37.500 zł z odsetkami od 28.02.2014 r. z tym ustaleniem, że obowiązek ten pozostaje zobowiązaniem in solidum z obowiązkiem K. A. (1) wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14);**

**- w punkcie 7 zasądzonej od nich solidarnie kwoty po 2.783,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje zobowiązaniem in solidum z obowiązkiem zapłaty kosztów procesu K. A. (1) wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14).**

**We wnioskach domagali się pozwani zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa prawnego za I i II instancję.**

**Powodowie w swojej apelacji zaskarżali wyrok w części, tj. w pkt 1, 3, 5 w zakresie, w jakim Sąd nie zasądził wskazanych w tych punktach kwot solidarnie z pozostałymi pozwanymi oraz w pkt 2, 4, 6, 7.**

**Zaskarżonemu wyrokowi zarzucali :**

**1. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, i w konsekwencji dokonanie oceny treści zobowiązania pozwanych, w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, przejawiający się w uznaniu, że w wyniku zawarcia przez strony umowy przedwstępnej z dnia 30 czerwca 2012 r. pozwani nie zaciągnęli zobowiązania dotyczącego ich wspólnego mienia, lecz „doszło do przysporzenia na ich rzecz kwoty 150.000 zł tytułem zaliczki”, wobec czego nie ponoszą solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z tej czynności prawnej, podczas gdy w umowie przedwstępnej pozwani zobowiązali się do sprzedaży nieruchomości stanowiącej ich współwłasność w częściach ułamkowych, co w rezultacie powoduje - w świetle zasad logicznego rozumowania, przepisów prawa materialnego regulujących współwłasność oraz zobowiązującego charakteru umowy przedwstępnej - że zobowiązanie pozwanych dotyczyło ich wspólnego mienia, wobec czego pozwani, zgodnie z przepisem art. 370 k.c., ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązanie wynikające z tej czynności prawnej;**

**1. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art 370 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której z umowy przedwstępnej z dnia 30 czerwca 2012 r. wynika, że**

pozwani zaciągnęli zobowiązanie polegające na zobowiązaniu się do sprzedaży nieruchomości stanowiącej ich współwłasność w częściach ułamkowych, co w rezultacie powoduje - mając na uwadze przepisy prawa materialnego regulujące współwłasność oraz zobowiązujący charakter umowy przedwstępnej - że zobowiązanie to dotyczyło ich wspólnego mienia, a zatem do ich odpowiedzialności z tego tytułu znajduje zastosowanie przepis art. 370 k.c., zgodnie, z którym osoby zaciągające zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, ponoszą odpowiedzialność solidarną;

2. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 105 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której z mocy przepisu art. 370 k.c. pozwani za zwrot kwoty będącej przedmiotem niniejszego postępowania odpowiadają solidarnie, wobec czego ich obowiązek zwrotu kosztów postępowania również jest solidarny, albowiem zgodnie z powyższym przepisem współuczestnicy sporu odpowiadający solidarnie, co do istoty sprawy, są również obowiązani solidarnie, co do zwrotu kosztów postępowania;

W oparciu o powyższe zarzuty wnosili powodowie o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych S. A. (1), P. A., O. A. solidarnie na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwoty 150.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia z obowiązku zapłaty K. A. (1), wynikającego z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt XV Nc 244/14, do wysokości dokonanej zapłaty;

1. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 7 poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych S. A. (1), P. A., O. A. solidarnie na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwoty 7.500 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwoty 3.634 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictw, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia z obowiązku zapłaty K. A. (1), wynikającego z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt XV Nc 244/14, do wysokości dokonanej zapłaty;

2. zasądzenie solidarnie od pozwanych S. A. (1), P. A., O. A. na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanych popierał apelację własną, natomiast wnosił o oddalenie apelacji strony przeciwnej i zasądzenie w związku z tym kosztów postępowania apelacyjnego od strony powodowej. Pełnomocnik pozwanych zwrócił uwagę, że gdyby Sąd nie podzielił zarzutów apelacji wnosił o nie obciążanie pozwanych kosztami albowiem - małoletni jest O., a P. dalej kontynuuje naukę.

Pełnomocnik powodów wnosił i wywodził jak w apelacji własnej oraz wnosił o oddalenie apelacji strony przeciwnej. Wnosił o nieuwzględnianie art 102 k.p.c. w stosunku do pozwanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacje pozwanych były niezasadne, natomiast zasadna była apelacja powodów.

