

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 marca 2017 r., wydanym w sprawie z powództwa J. B. (1) przeciwko Ł. B. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Zgierzu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 marca 2016 r. do dnia zapłaty i kwotę 500,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Sąd I instancji ustalił, że po znalezieniu w internecie oferty pozwanego dotyczącej sprzedaży domu powódka skontaktowała się z Ł. B., a po oględzinach domu, który był w stanie deweloperskim i wymagał tylko wykończenia, doszła do wniosku, że choć nie wszystkie aspekty oferty jej odpowiadają, to jednak propozycja uiszczenia zapłaty dopiero po sprzedaży jej mieszkania okazała się dla niej atrakcyjna i decydująca w kontekście podjęcia decyzji o zakupie; pozwany z kolei już od dwóch lat usiłował sprzedać dom i zgodził się poczekać jeszcze kilka miesięcy na zapłatę. W dniu 25 marca 2014 r. strony sporządziły protokół uzgodnień dotyczących przyszłej transakcji, a powódka miała podjąć decyzję do 4 kwietnia 2014 r. i przystąpić do umowy przedwstępnej. W dniu 11 kwietnia 2014 r. J. B. (1) i Ł. B. zawarli umowę, w której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) za cenę 520.000,00 zł. Strony uzgodniły termin zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej, tym razem w formie aktu notarialnego, do dnia 25 kwietnia 2014 r., a powódka wpłaciła pozwanemu kwotę 10.000,00 zł tytułem zadatku, przy czym zobowiązała się też dopłacić do zadatku kwotę 40.000,00 zł w dniu podpisania notarialnej umowy przedwstępnej; umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 stycznia 2015 r. J. B. (1) w dniach 18 i 22 kwietnia 2014 r. wypłaciła ze swojego konta łącznie 30.000,00 zł, ale strony ostatecznie nie uzgodniły dnia spotkania u notariusza; pomimo upływu umówionego terminu Ł. B. nadal czekał na decyzję powódki, która nabrała wątpliwości dotyczących samego przedmiotu zakupu i jego finansowania.

Dwa lub trzy tygodnie później J. B. (1) poinformowała niedoszłego kontrahenta, że rezygnuje z zakupu, ale chętnie nabyłaby inną nieruchomość w tej samej miejscowości, więc pozwany zaproponował jej zbudowanie domu na innej jego posesji według nieco zmodyfikowanego projektu S. II; powódka miała od niego kupić nieruchomość po osiągnięciu tzw. stanu zerowego budynku. Strony ustaliły, że po wykonaniu projektu zawrą nową umowę przedwstępną z zaliczką 50.000,00 zł, a powódka dopłaci brakujące 40.000,00 zł. J. B. (1) zleciła wykonanie zmodyfikowanego projektu architektowi, a realizacja oczekiwań powódki w tym zakresie spowodowała, że do projektu pierwotnego zbliżona była jedynie kubatura i materiały wykończeniowe. Pozwany od czerwca 2014 r. do jesieni 2015 r. współpracował z powódką i architektem nad takimi zmianami projektu, by możliwe było wybudowanie domu za uzgodnioną wcześniej kwotę 520.000,00 zł, ale ostatecznie okazało się to niewykonalne, a koszt domu wraz z wszystkimi pierwotnie zaplanowanymi elementami osiągnął 600.000,00 zł, więc J. B. (1) zrezygnowała z realizacji inwestycji. Wcześniej Ł. B. ponownie zgłosił pośrednikowi ofertę sprzedaży nieruchomości, której dotyczyła pierwotna umowa przedwstępna między stronami, i w dniu 4 lipca 2014 r. nabyto ją od niego za cenę 400.000,00 zł. Powódka z kolei w dniu 1 grudnia 2014 r. sprzedała nieruchomość w Z. za 200.000,00 zł, a cztery miesiące później mieszkanie w Ł. za 270.000,00 zł, i dnia 30 kwietnia 2016 r. kupiła inny dom za kwotę 365.000,00 zł. Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 18 marca 2016 r. J. B. (1) wezwała go do zapłaty kwoty 43.103,00 zł z odsetkami za opóźnienie od dnia 15 marca 2016 r. tytułem zwrotu podwójnej wartości zadatku wpłaconego w dniu 11 kwietnia 2014 r., odszkodowania w związku z wydatkami poniesionymi w ramach przygotowań do procesu inwestycyjnego na nieruchomości w W. G. oraz zadośćuczynienia za czas i wysiłki przedsięwzięte dla zrealizowania tej inwestycji. Dnia 25 marca 2016 r. złożyła też do Sądu Rejonowego w Zgierzu wnioski o zawiązanie do próby ugodowej w zakresie jej roszczeń o zwrot podwójnego zadatku, ale do ugody między stronami nie doszło. W dniu 5 lipca 2016 r. powódka wystosowała do Ł. B. oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 11 kwietnia 2014 r. i wezwała go do zapłaty kwoty 20.000,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 marca 2016 r. tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

