

Sygnatura akt XVIII C 540/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 17 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

**Protokolant: st.sekr. sąd. Karolina Jeżewska**

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

**M. W.**

przeciwko

**J. P. (1) i M. R.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 540/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 kwietnia 2017 r. powód M. W. wniósł o zasądzenie od pozwanych J. P. (1) oraz M. R. (z domu P.) solidarnie kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 11 kwietnia 2007 r. zawarł z T. P. i J. P. (2) w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości objętych KW nr (...) i KW nr (...). Cena została oznaczona na kwotę 265.000 zł, zaś termin zawarcia umowy definitywnej na dzień 10 stycznia 2008 r. Na poczet ceny powód wpłacił tytułem zadatku kwotę 100.000 zł. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło albowiem T. P. i J. P. (2) zmarli. Spadek po nich nabyli pozwani w udziałach po 1/2 części. Powód jeszcze przez kilka miesięcy czekał na wykonanie przez pozwanych zobowiązania. Pismem z dnia 29 lipca 2010 r. pełnomocnik pozwanych odmówił spełnienia świadczenia twierdząc, że jest ono przedawnione. Zdaniem powoda skoro umowa sprzedaży nieruchomości nie została zawarta, to spełnione na jej poczet świadczenie ma charakter świadczenia nienależnego i jako takie podlega zwrotowi przez pozwanych, zwłaszcza, że powód wskutek upływu terminu nie może zmusić pozwanych do zawarcia umowy. W ocenie powoda przysługujące mu roszczenie przedawnia się w terminie 10 lat od dnia, kiedy stało wymagalne, tj. najwcześniej w dniu 10 stycznia 2008 r., kiedy upłynął termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem powoda termin z art. 390 § 3 k.c. ma charakter wyjątku od reguły określonej w art. 118 k.c., a więc zgodnie z podstawową zasadą interpretacji powinien podlegać wykładni ścisłej. Powód domagał się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie za okres 3 lat przed wytoczeniem powództwa.

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2017 r. Referendarz Sądowy zwolnił powoda od kosztów sądowych w części, tj. w zakresie opłaty sądowej od pozwu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 października 2017 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł argumentując, że roszczenia o zwrot zadatku przedawniają się z upływem rocznego terminu przedawnienia, zgodnie z art. 390 § 3 k.c. O charakterze świadczenia będącego przedmiotem niniejszego postępowania świadczy nie tylko sama treść umowy przedwstępnej z dnia 11 kwietnia 2007 r., ale również fakt, że sam powód świadczenie to nazywa zadatkiem. W dniu 9 stycznia 2009 r. powód wezwał pozwanych do próby ugodowej, ale nie doszło do zawarcia ugody. Pismem z dnia 15 lutego 2010 r. pozwani także wzywali powoda do próby ugodowej mającej na celu zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, jednak powód nie był zainteresowany zawarciem ugody. W dniu 18 maja 2012 r. powód ponownie wystąpił o zawezwanie do próby ugodowej przeciwko pozwanym, wskazując jako swoje roszczenie zwrot zadatku w kwocie 100.000 zł. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia z ostrożności procesowej kwestionując roszczenie zarówno co do zasady jak i wysokości.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

J. i T. małżonkowie P. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej byli właścicielami nieruchomości położonej w P., gmina P., powiat (...), województwo (...), obejmującej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem (...) o obszarze 2.504 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości położonej w P., gmina P., powiat (...), województwo (...), obejmującej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem (...) o obszarze 6.326 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

**Bezsporne, nadto dowód:** wydruk KW nr (...) (k. 17-25), wydruk KW nr (...) (k. 26-34).

W dniu 11 kwietnia 2007 r. przed notariuszem A. A. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego Rep. A numer (...) przedwstępnej umowy sprzedaży. Na podstawie w/w umowy, powód oraz małżonkowie J. i T. P. zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P., gmina P., powiat (...), województwo (...), obejmującej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem (...) o obszarze 2.504 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości położonej w P., gmina P., powiat (...), województwo (...), obejmującej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem (...) o obszarze 6.326 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 265.000 zł (§ 3 umowy).

Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie najpóźniej do dnia 10 stycznia 2008 r. (§ 4 umowy).