Na wstępie wskazać trzeba, że sąd odwoławczy w obecnie obowiązującym systemie apelacyjnym jest przede wszystkim sądem merytorycznym, a nie tylko kontrolnym. Konsekwencją tego stwierdzenia jest możliwość (konieczność) rozpoznania przezeń sprawy na nowo. Wymaga

*podkreślenia też, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji może mieć miejsce wyjątkowo.*

*Poza tym sąd II instancji z urzędu bierze pod uwagę nieważność postępowania. W niniejszej sprawie tej ostatniej okoliczności sąd II instancji ostatecznie nie dopatrył się.*

*Stosując dalej zasady tzw. apelacji pełnej należy stwierdzić, że obowiązkiem Sądu Apelacyjnego nie jest rozpoznanie samej apelacji, lecz ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy w granicach zaskarżenia. Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 49/07 (OSN z 2008r., nr 6, poz. 55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.*

*Dalej należy wskazać, że sąd odwoławczy ma nie tylko prawo, ale i obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych i oceny prawnej zebranego w sprawie materiału dowodowego. Jednakże w sytuacji, gdy sąd ten podziela dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, może ograniczyć się do ich zaaprobowania i przyjęcia za własne, co czyni zadość powyższemu obowiązkowi. Mając na uwadze ekonomikę procesową, sąd II instancji pragnie wskazać, że wydane przez siebie orzeczenie oparł na dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne, jak również zastosowaną przez ten sąd wykładnię prawa materialnego i procesowego z jednym zastrzeżeniem wynikającym z dopuszczonego przez Sąd Apelacyjny zgłoszonego w apelacji pozwanych dowodu z dokumentu - wydruku potwierdzenia wykonania wpłaty kwoty 150.000 zł.*

*Mianowicie w zakresie ustaleń faktycznych uwzględniając dowód złożony przez pozwanych przy ich apelacjach sąd II instancji uznał, że powodowie przelali pozwanemu jednorazowo kwotę 150.000 zł zaliczki. W pozostałym zakresie sąd drugiej instancji uznał za zbyt liczne powtarzanie ustaleń zaakceptowanych, jak i oceny prawnej dokonanej przez sąd I instancji, czyniąc je integralną częścią uzasadnienia, co czyni ich powtarzanie w dalszej części uzasadnienia zbędnym. W ocenie sądu II instancji wskazana wyżej zmiana ustaleń faktycznych była bez wpływu na ocenę powództwa, albowiem jego istota sprowadzała się do tego czy mieliśmy w sprawie do czynienia z zaliczką i czy podlegała ona zwrotowi. Natomiast sama wysokość kwoty nie była kwestionowana.*

*W pierwszej kolejności należy odnieść się do apelacji pozwanych, jako że kwestionowali oni co do zasady swoją odpowiedzialność.*

*Niezasadny był zarzut nie wyjaśnienia wszystkich istotnych w sprawie faktów i okoliczności, niedokładne i nie wszechstronne ocenienie dowodów opisywanych w uzasadnieniu oraz przekroczenie granic swobody w ich ocenie z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego i w sposób dowolny. W ramach tego zarzutu apelujący podnosili, że Sąd w zaskarżonym wyroku oceniając zeznania S. A. (1) jako „niewiarygodne” uczynił to bez żadnego zastanowienia się nad faktem zeznanym przez D. S., że przecież to ona napisała umowę i aneks, którego mu nie tłumaczyła.*

*Rację mają apelujący, że wolę i zamiar stron umowy bada się w razie sporu z uwzględnieniem wszystkich okoliczności. Sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, czyli wyrażonych w dokumencie, jak w tej sprawie ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w*

tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Wykładnia oświadczeń woli, w myśl art. 65 k.c., polega na ustaleniu ich znaczenia, czyli sensu. Ma ona na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Sąd II instancji nie miał wątpliwości, że strony w umowie czyniąc zapis o zaliczce nie utożsamiały jej z wręczeniem zadatku, który to jest zupełnie odrębną instytucją prawną, rodzącą całkowicie odmienne skutki. Stąd Nie można podzielić stanowiska apelujących, że S. A. i D. S. rozumieli sens umowy tak, że S. A. zwróci pieniądze tylko, jeśli D. S. nie dostanie zgody MSWiA. Takiemu stanowisku przeczy zeznanie D.S., co do rozumienia treści umowy przedwstępnej, jak i wyraźny i jednoznaczny zapis tej umowy. Co do aneksu, to skarżący S. A. sam wskazuje, że on tak rozumiał sens aneksu tak rozumiał, że aneks jest wymagany dla uzyskania przez powódkę kredytu, a po jego uzyskaniu to natychmiast strony podpiszą umowę ostateczną. Słowo „odstąpienie” w aneksie było dla niego w chwili jego podpisania jasne i proste, związane z samą umową : jeżeli kredytu nie dostanie, to ma prawo „odstąpić” od umowy, t.j. nie jesteśmy związani już umową i nie ma podstaw do zwracania pieniędzy skoro zgoda MSWiA była. Taka interpretacja użytego zwrotu „odstąpić” jest jedynie stanowiskiem pozwanego. Nie ma ona odzwierciedlenia w postanowieniach czy to umowy, czy aneksu. Zasadnie też przyjął sąd I instancji, że użyte określenie o możliwości odstąpienia od umowy stanowiło zapis o umownym prawie odstąpienia. Nie przewidziano natomiast sankcji za takie zachowanie w postaci przepadku zaliczki, jak starają się to wykazać pozwani. Tak więc skutki, co do tego co dzieje się z zaliczką w razie odstąpienia od umowy należało ocenić, jak w sytuacji gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. W takiej sytuacji zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy. Gdy strona zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej nie zawarła umowy przyrzeczonej z przyczyny, za którą ponosi odpowiedzialność, a strona uprawniona nie może (art. 390 § 2 k.c.) 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.). Zatrzymanie w takim przypadku przez stronę uprawnioną otrzymanej zaliczki mogłoby wchodzić w grę jedynie w razie zastrzeżenia w umowie przedwstępnej stosownej klauzuli o charakterze kary umownej (vide wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 marca 2004 r. II CK 116/03), co w sprawie nie miało miejsca. Pozwani, a konkretnie S. A., który działał też w imieniu małoletnich miał tego pełną świadomość.

Niezasadny był też zarzut pozwanych o tym, że umowa przedwstępna była nieważna, albowiem nie była to umowa wzajemna, a tylko do zawarcia takiej upoważniało S. A. postanowienie Sądu Rejonowego w Wejherowie III RNsm 896/10. Sąd Apelacyjny nie kwestionuje, że umowa przedwstępna i aneks do niej to nie umowa wzajemna. W ocenie sądu II instancji skoro pozwany S. A. był upoważniony wyżej wskazanym postanowieniem Sądu Rejonowego w Wejherowie do zawarcia umowy sprzedaży udziałów, jakie jego dzieci posiadały w nieruchomości, to tym bardziej był umocowany do zawarcia umowy z reguły poprzedzającej taką umowę, tj. umowy przedwstępnej, która z uwagi na status powoda (obcokrajowca) w tej sytuacji była bezwzględnie wymagana.

Niezasadnie też apelujący powołują się na brak podstaw do zwrotu uzyskanego świadczenia jako nienależnego z uwagi na zużycie uzyskanego od powodów przysporzenia. Apelujący zupełnie pomijają fakt, że obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, o ile ten kto wyzbywając się korzyści lub używając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu (art. 409 k.c.). Należy jeszcze raz wskazać, że zaliczka stanowi kwotę wpłaconą na poczet przyszłych należności i nie stanowi - w przeciwieństwie do zadatku - formy zabezpieczenia wykonania umowy

**przedwstępnej. Nie jest zatem swoistym odszkodowaniem za ewentualne niewykonanie umowy. Stanowi jedynie jej część. Samo udzielenie zaliczki nie wzmacnia więc pozycji wobec kontrahenta, który nie wykonał ustalonego zobowiązania. Nie ulega wątpliwości, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości (tak jak w tej sprawie), zapłacona zaliczka na poczet ceny podlegać będzie zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.).**

**Kolejny zarzut pozwanych dotyczył skuteczności pełnomocnictwa w oparciu o które doszło do złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.**