W ramach przeprowadzonej oceny dowodów Sąd meriti stwierdził, że niewątpliwe było zawarcie przez strony umowy przedwstępnej, jej treść oraz fakt uiszczenia przez powódkę zadatku w kwocie 10.000,00 zł, natomiast część istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności okazała się między stronami sporna, więc w pewnym zakresie odmówiono

wiary wyjaśnieniom każdej z nich. Sąd nie uznał za wiarygodne twierdzeń powódki, że pomiędzy 11 i 24 kwietnia 2014 r. pozwany poinformował ją, iż sprzedał innym nabywcom nieruchomość objętą umową przedwstępną, ponieważ oczywiste jest, że Ł. B., czekając od kilku lat na możliwość sprzedaży, bez wcześniejszego porozumienia z powódką nie zrezygnowałby z zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyby nie otrzymał propozycji sprzedaży za kwotę rekompensującą rezygnację z ceny oferowanej przez J. B. (1) i konieczność zwrotu podwójnej kwoty zadatku, a tymczasem ostatecznie sprzedał nieruchomość za kwotę o 120.000,00 zł niższą – w ocenie Sądu świadczy to o tym, że musiał wcześniej otrzymać od powódki informację o rezygnacji z zakupu. Z takim ustaleniem korespondują też twierdzenia J. B. (1) dotyczące jej wątpliwości co do słuszności podjętej decyzji o zakupie związanej z cechami przedmiotu sprzedaży oraz trudnościami ze zgromadzeniem pieniędzy na zapłatę umówionej ceny. Sąd zauważył, że wersja przedstawiona przez powódkę nie tłumaczy tego, dlaczego nie wzywała w takiej sytuacji pozwanego przynajmniej do wyznaczenia terminu podpisania notarialnej umowy przedwstępnej, jak również, z jakich przyczyn rozpoczęła z rzekomo nierzetelnym kontrahentem rozmowy dotyczące zawarcia nowej umowy sprzedaży nieruchomości i prowadzenia na niej inwestycji, choć zawiedzione zaufanie nie pozwalało jej przecież liczyć na jego dobrą wolę podczas wieloetapowego procesu projektowania i budowy domu. Także brak podnoszenia roszczeń z tytułu zwrotu zadatku aż do wiosny 2016 r. świadczył w ocenie Sądu o tym, że J. B. (1) zrezygnowała w stosownym czasie z zawarcia umowy przedwstępnej. Także wersja pozwanego nie wydała się Sądowi Rejonowemu w pełni wiarygodna. W szczególności Sąd przyjął, że Ł. B. mija się z prawdą, twierdząc, iż uznał, że w związku z rezygnacją powódki z zawarcia umowy może zachować otrzymaną od niej kwotę 10.000,00 zł, ponieważ gdyby strony nie ustaliły, że suma ta zostanie zarachowana na poczet przyszłej umowy, to ich dalsza współpraca byłaby mało prawdopodobna, jak również dlatego, że pozwany jako profesjonalista z pewnością w takiej sytuacji złożyłby powódce oświadczenie o zatrzymaniu zadatku. Ponadto wskazano na znajdujący się w aktach sprawy dokument w postaci wydruku komputerowego (bezsporne jest, że stanowił on część korespondencji mailowej pomiędzy stronami w sprawach związanych z budową nowego domu), gdzie pozwany napisał: „płatności: 50.000 – zaliczka – czyli dopłata 40.000 umowa przedwstępna” i podniesiono, że tłumaczenie Ł. B., jakoby chodziło tu o 10.000,00 zł, które miały zostać dopiero wpłacone na poczet nowej umowy, sprzeciwia się zasadom logiki i doświadczenia życiowego.