Powód oświadczył, że całą kwotę z tytułu umówionego zadatku w wysokości 100.000 zł zapłacił, co J. i T. małżonkowie P. potwierdzili i pokwitowali jej odbiór. Strony umowy postanowiły, że kwota uiszczona tytułem zadatku zaliczona będzie w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej na poczet umówionej ceny. Reszta ceny w kwocie 165.000 zł miała być płatna w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Notariusz poinformował strony o treści przepisów art. 389 i nast. Kodeksu cywilnego, a w szczególności o treści art. 390 i art. 395 (§ 5 umowy).

**Bezsporne, nadto dowód:** akt notarialny z dnia 11 kwietnia 2007 r. Rep. A nr 3506/2007 (k. 7-12 w zw. z k. 107-112).

T. P. oraz J. P. (2) zmarli w dniu 29 lipca 2007 r. Ich jedynymi spadkobiercami byli: pełnoletni syn J. P. (1) oraz małoletnia córka M. P.. Opiekunem prawnym M. P. była babcia T. P..

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2007 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział III Cywilny w sprawie III Ns 1195/07 stwierdził, że spadek po T. oraz J. P. (2) nabyli J. P. (1) oraz M. P. (obecnie R.) w udziale po 1/2 części. Postanowienie to stało się prawomocne w dniu 10 stycznia 2008 r.

W skład spadku po T. i J. P. (2) wchodziły: mieszkanie w P. na ul. (...), dom w P. na ul. (...) (poprzednio ul. (...)), dwie działki niezabudowane w P., których dotyczył akt notarialny z 11 kwietnia 2007 r., meble – antyki i środki pieniężne.

W dniu 6 sierpnia 2009 r. pozwana M. P. (obecnie R.) osiągnęła pełnoletność (ur. (...)).

Pozwani na dzień zawarcia przez swoich rodziców przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2007 r. nie wiedzieli o istnieniu tej umowy. Rodzice nie informowali ich o sprawach finansowych. O zawarciu powyższej umowy dowiedzieli się od wujka.

**Dowód:** skrócony odpis aktu małżeństwa (k. 93), postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział III Cywilny z dnia 19 grudnia 2007 r., sygn. akt III Ns 1195/07 (k. 95 ), zeznania pozwanego (k. 122-123).

W dniu 10 stycznia 2008 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza P. K. stawił się wyłącznie powód M. W.. Powód przed notariuszem oświadczył, że zobowiązani do sprzedaży nieruchomości J. i T. P. nie żyją, zaś wezwani do wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży spadkobiercy ustawowi stwierdzili, iż Sąd w toczącej się sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych nie wydał prawomocnego orzeczenia.

**Bezsporne, nadto dowód:** akt notarialny z dnia 10 stycznia 2008 r. Rep. A numer (...) – protokół stawiennictwa (k. 13-14 w zw. z k. 104-106).

Wnioskiem z dnia 9 stycznia 2009 r. powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wystąpił do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. z wnioskiem o zavezwanie pozwanych do próby ugodowej w sprawie o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości położonych w P., powiat (...), obejmujących działkę nr (...) o obszarze 2504 m<sup>2</sup> oraz działkę nr (...) o obszarze 6326 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgi wieczyste nr (...) oraz KW nr (...). W sprawie nie doszło do zawarcia ugody.

Pismem z dnia 15 lutego 2010 r. pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, zavezwali M. W. do próby ugodowej w sprawie o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości położonych w P., dla których Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgi wieczyste nr (...) oraz KW nr (...). Pozwani jako wartość przedmiotu sporu wskazali kwotę 165.000 zł (z pominięciem kwoty zadatku). W sprawie nie doszło do zawarcia ugody.

Wnioskiem z dnia 18 maja 2010 r. powód, wystąpił do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. o zavezwanie pozwanych do próby ugodowej w sprawie o zapłatę zadatku wynikającego z zawartej w dniu 11 kwietnia 2007 r. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. W sprawie nie doszły do zawarcia ugody.

Strony nie wypracowały konsensusu w sprawie ewentualnej sprzedaży działek. Powód nie był już zainteresowany zakupem nieruchomości, tylko zwrotem zadatku.