**Kwestia ta była analizowana w toku postępowania przez sąd I Instancji. Sąd Okręgowy słusznie uznał, że złożone przez powódkę i powoda oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne i wiąże obie strony. Powódka D. S. dysponowała szerokim pełnomocnictwem sporządzonym w formie aktu notarialnego do działania w imieniu męża, mogła więc zawrzeć przedmiotową umowę oraz aneks. Po drugie pełnomocnictwo z dnia 31.01.2014 r. udzielone pełnomocnikowi powodów zawierało upoważnienie do składania w imieniu mocodawców „oświadczeń i pism”, więc pełnomocnictwo obejmowało również czynności materialnoprawne.**

**Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej wystarczyło doręczyć wyłącznie pozwanemu S. A. (1), albowiem w ramach umowy oraz aneksu działał on w imieniu małoletnich jeszcze dzieci. W konsekwencji, jako mylne uznać należy stanowisko pozwanego O. A., co do nieważności umowy, aneksu oraz oświadczenia o odstąpieniu od umowy.**

**Reasumując apelacja pozwanych, jako niezasadna na mocy art. 385 k.p.c. została oddalona**

**Co do apelacji powodów.**

**Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska sądu I instancji, który wskazał, że w sprawie nie można zastosować przepisu art. 370 k.c. i stąd inaczej niż to wnioskowali powodowie zasądził od pozwanych dochodzone roszczenie (dokonując jego podziału zgodnie z udziałami, jakie powodowie mieli w nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna). Sąd Apelacyjny w żadnej mierze nie dostrzegł podstaw do przyjmowania też odpowiedzialności pozwanych objętych zaskarżonym wyrokiem z odpowiedzialnością K. A. (1) wynikającą z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14) i to na zasadzie in solidum.**

Na wstępie wskazać należy, na co słusznie zwrócili uwagę powodowie, że z mocy przepisu art. 389 § 1 k.c., umowa przedwstępna (factum de contrahendo) jest umową, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, tj. umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą. Ma ona charakter przysparzający i w zasadzie kauzalny. Przyczyną prawną umowy przedwstępnej jest causa umowy przyrzeczonej. Przedmiotem zobowiązania pozwanych była w tej sprawie nieruchomość stanowiąca ich współwłasność w częściach ułamkowych. Zgodnie z przepisem art. 195 k.c. „własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność)”. Współwłasność to szczególny rodzaj własności, charakteryzujący się tym, że ta sama rzecz, w tym samym czasie, jest własnością kilku osób, których uprawnienia mają tę samą treść. Nie jest to, zatem własność podzielona na wyodrębnione części, lecz własność, która niepodzielnie przysługuje kilku osobom, stosownie do udziału, jaki im służy w prawie własności, bądź na zasadach współwłasności łącznej. Niepodzielność przejawia się również w tym, że współwłaściciele mają uprawnienia do całej rzeczy, nie zaś do jej wydzielonych części (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09). Wobec powyższego, mając na uwadze charakter zobowiązujący umowy przedwstępnej z dnia 30 czerwca 2012 r. oraz

przedmiot zobowiązania, którym była nieruchomości wspólna pozwanych, wskazać należy, iż w niniejszej sprawie zastosowanie winien znaleźć przepis art. 370 k.c., zgodnie, z którym jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Art. 370 określa jeden z przypadków solidarności wynikającej z ustawy, opartej na domniemanej woli stron. Strony mogą w umowie wyłączyć tę solidarność lub ukształtować ją inaczej, aniżeli przewidują to art. 366 i n k.c., co w sprawie nie miało miejsca. Komentowany przepis dotyczy zobowiązania zaciągniętego wspólnie przez kilka osób mających tytuł do wspólnego mienia. Zobowiązanie ma „dotyczyć” wspólnego mienia, co oznacza, że powinno pozostawać w związku prawnym lub gospodarczym z tym mieniem (np. zobowiązanie dotyczące nabycia lub zbycia rzeczy, które wchodzi w skład majątku wspólnego, dotyczące nakładów lub wydatków na majątek wspólny). W hipotezie normy wynikającej z przepisu art. 370 k.c. mieszczą się zobowiązania dotyczące wspólnego mienia zaciągających je podmiotów bez względu na rodzaj wspólności oraz bez względu na charakter zdarzenia prawnego, w którego wyniku wspólność mienia powstała. Wystarczy zatem, że składnik mienia, którego dotyczy zobowiązanie zaciągnięte przez kilka osób, przysługuje im wspólnie z jakichkolwiek powodów. Warunkiem zastosowania przepisu art. 370 k.c. jest związek pomiędzy zobowiązaniem zaciągniętym przez kilka podmiotów, a składnikiem ich wspólnego mienia. Związek ten może mieć charakter prawny lub faktyczny.

***Wobec tego wskazać należy, że treścią zobowiązania pozwanych - wynikającą z umowy przedwstępnej - był obowiązek przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej ich współwłasność w częściach ułamkowych na rzecz powodów. W konsekwencji pozwani zaciągnęli w umowie przedwstępnej z dnia 30 czerwca 2012 r. zobowiązanie, którego przedmiotem była nieruchomości stanowiącej ich wspólne mienie. W tej sytuacji podkreślić należy, że pomiędzy zobowiązaniem zaciągniętym przez pozwanych, a składnikiem ich wspólnego mienia, istnieje związek prawny, albowiem przedmiot stanowiący współwłasność pozwanych jest przedmiotem tego zobowiązania.***

***Należy zaznaczyć, że treść zobowiązania pozwanych - wynikająca z umowy przedwstępnej - nie budzi wątpliwości interpretacyjnych sądu, a jej treść werbalna nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W tej sytuacji, zgodnie z zasadami logicznego rozumowania, należy powiązać ją z zobowiązującym charakterem umowy przedwstępnej oraz przedmiotem zobowiązania pozwanych, stanowiącym ich współwłasność, i w konsekwencji wyciągnąć wniosek, że z umowy przedwstępnej wynika zobowiązanie dotyczące wspólnego mienia pozwanych. W tym zakresie uznać należy, iż Sad I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania przy ocenie treści zobowiązania pozwanych.***

***Mając zatem na uwadze powyższe, w świetle przepisu art. 370 k.c., wskazać należy, że zobowiązanie do zwrotu zaliczki przez pozwanych, jako że stanowi zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia (pozwani byli współwłaścicielami nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna), jest zobowiązaniem solidarnym. Tak też oceniono kwestię ponoszenia kosztów.***

***Stąd na mocy art. 370 k.c., 481 § 1 i 2 k.c., 98 § 1, 105 § 2 i 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. sąd II instancji zmienił zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że w punkcie 1a zasądził solidarnie od pozwanych S. A. (1), P. A. i małoletniego O. A. na rzecz na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwotę 150.000 złotych z ustawowymi odsetkami ustawowymi od 28 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje zobowiązaniem solidarnym z obowiązkiem zapłaty K. A. (1) kwoty 150.000 złotych wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14), a w punkcie 1b zasądził solidarnie od pozwanych S. A. (1), P. A. i małoletniego O. A. na rzecz na rzecz powodów D. S. i A. S. (1) kwotę 11.134 złote tytułem zwrotu kosztów procesu, z tym ustaleniem, że zobowiązanie to pozostaje zobowiązaniem solidarnym z obowiązkiem zapłaty***

**kosztów procesu K. A. (1) wynikającym z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z 21 sierpnia 2014 (XV Nc 244/14).**

**Odnosząc się do kwestii kosztów za postępowanie apelacyjne, to wskazać przede wszystkim należy, że zwolnienie strony z kosztów sądowych, z czego korzystali pozwani nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Sąd może jednak uwolnić stronę od obowiązku zwrotu kosztów procesu na podstawie art. 102 k.p.c., jeśli stwierdzi, że zachodzi „wypadek szczególnie uzasadniony”. Przywołany art. 102 k.p.c. ustanawia zasadę słuszności przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania. Jest rozwiązaniem szczególnym, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Artykuł 102 k.p.c. nie wymienia katalogu wypadków szczególnie uzasadnionych umożliwiającich odstąpienie od obciążania kosztami procesu, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (tak SN w postanowieniu z dnia 11 lutego 2010 r., I CZ 112/09). Za okoliczności uzasadniające zastosowanie wyrażonej w art. 102 k.p.c. zasady słuszności uważa się przede wszystkim sytuację majątkową strony, jej sytuację życiową, przebieg i charakter toczącego się postępowania. Kierując się tymi kryteriami – uwzględniając fakt, że pozwany O. A. jest małoletni, P. A. jest nadal osobą uczącą się, a więc bez własnych środków utrzymania sąd II instancji uznał, że ich sytuacja oraz mylne (subiektywne) przekonanie o słuszności swojego stanowiska stanowiło podstawy do zastosowania art. 102 k.p.c.**

**SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Zbigniew Merchel SSR Beata Błaszczyk**