Rozważania prawne na tle powyższych ustaleń Sąd I instancji rozpoczął od przytoczenia treści art. 394 k.c. i odnotował, że z umowy wynika, iż wręczona pozwanemu kwota 10.000,00 zł była zadatkiem, a strony nie uregulowały kwestii jego zwrotu w sposób odmienny niż wynikałoby z tego unormowania. Dalej Sąd zajął się rozważaniem, czy okoliczności sprawy nie wypełniają dyspozycji § 3 tego przepisu i uznał, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż ostatecznie ani powódka, ani pozwany, nie byli zainteresowani zawarciem umowy przyrzeczonej – J. B. (1) nie wpłaciła reszty zadatku w umówionym terminie, jak również nie wezwała kontrahenta do wyznaczenia terminu planowanych czynności notarialnych i nigdy nie żądała zawarcia umowy przyrzeczonej, a ponadto przystała na ofertę wybudowania domu na innej posesji, co oznacza, że odstąpiła od zamiaru zakupu tej nieruchomości, zaś pozwany także nie podejmował żadnych czynności mających zmobilizować powódkę do zawarcia umowy, choć zdawał sobie sprawę z tego, że znalezienie kolejnego nabywcy nieruchomości może potrwać, a równie korzystna oferta może się nie pojawić, więc powinno było mu zależeć na realizacji umowy na lepszych warunkach niż te, które ostatecznie mu zaoferowano. Sąd nie zgodził się z twierdzeniem, że strony jedynie zmodyfikowały wcześniej zawartą umowę przedwstępną, ponieważ ich późniejsze uzgodnienia dotyczyły innego przedmiotu (nie chodziło o zakup zabudowanej nieruchomości będącej przedmiotem umowy pierwotnej, ale o zakup innej działki z budynkiem w stanie zerowym, a następnie zrealizowanie inwestycji do końca według zupełnie odmiennego projektu) – a zatem nie można przyjąć, że umowa ta nadal obowiązywała, zaś którakolwiek ze stron w sposób zawiniony doprowadziła do niezawarcia umowy przyrzeczonej. Z całokształtu okoliczności wynika, że łącząca strony powódkę i pozwanego umowa została zgodnie rozwiązana i strony zrezygnowały z jej realizacji, licząc na przyszłą współpracę przy nowej inwestycji, a więc zgodnie z art. 394 § 3 k.c. J. B. (1) miała prawo tylko żądać zwrotu zadatku, nie zaś zadatku w podwójnej wysokości.

Sąd meriti rozważył następnie podniesiony przez Ł. B. zarzut przedawnienia i wskazał, że zgodnie z art. 390 § 3 k.c. w brzmieniu aktualnie obowiązującym, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Odnotował też, że zasadnicze spory w doktrynie budziła kwestia, czy hipotezą tego przepisu objęte są – obok roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenia odszkodowawczego

– także żądania dotyczące zapłaty kary umownej i zadatku w podwójnej wysokości. Sąd przychylił się do poglądu, że w wyniku nowelizacji Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49 z 2003 r., poz. 408) nastąpiło ujednoczenie terminów przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej i każde z nich podlega rocznemu terminowi przedawnienia, jednak wykładnia nie daje podstaw do stosowania art. 390 § 3 k.c. do roszczenia o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej lub z umowy rozwiązanej. Roszczenie takie wynika z nienależnego świadczenia i nie wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, która pozostaje z nim w związku o tyle tylko, że niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza o nienależnym charakterze świadczenia spełnionego na jej poczet.