**Dowód:** wniosek o zavezwanie do próby ugodowej z dnia 15 lutego 2010 r. (k. 96-98), wniosek o zavezwanie do próby ugodowej z dnia 9 stycznia 2009 r. (k. 99-100), wniosek o zavezwanie do próby ugodowej z dnia 18 maja 2010 r. (k. 101-103), zeznania pozwanego (k. 122-123).

Powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, pismem z dnia 9 lipca 2010 r. wezwał spadkobierców J. i T. P. w osobach J. P. (1) i M. P. do zapłaty kwoty 100.000 zł.

Pozwani, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, w piśmie z dnia 29 lipca 2010 r. stwierdzili, że żądanie powoda jest niezasadne z uwagi na to, że roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 11 kwietnia 2007 r. uległy przedawnieniu.

**Dowód:** pismo z dnia 29 lipca 2010 r. (k. 15-16).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów oraz zeznań pozwanego J. P. (1).

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Dokumenty te okazały się przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Zeznania pozwanego Sąd uznał w pełni za wiarygodne, albowiem były one logiczne i spójne z pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie. Sąd dał wiarę, że pozwany nie posiadał wiedzy na temat okoliczności zawarcia przez T. i J. P. (2) przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości oraz wpłacenia zadatku. Za niewiarygodne i składane na potrzeby niniejszego procesu uznał jednak zeznania pozwanego zmierzające do zaprzeczenia faktowi uzyskania przez jego poprzedników prawnych zadatku. Okoliczność ta jednoznacznie wynikała z dokumentów, w szczególności przedwstępnej umowy sprzedaży.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W piśmiennictwie i orzecznictwie podkreśla się, że jeżeli mimo zastrzeżenia zadatku umowa nie zostanie wykonana, dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień: wynikającego z art. 394 § 1 k.c. oraz z art. 471 i nast. k.c. i osobie, której interes został naruszony służy wybór między tymi uprawnieniami. W zależności od tego, co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu może skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c. lub żądania odszkodowania na zasadach ogólnych. W tym stanie rzeczy sąd obowiązany jest rozstrzygnąć spór w ramach tej instytucji prawnej, na którą powołują się powodowie (art. 321 k.p.c.).

Z treści pozwu i zakreślonej w nim podstawy faktycznej jednoznacznie wynika, że powód domaga się zwrotu świadczenia, które spełnił w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej, dokładnie zadatku, a nie odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy przedwstępnej.

Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej; strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Zgodnie z art. 390 § 2 k.c., jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak stanowi § 3 powołanego artykułu, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddali żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Stosownie do art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (§ 2). W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (§ 3).

Z ustaleń faktycznych w sprawie jednoznacznie wynika, że kwota 100.000 zł stanowiła zadatek, a nie świadczenie na poczet ceny. Z treści przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2007 r. wynika, że „uiszczona kwota tytułem zadatku zaliczona będzie w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej na poczet umówionej ceny”. Powód zapłacił 100.000

zł tytułem zadatku, a T. i J. P. (2) kwitowali odbiór tej kwoty (§ 5 aktu notarialnego z dnia 11 kwietnia 2007 r.). Powód został pouczony o treści przepisów art. 389 i nast. kodeksu cywilnego, a w szczególności o treści art. 390 i art. 395. Także z treści pism kierowanych do pozwanych przez powoda i wniosków o zaszewanie do próby ugodowej wynika, że dochodzona niniejszym pozwem kwota była traktowana przez samego powoda jak zadek, związany z przedwstępną umową sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2007 r. Żadna z ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych nie przemawia za uznaniem, jak tego chce powód, że przekazana przez powoda kwota 100.000 zł była świadczeniem na poczet przyszłej umowy sprzedaży nieruchomości. Co więcej z treści pozwu wynika, że powód domaga się zwrotu kwoty, którą świadczył tytułem zadatku.

Zdaniem Sądu, powód błędnie jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazał art. 410 k.c., podczas gdy nie ma on zastosowania w niniejszej sprawie (ani też art. 405 k.c.). Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają zastosowanie jedynie wówczas, gdy nie ma innych przepisów regulujących kwestię zwrotu świadczenia. Tymczasem o zwrocie zadatku w związku z niewykonaniem umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności stanowi jednoznacznie art. 394 § 3 k.c.

Nie powinno bowiem w niniejszej sprawie budzić wątpliwości, że przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2007 r. nie została wykonana wskutek okoliczności niezawinionych przez żadną ze stron tj. wskutek śmierci małżonków P.. Po ich śmierci z kolei nie było możliwe zawarcie umowy przyrzeczonej albowiem jeden z ustalonych postanowieniem z dnia 19 grudnia 2009 r. (prawomocnym z dniem 10 stycznia 2008 r.) spadkobierców nie był pełnoletni. Zważywszy zaś, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej upływał w dniu 10 stycznia 2008 r., oczywistym jest, że nie było możliwe dopełnienie wymaganych procedur tak by mogło dojść do skutecznego zawarcia umowy przyrzeczonej przez spadkobierców, w szczególności uzyskania zgody sądu rodzinnego na zbycie nieruchomości.

Zatem z chwilą upływu termin przewidzianego w umowie przedwstępnej tj. z dniem 10 stycznia 2008 r. po stronie powoda powstało roszczenie o zwrot zadatku wobec spadkobierców po zmarłych kontrahentach i zaczął biec termin przedawnienia.

Spór w sprawie, wobec podniesionego zarzutu przedawnienia, sprowadzał się w zasadzie do oceny jaki termin przedawnienia ma zastosowanie do roszczenia powoda tj. czy ogólny z art. 118 k.c. czy szczególny z art. 390 § 3 k.c.

Zważywszy, że powód domagał się zwrotu zadatku Sąd uznał, że roszczenie to przedawnia się w terminie określonym w art. 390 § 3 k.c., zgodnie z którym roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Art. 390 k.c. w § 3 wprowadza szczególny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej. Dotyczy on „roszczeń z umowy przedwstępnej” czyli wszystkich roszczeń, które odnoszą się do obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej lub też powstałych wskutek niewykonania czy nienależytego wykonania tych obowiązków, zarówno odszkodowawczych jak i wynikających z zastrzeżenia zadatku lub kary umownej. Nie podlega temu terminowi roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia w postaci kwoty zapłaconej przy zawarciu umowy przedwstępnej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która następnie nie została zawarta (por. uchwała SN z 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSN 2008, Nr 2, poz. 15). Co do tego, że świadczenie powoda nie było świadczeniem z umowy przyrzeczonej, która następnie nie została zawarta, a zadatkiem Sąd orzekający w niniejszej sprawie wypowiedział się wyżej. Co więcej jak wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 25 czerwca 2014 r. (I ACa 578/14, Legalis numer 1185867) „Roszczenie o zwrot zadatku danego przy zawarciu umowy przedwstępnej jest roszczeniem z tej umowy i przedawnia się w terminie określonym w art. 390 § 3 k.c. Obowiązek zaliczenia zadatku na poczet świadczenia (art. 394 § 2 k.c.) aktualizuje się dopiero wtedy, gdy dochodzi do wykonania umowy. Jeśli zaś umowa przedwstępna nie została wykonana obowiązek taki nie powstaje i brak jest podstaw do domagania się zwrotu zadatku jako świadczenia nienależnego na podstawie art. 410 k.c.”.

W orzecznictwie wskazuje się, że „Zadek dany przy zawarciu umowy przedwstępnej przedawnia się w terminie określonym w art. 390 § 3 k.c., ponieważ jest on niewątpliwie roszczeniem z umowy przedwstępnej, w odróżnieniu od roszczenia o zwrot zaliczki, która może być uiszczona w momencie zawierania umowy przedwstępnej, ale stanowi

od początku świadczenie na poczet umowy przyrzeczonej. Przyczyna, dla której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, jest zaś istotna dla określenia wysokości roszczenia (pojedynczy lub podwójny zadatek), nie stanowi natomiast okoliczności, która determinowałaby zastosowanie odrębnych terminów przedawnienia: na podstawie art. 390 § 3 k.c. w razie winy jednej ze stron, zaś na podstawie art. 118 k.c. w przypadku gdy żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za to, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku” - wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 czerwca 2016 r., I ACa 1305/15, Legalis numer 1501911.

W wyroku z dnia 15 października 2013 r. (I ACa 659/13) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że „(...) termin przedawnienia określony w art. 390 § 3 k.c. obejmuje wszystkie roszczenia wynikające z obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej - zarówno roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak i roszczenia odszkodowawcze mające swoje źródło w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej.”