Ostatecznie Sąd przyjął, że roszczenia dochodzonego przez J. B. (1) w ustalonych okolicznościach sprawy nie można było uznać za wynikające z umowy przedwstępnej, skoro strony zgodnie ją rozwiązały, ponieważ w takiej sytuacji odpadła podstawa świadczenia powódki z tytułu zadatku, więc podstawą tego roszczenia są przepisy o nienależnym świadczeniu. Roszczenie takie przedawnia się w myśl zasad ogólnych z upływem terminu 10 lat od dnia, w którym najwcześniej było możliwe wezwanie dłużnika do zapłaty, a termin ten dotąd nie upłynął. Z tych przyczyn zasądzono od pozwanego kwotę 10.000,00 zł w ramach zwrotu nienależnego świadczenia, a w pozostałym zakresie powództwo oddalono, zaś o odsetkach orzeczono, stosownie do art. 455 k.c. w związku z art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od upływu terminu wyznaczonego przez wierzycielkę w przesłanym do dłużnika wezwaniu do zapłaty. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. I k.p.c., wskazując, że skoro J. B. (1) wygrała sprawę w 50 %, to na jej rzecz należałoby zasądzić od przeciwnika procesowego połowę uiszczonych opłat od pozwu, zaś koszty zastępstwa procesowego stron podlegały wzajemnemu zniesieniu.

Od wyroku tego apelację złożył pozwany, zaskarżając go w części zasądzającej od niego kwotę 10.000,00 zł wraz z odsetkami i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji, a także o zasądzenie kosztów postępowania drugoinstancyjnego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie art. 193 § 2¹ k.p.c. w związku z art. 321 § 1 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd, że nie jest on związany podstawą faktyczną powództwa określoną przez powódkę, podczas gdy powódka wskazała określoną podstawą faktyczną i prawną dochodzonego roszczenia, nie zmieniając jej w toku postępowania, a w konsekwencji wyrokowanie ponad żądanie określone w pozwie;
- naruszenie art. 227 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i odmowę wiarygodności zeznaniom pozwanego odnoszącym się do niezarachowania zadatku otrzymanego w związku z umową przedwstępną na poczet nowej przyszłej umowy;
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na nieprawidłowym przyjęciu, że strony poczyniły ustalenia o zarachowaniu zadatku otrzymanego w związku z umową przedwstępną na poczet nowej przyszłej umowy, a także że strony zgodnie zrezygnowały z realizacji umowy przedwstępnej i zawarcia umowy przyrzeczonej, co skutkuje odpadnięciem podstawy świadczenia i uznaniem uiszczonych kwoty za świadczenie nienależne oraz że powódka dochodziła w niniejszym procesie świadczenia nienależnego i wzywała do jego zwrotu;
- naruszenie art. 390 § 3 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że roszczenie powódki zgłoszone w ramach przyjętej podstawy faktycznej powództwa nie uległo przedawnieniu w terminie rocznym;
- naruszenie art. 410 § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w ramach przyjętej podstawy faktycznej powództwa zadatek wręczony przy zawarciu umowy przedwstępnej podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji według norm przepisanych. Przedstawiona w uzasadnieniu złożonego środka zaskarżenia przez reprezentującego J. B. (1) pełnomocnika argumentacja ograniczyła się do przytoczenia zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wywodów Sądu meriti i wielokrotnego złożenia