Podobne stanowiska zajęły Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2016 r. (LEX nr 1994375), Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 28 lipca 2016 r. (LEX nr 2137094), Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 22 marca 2017 r. (LEX nr 2291670) i Sąd Okręgowy w Łomży w wyroku z dnia 5 września 2013 r. (I Ca 64/13, Legalis numer 1547098). Odmienne stanowisko zajął jedynie Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 10 listopada 2015 r. (I ACa 1028/15).

Mając powyższe na względzie Sąd orzekający w niniejszej sprawie podzielił pogląd, że roszczenie o zwrot zadatku przedawnia się w terminie określonym w art. 390 § 3 k.c.

Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w dniu 10 stycznia 2008 r. Początkowy termin przedawnienia roszczenia należy zatem liczyć od tej właśnie daty, skoro początek biegu terminu następuje w dniu, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Tak wyznaczony początek biegu przedawnienia odnosi się nie tylko do roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, ale także do roszczeń odszkodowawczych (w szerokim znaczeniu, w tym wynikających z zastrzeżenia zadatku czy kary umownej), niezależnie od terminów ich wymagalności. Dla każdego z tych roszczeń termin biegnie odrębnie, więc wystąpienie z powództwem o jedno z roszczeń nie przerywa biegu terminu przedawnienia drugiego roszczenia (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 459/09, OSN 2010, Nr 9, poz. 126).

Z uwagi na śmierć małżonków T. i J. P. (2), zobowiązani do zawarcia umowy byli ich spadkobiercy: pełnoletni J. P. (1) oraz małoletnia M. P. (obecnie R.) – art. 922 k.c.

Biorąc pod uwagę, że w dniu 10 stycznia 2008 r. pozwana M. R. (wówczas P.) była osobą małoletnią, a zatem nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych, należy wskazać, że zgodnie z art. 122 § 1 k.c. przedawnienie względem osoby, która nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych, nie może skończyć się wcześniej niż z upływem lat dwóch od ustanowienia dla niej przedstawiciela ustawowego albo od ustania przyczyny jego ustanowienia. W myśl § 2 art. 122 k.c., jeżeli termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata, jego bieg liczy się od dnia ustanowienia przedstawiciela ustawowego albo od dnia, w którym ustala przyczyna jego ustanowienia.

W ugruntowanym orzecznictwie wskazuje się, iż „art. 122 k.c., wymieniający przypadki zawieszenia biegu przedawnienia, nie ma zastosowania do małoletnich, którzy mieli przedstawiciela ustawowego. Chodzi w nim o ochronę interesu osób, które nie mają prawnej możliwości działania, a więc osób niemających pełnej zdolności do czynności prawnych i nie reprezentowanych przez ich przedstawicieli ustawowych (rodziców) lub opiekunów prawnych (także kuratorów)” (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 grudnia 2014 r., I ACa 986/14, LEX nr 1651982, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 marca 2014r., I ACa 63/14, LEX nr 1451748, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 stycznia 2013 r., I ACa 993/12, LEX nr 1289621).

Z okoliczności sprawy wynika, że pozwana miała opiekuna prawnego, lecz na podstawie dostępnego materiału dowodowego nie sposób ustalić początkowego terminu jego ustanowienia. Tym samym należałoby przyjąć najbardziej korzystną dla powoda opcję, w postaci uznania, że pozwana do osiągnięcia pełnoletniości (6 sierpnia 2009 r.) nie

miała w ogóle opiekuna prawnego. Niemniej jednak należy wskazać, że art. 122 k.c. działa na korzyść małoletniego, a nie przeciwko niemu.

W judykaturze powyższe jest różnie interpretowane. „Przedawnienie względem osoby” oznacza przedawnienie roszczeń przysługujących osobom, o których mowa w tym artykule, a nie roszczeń przeciwko tym osobom. Art. 122 § 1 nawiązuje do hipotezy art. 121 pkt 2 i stanowi jej normatywne uzupełnienie, wzmacniając ochronę osoby niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych przez ustanowienie dwuletniego okresu ochronnego. Przez ten czas następuje wstrzymanie upływu przedawnienia, który nie może nastąpić wcześniej niż po dwóch latach od chwili ustanowienia przedstawiciela ustawowego albo ustania przyczyny jego ustanowienia. Ten dwuletni okres jest okresem sztywnym, to znaczy ma zastosowanie do wszystkich terminów przedawnienia, w tym także do tych, które są krótsze niż dwa lata. Celem tego przepisu jest ochrona interesów osób niemających pełnej zdolności do czynności prawnych, chodzi bowiem o to, ażeby one albo ich przedstawiciele ustawowi mogli należycie zorientować się w swoich sprawach majątkowych i podjąć niezbędne kroki w celu ich ochrony, prowadzenia lub realizacji, co zawsze wymaga pewnego czasu (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część Ogólna, Teza 1, LexisNexis 2014). Ochrona z art. 122 § 2 dotyczy roszczeń o terminie przedawnienia krótszym niż dwa lata i polega na wstrzymaniu rozpoczęcia biegu przedawnienia bądź na przerwaniu już rozpoczętego biegu. Przedawnienie rozpoczyna bieg (od nowa, w pełnej długości) od dnia ustanowienia dla uprawnionego przedstawiciela ustawowego albo od dnia, w którym ustała przyczyna jego ustanowienia (Ciszewski Jerzy (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, Teza 2, LexisNexis 2014). Komentowany przepis wprowadza kolejną instytucję oddziałującą na bieg przedawnienia, a mianowicie tzw. wstrzymanie zakończenia biegu przedawnienia. Ratio legis unormowania jest oczywista; podobnie jak w art. 121 pkt 1–2, chodzi o ochronę interesu osób, które nie mają prawnej możliwości działania. Wynika stąd, że mimo pewnej niezręczności sformułowania przepisu („przedawnienie względem osoby”), wstrzymanie zakończenia biegu przedawnienia dotyczy roszczeń przysługujących osobom niemającym pełnej zdolności do czynności prawnych. Przepis gwarantuje czas na ich realizację po uzyskaniu przez te osoby rzeczywistej możliwości dochodzenia swych praw, czy to na skutek ustanowienia opiekuna lub kuratora, czy to na skutek uzyskania przez nie pełnej zdolności do czynności prawnych. (Książak Paweł (red.), Pyziak-Szafnicka Małgorzata (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II, Teza 1, LEX 2014).

Z powyższego wynika, że początek biegu terminu przedawnienia należy liczyć od dnia 10 stycznia 2008 r. i co do zasady powinien zakończyć się z dniem 10 stycznia 2009 r. Niemniej jednak powód w dniu 9 stycznia 2009 r. w sprawie I Co 17/09 wniósł o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, co spowodowało, że został przerwany bieg terminu przedawnienia. Zgodnie bowiem z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Z kolei art. 124 § 1 i 2 k.c. stanowi, iż po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone.

Skoro wniosek o zawezwanie do próby ugodowej został złożony w dniu 9 stycznia 2009 r., a materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie kiedy doszło do zakończenia postępowania wywołanego tym wnioskiem, z dużym marginesem można założyć, że postępowanie w sprawie I Co 17/09 zakończyło się do końca roku 2009 r., a więc najpóźniej do 31 grudnia 2009 r. – zatem rozpoczęty na nowo bieg terminu przedawnienia zakończył się najpóźniej 31 grudnia 2010 r. Zatem termin przedawnienia na nowo zaczął biec od 31 grudnia 2009 r. i zakończył się 31 grudnia 2010 r.

Złożony przez pozwanych w dniu 15 lutego 2010 r. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (I Co 2135/10) – do zawarcia umowy przyrzeczonej, w którym jako wartość przedmiotu sporu wskazali kwotę 165.000 zł, a więc z uwzględnieniem zadatku w kwocie 100.000 zł, można rozważać w kategoriach uznania niewłaściwego. Ponownie zatem doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia, rozpoczętego na nowo poprzez wniosek powoda o zawezwanie do próby ugodowej. Ponownie z dużym marginesem można założyć, że postępowanie w sprawie z wniosku

pozwanych zakończyło się do końca roku 2010 r., a więc najpóźniej do 31 grudnia 2010 r. – zatem rozpoczęty na nowo bieg terminu przedawnienia zakończył się najpóźniej 31 grudnia 2011 r.