zapewnień, że powódka w pełni się z nimi zgadza, co polegało w praktyce na dosłownym skopiowaniu poszczególnych ustępów tego uzasadnienia i opatrzeniu ich słowem „trafnie”, „prawidłowo”, „słusznie” bądź zwrotem „na aprobatę zasługuje”. Do kwestii naruszenia art. 193 § 2¹ k.p.c. w związku z art. 321 § 1 k.p.c. pełnomocnik nie odniósł się w ogóle – poza lakonicznym stwierdzeniem, że takie naruszenie nie zachodzi – zapewne dlatego, że tematem tym nie zajęł się Sąd w swoim uzasadnieniu. W ocenie Sądu odwoławczego powtarzanie rozumowania Sądu I instancji na kilku stronach pisma było zupełnie zbędne, ponieważ jego zapis znajduje się już w aktach sprawy, a pełnomocnik powódki mógł z równym powodzeniem i pożytkiem dla rozpoznania sprawy ograniczyć się do zawarcia w swoim piśmie po prostu wniosku o oddalenie apelacji i żądania zasądzenia zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Nie można zgodzić się z zarzutami dotyczącymi niewłaściwej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i poczynienia błędnych ustaleń faktycznych, w szczególności dotyczącymi kwestii uzgodnień stron co do dalszych losów wpłaconej Ł. B. kwoty 10.000,00 zł w związku z niedojściem do skutku pierwotnie planowanej umowy przyrzeczonej. Skarżący powołuje się w tym zakresie na treść własnych wyjaśnień i wywodzi, że w kontekście rozważenia całokształtu materiału dowodowego sprawy Sąd powinien był uznać ten dowód za wiarygodny i mogący w całości posłużyć niezbędnym ustaleniom faktycznym. Zauważyć jednak trzeba, że w myśl art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to dokonana ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Zdaniem Sądu odwoławczego, w sprawie niniejszej Sąd Rejonowy przeprowadził wnikliwą analizę przeprowadzonych dowodów i powołał ważne argumenty przemawiające za odmową wiarygodności wyjaśnieniom pozwanego odnoszącym się do interesującej nas okoliczności i pozostające w zgodzie zarówno z logiką, jak i doświadczeniem życiowym. Z kolei za niezbyt przekonujące uznać należy wywody skarżącego, iż trudno uznać, by mógł w zaistniałych okolicznościach zgodzić się na zaliczenie otrzymanej od powódki kwoty na poczet świadczeń z nowej umowy, którą strony planowały zawrzeć w przyszłości – a to z tej przyczyny, że za nieruchomości, którą początkowo miała kupić J. B. (1), otrzymał ostatecznie inną cenę od nowych nabywców. Ustalona w toku postępowania chronologia zdarzeń nie pozostawia wątpliwości, że strony najpierw uzgodniły rozwiązanie umowy przedwstępnej i zagadnienia związane z planami powódki dotyczącymi innej nieruchomości Ł. B. (wraz z kwestią dalszego przeznaczenia przekazanej mu uprzednio kwoty 10.000,00 zł), a dopiero po upływie kolejnych miesięcy pozwany sfinalizował transakcję sprzedaży nieruchomości osobom trzecim i mógł wziąć pod uwagę fakt uzyskania niższej ceny niż ta, na którą mógł liczyć w przypadku zawarcia transakcji z J. B. (1). Trudno wobec tego w zgodzie z zasadami logiki wywodzić – jak chciałby tego skarżący – że ta okoliczność mogła wpłynąć na jego wcześniejszą decyzję o wyrażeniu zgody na rozwiązanie umowy przedwstępnej, skutkującą tym, że po jego stronie nie powstało uprawnienie do zatrzymania zadatku. W rezultacie

wywody skarżącego w tym zakresie nie podważają argumentów powołanych przez Sąd meriti, z których najbardziej znaczący odnosi się do treści wiadomości sformułowanej przez samego pozwanego, gdzie wprost zostało wskazane, że dla uiszczenia zadatku na poczet kolejnej umowy w kwocie 50.000,00 zł powódka będzie musiała dopłacić tylko 40.000,00 zł. Także w ocenie Sądu II instancji zapis ten świadczy o tym, że Ł. B. nie zamierzał zatrzymywać będącej w jego posiadaniu kwoty 10.000,00 zł w ramach realizacji roszczeń z umowy przedwstępnej, ale traktował ją jako własność swojej kontrahentki, która będzie mogła zostać zaliczona w przyszłości na poczet obciążających powódkę świadczeń. Twierdzenia skarżącego, iż odnosił się tu do wcześniejszych ustaleń stron, z których wynikało, że J. B. (1) ma w pierwszej kolejności ponownie uiścić 10.000,00 zł tytułem zadatku, a następnie dopłacić 40.000,00 zł, nie mają przekonującego oparcia ani w treści samej wiadomości, ani też w innych okolicznościach ustalonych w sprawie, a w ocenie Sądu odwoławczego są sformułowane jedynie na użytek niniejszego postępowania. Wreszcie nie sposób poważnie potraktować dość naiwnego w swej wymowie argumentu apelacji, że gdyby pozwany w istocie nie miał prawnego uzasadnienia zatrzymania zadatku, to zwróciłby go niezwłocznie po otrzymaniu od powódki wezwania do zapłaty – argument ten byłby zgodny z doświadczeniem życiowym tylko w idealnym świecie, w którym dłużnicy zawsze realizują swoje obowiązki, nie wdając się w jakiegokolwiek spory z wierzycielem, a sądy są po prostu zbędne. W rezultacie Sąd II instancji podziela ocenę materiału dowodowego dokonaną przez Sąd Rejonowy, a także w pełni zgadza się z poczynionymi na tej podstawie ustaleniami faktycznymi, w szczególności co do tego, że zgodną wolą stron było rozwiązanie pierwotnej umowy przedwstępnej bez żadnych konsekwencji w zakresie uprawnień pozwanego do zatrzymania zadatku, jak również że doszło między nimi do uzgodnienia, iż będąca w posiadaniu pozwanego i należąca do powódki kwota 10.000,00 zł zostanie w przyszłości zarachowana na poczet świadczeń J. B. (2) związanych z kolejną umową stron. Sąd odwoławczy podziela całość ustaleń faktycznych Sądu niższej instancji i nie widzi przeszkód, by uznać je za własne.

Nie ma też racji apelujący, iż Sąd I instancji wykroczył przy orzekaniu ponad granice żądań powódki określone treścią pozwu. Bezsprawnie Sąd w ramach dyspozycji art. 321 § 1 k.p.c. związany jest ramami podstawy faktycznej zgłoszonych roszczeń, co oznacza, że winien rozstrzygać o zgodności z rzeczywistością tylko tych okoliczności, co do których strona powodowa sformułowała twierdzenia faktyczne i które mieszczą się w hipotezach przepisów prawa uzasadniających uwzględnienie tych roszczeń. Dodać tu należy ponadto, że powód – choćby był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – nie ma obowiązku wskazywać na podstawę prawną swoich roszczeń, a jeśli nawet to uczyni, to Sąd nie jest tym wskazaniem w żadnej mierze związany i nie stanowi naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. uwzględnienie powództwa przy przyjęciu innej podstawy prawnej niż powoływana przez powoda. W sprawie niniejszej J. B. (1) wprost wskazała w ramach opisanej w uzasadnieniu pozwu podstawy faktycznej swego powództwa, że „(...) zadatek wpłacony przy umowie przedwstępnej z dnia 11.04.2014 r. miał zostać zaliczony na zaliczkę do nowej oferty (...)” (k. 4 pozwu) i ten właśnie fakt został ostatecznie pozytywnie zweryfikowany przez Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Z punktu widzenia określenia granic powództwa i jego podstawy faktycznej obojętne jest natomiast przekonanie powódki, że w sytuacji, kiedy do zrealizowania planowanej umowy nie doszło, przytoczone przez nią okoliczności uzasadniają żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości i że mimo opisanych wyżej uzgodnień może ona nadal realizować roszczenia wynikające z art. 394 § 1 k.c., gdyż skutkowały one jedynie modyfikacją pierwotnej umowy przedwstępnej. To ostatecznie zagadnienie jest kwestią ściśle prawną, dotyczącą konsekwencji określonych faktów w sferze praw i obowiązków stron, a prawidłowość stanowiska powoda w tym zakresie weryfikowana jest w drodze zastosowania przepisów prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego według oceny należącej do Sądu orzekającego w sprawie. Bezsporne jest, że J. B. (1) domagała się zwrotu kwoty 10.000,00 zł uiszczonej przy zawarciu umowy przedwstępnej tytułem zadatku, a ponadto jeszcze jej równowartości, wywodząc, że uiszczona należność nie utraciła charakteru zadatku oraz twierdząc, iż zaistniały okoliczności pozwalające przypisać pozwanemu odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. Trzeba tu zauważyć, że jeśli Sąd oprze swoje rozstrzygnięcie o podstawę faktyczną wskazaną w pozwie – po jej uprzednim zweryfikowaniu co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy – a jedynie nada jej inną kwalifikację prawną niż uczyniła to strona powodowa, nie narusza art. 321 § 1 k.p.c. Sąd meriti trafnie ustalił, że zgodną wolą stron było odstąpienie od realizowania pierwotnej umowy przyrzeczonej dotyczącej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), jak również że odpowiadały prawdzie twierdzenia powódki, iż uzgodniono, że uiszczone pieniądze miały pozostać w posiadaniu pozwanego i zostać ostatecznie zaliczone na poczet jej świadczeń z nowej, negocjowanej przez dłuższy okres czasu, umowy, do

której zawarcia ostatecznie nie doszło. Sąd dokonał następnie oceny prawnej tych okoliczności i uznał, że w sytuacji rozwiązania umowy przedwstępnej powódce nie przysługuje roszczenie o zwrot podwójnej wartości zadatku – jak sądziła J. B. (1) – a pozwany winien jedynie zwrócić otrzymaną od kontrahenta kwotę. Powoływane przez powódkę okoliczności mające świadczyć o odpowiedzialności Ł. B. za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej straciły – wobec poczynienia ustaleń o rozwiązaniu tej umowy – znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, choć Sąd niejako posiłkowo stwierdził, że odpowiedzialność ta leżała w rzeczywistości po obu stronach. W dalszej kolejności wreszcie – w ramach poszukiwania podstawy prawnej roszczenia – uznano, że w ustalonych okolicznościach sprawy są nią przepisy o nienależnym świadczeniu. Zdaniem Sądu odwoławczego, z uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób niebudzący wątpliwości wynika – choć przyznać trzeba, iż precyzyjny wywód w tej materii nie został tam zamieszczony – że Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż skoro doszło do uzgodnienia zaliczenia przedmiotowej kwoty 10.000,00 zł na poczet świadczeń powódki, jakie powstaną w ramach przyszłej umowy stron, to przyjąć też należy w konsekwencji, że ustalono jednocześnie w sposób choćby dorozumiany, iż pieniądze te należą do kontrahentki pozwanego i ma ona prawo nimi rozporządzać, a wobec tego – mimo że faktycznie pozostały one w posiadaniu Ł. B. – nie ma wątpliwości, iż jego świadczenie z tytułu zwrotu zadatku zostało spełnione, zaś roszczenia J. B. (2) z tego tytułu wygasły. Na gruncie ustalonego stanu faktycznego zasadne jest natomiast przyjęcie, iż prawo powódki do żądania dochodzonej pozwem kwoty oparte być może na innych przepisach prawa materialnego, gdyż ostatecznie nie został osiągnięty cel, z uwagi na który przedmiotowa kwota znalazła się w posiadaniu Ł. B., a zatem z mocy art. 410 § 2 k.c. w związku z art. 405 k.c. pozwany winien był je zwrócić niedoszłej kontrahentce. Ostatecznie żądanie J. B. (2) dotyczyło więc – obok sumy stanowiącej równowartość uiszczonego zadatku, która (jak słusznie ustalił Sąd I instancji) powódce się nie należała na podstawie art. 394 § 1 k.c. – także również dochodzonej pozwem kwoty przekazanej pozwanemu jako zadatek przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 11 kwietnia 2014 r. i pozostającej po rozwiązaniu tej umowy nadal w posiadaniu pozwanego; Sąd nie zasądził więc na jej rzecz ani więcej niż żądała, ani czego innego niż dochodziła, ani wreszcie nie oparł swojego rozstrzygnięcia na innych twierdzeniach faktycznych niż te, które uczyniła podstawą swego powództwa. Określenie przez powódkę zgłoszonych roszczeń w całości jako żądanie zwrotu zadatku jest jedynie konsekwencją określonej oceny prawnej charakteru prawnego spełnionego przez nią świadczenia w następstwie przyjęcia, że działania stron nie doprowadziły do rozwiązania umowy przedwstępnej, a dokonane uzgodnienia, mające za przedmiot inną czynność prawną dotyczącą innej nieruchomości, skutkują jedynie modyfikacją tej umowy. Sąd I instancji w ramach swoich kompetencji dokonał odmiennej oceny prawnej tego zagadnienia, a w takiej sytuacji nie sposób zasadnie twierdzić, że zapadłe rozstrzygnięcie opiera się na innej podstawie faktycznej niż powołana w pozwie (tak np. w wyroku SN z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, niepubl.). W konsekwencji nie można przyjąć, że Sąd meriti orzekł o żądaniach nieobjętych pozwem bez uprzedniej zmiany jakościowej powództwa, a tym samym zarzut naruszenia art. 193 § 2¹ k.p.c. w związku z art. 321 § 1 k.p.c. upada jako niezasadny.

Jak już powyżej pokrótce wywiedziono, należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że rozpoznawanej sprawie zachodziły podstawy do zastosowania art. 410 § 2 k.c. w związku z art. 405 k.c. Skoro po rozwiązaniu umowy przedwstępnej strony ustaliły, że podlegająca zwrotowi kwota zadatku pozostanie jednak w posiadaniu pozwanego jako świadczenie J. B. (2) spełnione z wyprzedzeniem na poczet jej przyszłych zobowiązań, jakie powstaną w wyniku zawarcia umowy sprzedaży innej nieruchomości (lub choćby umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia takiej umowy), a do powstania tych zobowiązań nie doszło, gdyż stosunek prawny, z którego miałyby wynikać, ostatecznie nie zaistniał, to świadczenie takie w rezultacie pozbawione zostało podstawy prawnej i w oparciu o powołane wyżej przepisy podlega zwrotowi na rzecz świadczącego. Nie można także zgodzić się ze skarżącym, że jego obowiązek wygasł w chwili, gdy z kwoty otrzymanego zadatku opłacił prowizję biura pośrednictwa nieruchomości – już choćby dlatego, że jeśli przeznaczył otrzymane od J. B. (2) pieniądze na spełnienie świadczenia wynikającego z jego własnego zobowiązania związanego z wynagrodzeniem czynności biura, które doprowadziły do skontaktowania go z powódką jako potencjalnym kontrahentem, to tym samym zaoszczędził sobie wydatków z własnego majątku i należy nadal uznawać go za wzbogaconego. W rezultacie nie sposób przyjąć, że Ł. B. uzyskaną korzyść zużył lub utracił w ten sposób, iż nie jest już wzbogacony, jak tego wymaga powoływany art. 409 k.c., zaś apelujący, chcąc być konsekwentny w swej logice, winien był przyjąć dalsze trwanie wzbogacenia po swojej stronie.

Skoro uwzględnione przez Sąd roszczenia powódki opierają się w rzeczywistości na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, natomiast nie wywodzą się z postanowień umowy przedwstępnej i unormowań dotyczących zadatku, to w konsekwencji bezprzedmiotowy staje się zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 390 § 3 k.c. w kontekście problematyki przedawnienia tych roszczeń. Powołany przez skarżącego przepis dotyczy terminu przedawnienia żądań możliwych do wywiedzenia z umowy przedwstępnej, zaś roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, z braku unormowań szczególnych dotyczących tej kwestii, przedawniają się – jak to trafnie przyjął Sąd I instancji – w terminie 10-letnim wynikającym z art. 118 in initio k.c., co w rozpoznawanej sprawie nie nastąpiło. Nie może odnieść zamierzonego przez autora apelacji skutku przytoczenie poglądów doktryny i orzecznictwa, z których wynika, że art. 390 § 3 k.c. dotyczy także roszczenia o zwrot zadatku po rozwiązaniu umowy przedwstępnej, skoro – jak powiedziano już wyżej – taki zwrot już nastąpił, a w konsekwencji roszczenia z umowy przedwstępnej wygasły, zaś żądanie zwrotu zasądzonej kwoty ma swe źródło w odpadnięciu podstawy prawnej świadczenia tej należności przez powódkę na poczet jej zobowiązań z innej umowy, do zawarcia której miało dojść w przyszłości pomiędzy stronami.

Zarzuty apelacyjne okazały się więc w całości bezzasadne, a w ocenie Sądu odwoławczego zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu meriti jest w pełni prawidłowe jako efekt właściwego zastosowania przepisów prawa materialnego do bezbłędnie ustalonego stanu faktycznego sprawy. Apelacja musi więc zostać oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o wynikającą z art. 98 k.p.c. zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, która uzasadnia obciążenie strony przegrywającej proces obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez przeciwnika; w sprawie niniejszej jest to wynagrodzenie reprezentującego powódkę pełnomocnika w kwocie 900,00 zł, obliczone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).