Dlatego też nie przerwał terminu przedawnienia kolejny wniosek powoda o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 18 maja 2012 r. o zwrot zadatku. Został bowiem złożony po upływie terminu przedawnienia.

Mając na względzie, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony do tut. Sądu w dniu 10 kwietnia 2017 r. zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 11 kwietnia 2007 r. okazał się skuteczny.

Sąd rozważał zastosowanie w kontekście zarzutu przedawnienia w niniejszej sprawie art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Pomimo, iż powód nie podniósł zarzutu z art. 5 k.c., Sąd z urzędu jest zobligowany do stosowania prawa materialnego. Należy mieć na względzie, że „ocena czy powołanie się na zarzut przedawnienia narusza zasady współzycia społecznego, powinna być dokonywana z dużą ostrożnością, ponieważ podniesienie takiego zarzutu może być uznane za nadużycie prawa jedynie zupełnie wyjątkowo. Aby w danym przypadku można było przyjąć, że podniesienie zarzutu przedawnienia jest nie do pogodzenia z zasadami współzycia społecznego musi być w szczególności jasne, że bezczynność wierzyciela w dochodzeniu roszczeń była usprawiedliwiona wyjątkowymi okolicznościami.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - I Wydział Cywilny z dnia 6 grudnia 2016 r., I ACa 19/15, Legalis numer 1564485).

W tym zakresie wskazać należy, że o skutkach prawnych dania zadatku i terminach przedawnienia powód był pouczony przez notariusza przy zawarciu umowy przedwstępnej. Jak zostało ustalone, pozwani nie uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z chwilą osiągnięcia przez pozwaną pełnoletności podejmowali czynności zmierzające do uregulowania sytuacji prawnej – wystąpili o stwierdzenie nabycia spadku po małżonkach P., doszło do ustanowienia opiekuna prawnego dla małoletniej M. P.. Od złożenia przez powoda wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 9 stycznia 2009 r. do 6 sierpnia 2009 r. (osiągnięcia pełnoletności przez M. P.) nie mogli zawrzeć umowy przyrzeczonej. Natomiast w piśmie z dnia 15 lutego 2010 r. wezwali powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej i to na warunkach z umowy przedwstępnej z dnia 11 kwietnia 2007 r. Powód jednak już wówczas nie był zainteresowany zawarciem umowy, nawet na warunkach umowy przyrzeczonej, a jedynie zwrotem zadatku. Jeszcze w toku niniejszego procesu pozwany był skłonny do rozważenia zawarcia umowy przyrzeczonej, tyle, że z uwagi na wpływ czasu, z uwzględnieniem aktualnych cen nieruchomości. Wszystko to wskazuje, że pozwani nie uchylali się od wywiązania się ze zobowiązania swoich poprzedników prawnych. Ponadto należy zauważyć, że zadatek ma funkcję gwarancyjną dla umowy przedwstępnej i funkcja ta nie służy wyłącznie przyszłemu nabywcy, ale również zbywcy nieruchomości.

Mając powyższe na względzie Sąd stanął na stanowisku, że podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia nie jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Biorąc wszystko powyższe pod uwagę Sąd w pkt 1 wyroku oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 i § 15 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800). Sąd nie znalazł podstaw do zasądzenia na rzecz pozwanych zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej. Nakład pracy pełnomocnika pozwanych nie był tak znaczny, aby zasądzić wyższą niż minimalną stawkę. Udział pełnomocnika pozwanych sprowadził się do sporządzenia odpowiedzi na pozew i uczestnictwa w jednej rozprawie.

Pomimo, że powód był częściowo zwolniony od kosztów sądowych, Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie art. 102 k.p.c. Zwolnienie od kosztów sądowych jest bowiem instytucją prawną mającą na celu tymczasowe zwolnienie strony od obowiązków fiskalnych tak by mogła skorzystać z drogi sądowej. Zwolnienie od kosztów sądowych nie



zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi – art. 108 u.k.s.c. Powód wytaczając powództwo w niniejszej sprawie, znając stanowisko strony przeciwnej, co do tego, że roszczenie jest przedawnienie, winien liczyć się z koniecznością zwrotu kosztów procesu przeciwnikom.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz