

Sygn. akt X Ga 114/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy

w składzie

o.o.1.Przewodniczący Sędzia SO Barbara Przybyła

o.o.2. Sędzia SO Małgorzata Korfanty

Sędzia SO Katarzyna Żymelka (spr.)

Protokolant Grzegorz Kaczmarczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2015r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. C. (C.)

przeciwko S. P. (P.)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 17 grudnia 2014r.

sygn. akt VII GC 1049/14

1. oddała apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

SSO Małgorzata Korfanty SSO Barbara Przybyła SSO Katarzyna Żymelka

Sygn. akt X Ga 114/15

UZASADNIENIE

M. C. wniósł o zasądzenie od S. P. kwoty 50.000 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami procesu. Na uzasadnienie podał, że wpłacił na rzecz pozwanego uzgodnioną telefonicznie kwotę 50.000 zł, która miała stać się zadatkiem z chwilą podpisania umowy. Wskazał, że nie zawarł z pozwanym umowy, bowiem rzeczywisty stan lokalu nie odpowiadał jego przedstawionemu opisowi. Podał, że pozwany nie ujawnił, iż lokal objęty jest umową najmu do dnia 16 czerwca 2014 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podniósł, że strony zawarły ustną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej

w P. przy ul. (...) za cenę 150.000 zł. Określiły kwotę zadatku na 50.000 zł. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na 28 października 2013 r., a termin wpłaty zadatku na 16 października 2013 r. Podał, że powód został poinformowany, że lokal będący przedmiotem umowy przyrzeczonej jest wynajęty do czerwca 2014 r. Nie zgłaszał co do tego żadnych zastrzeżeń. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda, bowiem odmówił on jej zawarcia umowy bez podania konkretnej przyczyny. Pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej i zachował otrzymany zadek.

Wyrokiem z 17 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł z tytułu kosztów procesu.

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Rejonowy ustalił, że strony zawarły w formie ustnej umowę przedwstępną sprzedaży lokalu użytkowego o pow. 65 m², objętego księgą wieczystą nr (...), położonego w P. przy ul. (...). Strony określiły wszystkie istotne elementy, które winna mieć umowa przyrzeczona. Powód zobowiązał się kupić lokal za cenę 150.000 zł. W związku z umową powód przekazał pozwanemu zadek w kwocie 50.000 zł. Pozwany wystawił z tego tytułu na rzecz powoda fakturę VAT nr (...) z 16 października 2013 r. na kwotę 50.000,00 zł. Pozwany w toku negocjacji poinformował powoda, że lokal będący przedmiotem umowy przyrzeczonej jest wynajęty do czerwca 2014 r. Pozwany nie zgłaszał co do tego żadnych zastrzeżeń. Umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do 28 października 2013 r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda. Powód nie podał konkretnej przyczyny odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. 17 kwietnia 2014 r. pozwany skierował do powoda pismo wyrażające gotowość do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Pismo pozostało bez odpowiedzi. Pismem z 22 sierpnia 2014 r. pozwany odstąpił od zawarcia umowy przedwstępnej wobec jej niewykonania z przyczyn zawinionych przez powoda i poinformował powoda o zatrzymaniu zadatku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, iż wobec nie zawarcia umowy przyrzeczonej z winy powoda pozwany był uprawniony do odstąpienia od umowy przedwstępnej i zatrzymania wpłaconej kwoty z tytułu zadatku. Odnosząc się do stanowiska powoda, że kwota 50.000,00 zł. została wpłacona bez podstawy umownej Sąd Rejonowy wskazał, że w tym zakresie twierdzenia powoda są niewiarygodne, bowiem nie sposób przyjąć, iż doświadczony i profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego, jakim jest powód, trudniący się obrotem nieruchomościami, wpłaca drugiej stronie kwotę 50.000 zł, bez stosunku obligacyjnego. Dokonanie wpłaty kwoty 50.000 zł, zdaniem Sądu Rejonowego, świadczyło o tym, iż umowa przedwstępna między stronami została zawarta. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał art. 394 § 1 k.c. O kosztach procesu orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wywiódł powód, który zaskarżył w całości i zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 89 k.c. i 60 k.c. poprzez sprzeczną z niespornym materiałem dowodowym wykładnię zgodnego zamiaru stron i celu przyszłej umowy, a w jej miejsce przyjęcie bezkrytycznie wersji odpowiedzi na pozew, która nie jest dowodem;

b) art. 72 § 1 k.c. poprzez przyjęcie sprzecznie z niespornym materiałem dowodowym, iż rzekoma umowa została zawarta mimo, że strony prowadziły negocjacje w celu zawarcia oznaczonej – innej zupełnie – umowy, ale strony nie doszły do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji;

c) art. 394 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż zadek dany był przy zawarciu umowy, a powód umowy tej nie wykonał;

d) art. 394 § 3 k.c. nawet przy założeniu zawarcia jakiegokolwiek treści umowy poprzez negację oczywiście wynikającego z dowodów faktu, iż niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony;

2) przepisów postępowania, a to:

a) art. 233 k.p.c. i 227 k.p.c. oraz 247 k.p.c. poprzez rażąco przekroczenie przez Sąd Rejonowy zasady swobodnej oceny dowodów, dokonywanie nadinterpretacji dowodów, wybiórcze traktowanie przez Sąd pierwszej instancji materiału dowodowego, dowolną ocenę dowodów, brak posługiwania się przez Sąd Rejonowy doświadczeniem życiowym i rozumowaniem logicznym oraz oparcie analizy dowodów na okolicznościach bez znaczenia dla sprawy, pominięcie dokumentów i zastąpienie ich treści zeznaniami;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku, które nie zawierało wskazania pełnej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie ustalenia faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, a przede wszystkim przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Wskazał, że Sąd Rejonowy całkowicie pominął fakt istnienia sprawy karnej Prokuratury w Zabrze Ds. 55/14, całkowicie pominął materiał dowodowy (zeznania świadków) w sprawie karnej, mimo dopuszczenia dowodu z jej akt oraz związku z wyższą wiarygodnością zeznań powoda i pozwanego; oparł orzeczenie wyłącznie o tę część materiału dowodowego, która dotyczy części rozmów stron dotyczącej lokalu z całkowitym pominięciem przeważającej i daleko istotniejszej części rozmów dotyczącej współpracy związanej z gruntem będącym przedmiotem przetargu, który odbyć się miał 12 godzin po rozmowach, całkowicie pominął dowodowy w postaci zeznań świadków w sprawie karnej, mimo dopuszczenia dowodu z jej akt, a także nie omówił zeznań świadków i stron w Sądzie w konfrontacji z tamtymi zeznaniami; całkowicie pominął materiał dowodowy w postaci korespondencji mailowej stron/świadka, a to projektu umowy i faktury oraz wykazu rozmów telefonicznych; całkowicie pominął najistotniejszą dla uczestników rozmów kwestię współpracy związaną z gruntem objętym przetargiem; gołosłownie twierdził co do spełnienia essentialia negotii w miejsce ich precyzyjnej identyfikacji – m.in. w zakresie stwierdzonej dokumentem (projektem umowy i fakturą) daty zawarcia umowy i nie ustalił osoby/formy nabywcy i terminu zapłaty; dokonał nadinterpretacji zeznań świadków T. i K. podczas, gdy świadek K. w ogóle nie słyszał rozmów telefonicznych, a świadek T. nie podał żadnych essentialia negotii rzekomej indywidualnej umowy przedwstępnej dotyczącej lokalu a wprost zaprzeczył ich ustaleniu co do osoby nabywcy i daty umowy, natomiast potwierdził z kolei negocjacje szerokiej umowy o współpracy, przyjął, iż powód jest doświadczonym uczestnikiem obrotu gospodarczego i jednocześnie przyjął, iż zawarł w jednej rozmowie telefonicznej z nieznanymi, nie widzianymi nigdy osobami wiążącą, wyłącznie ustną umowę zakupu nieruchomości, której także nigdy nie widział i nie planował jej wcześniej kupić podczas, gdy w przypadku potraktowania tego zakupu, jako autonomicznej, oderwanej od reszty negocjacji transakcji, nie było jakiegokolwiek powodu do pośpiechu w sporządzaniu umowy, skoro powód po paru dniach mógł spotkać się z pozwanym i obejrzeć oferowany lokal, a nie było innych oferentów ani lokal nie mógł być od razu nikomu wydany z uwagi na najem.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych w postępowaniu odwoławczym.

W uzasadnieniu pozwany wskazał na dowód w postaci przelewu wystawionego własnoręcznie przez powoda na okoliczność wpłaty zadatku na poczet zakupu nieruchomości. Pozwany nie zaprzeczył, iż w październiku 2013 r. strony prowadziły rozmowy na temat różnych nieruchomości, a w trakcie nich doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu użytkowego w P. przy ul. (...). Zdaniem pozwanego Sąd I instancji zapoznał się z zeznaniami świadków w toku postępowania karnego i prawidłowo je ocenił. Pozwany uznał, że jego oświadczenie o odstąpieniu od umowy było prawnie skuteczne, a zachowanie otrzymanego zadatku zgodne z przepisem art. 394 § 1 k.c. Według pozwanego powód wiedział, że przedmiotowa nieruchomość jest zajmowana przez najemcę, któremu umowa najmu kończyła się w czerwcu 2014 r. Pozwany wskazał, iż przedmiot umowy został określony w tytule przelewu poprzez wskazanie numeru księgi wieczystej dotkniętego błędem (zamiast litery T podano literę P). Pozwany nadmienił także, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na 28 października 2013 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 § 2 k.p.c., tj. zarzutu dotyczącego konstrukcji i treści uzasadnienia orzeczenia. Przypomnieć należy, że naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. o tyle tylko może stanowić przyczynę uchylecia orzeczenia, o ile uniemożliwia dokonanie w toku instancji kontroli należytego zastosowania prawa materialnego i procesowego, a zatem jedynie wówczas, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, że uniemożliwiają kontrolę instancyjną wydanego orzeczenia. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie jest zasadny, ponieważ uzasadnienie wyroku Sądu pierwszej instancji zawiera wszystkie wymagane przez prawo procesowe elementy, w tym w sposób wystarczający przytacza podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia, także w odniesieniu do tego, czy wpłacona przez powoda kwota stanowiła zadatek, jak i co do tego, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 227 k.p.c., bowiem Sąd nie może więc dopuścić się naruszenia art. 227 k.p.c., który określa jedynie, jakie fakty mogą być przedmiotem dowodu (por. wyrok SN z 15 maja 2014 r., IV CSK 503/13).

Dalej, nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 247 k.p.c. Apelujący dopatruje się naruszenia tego przepisu pominięcie dokumentów, w tym materiału dowodowego w sprawie karnej oraz projektu umowy i faktury oraz rozmów telefonicznych i zastąpienie ich treści zeznaniami. Odnosząc się do tego zarzutu należy wskazać, że postępowanie dowodowe powinno być przeprowadzone przed sądem orzekającym zgodnie z zasadą bezpośredniości (por. wyrok SN z 28 września 1971 r., II CR 384/71). Czynienie zatem ustaleń przez sąd cywilny na podstawie zeznań świadków zawartych w aktach śledztwa w sprawie karnej pozostaje w sprzeczności z zasadą bezpośredniości i z tego względu jest niedopuszczalne. Nie stanowi naruszenia zasady bezpośredniości dopuszczenie dowodu z protokołów zeznań świadków złożonych w innej sprawie, jedynie gdy przesłuchanie ich jest niemożliwe (np. nie żyją) (por. wyrok SN z 15 października 2009 r., I CSK 238/09), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Tylko bezpośrednio zetknięcie się sądu orzekającego ze stronami oraz świadkami zapewnia sądowi możliwość poczynienia odpowiednich spostrzeżeń, istotnych dla oceny wiarygodności i mocy dowodów. Dalej, należy zauważyć, że Sąd Rejonowy dokonał ustaleń na podstawie faktury VAT nr (...) oraz umowy przedwstępnej, czemu dał wyraz z uzasadnieniem wyroku. Wskazał, że faktura VAT została wystawiona tytułem zadatku na sprzedaż lokalu użytkowego zlokalizowanego w P. przy ul. (...), (...). Natomiast skarżący, zarzucając pominięcie dowodu z faktury, nie podaje nawet jej numeru ani treści. Tym samym nie sposób ustalić jakiej faktury dotyczy ten zarzut.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. to jest on nietrafny i jest wyrazem polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Sąd Rejonowy ustalił, iż strony zawarły umowę przedwstępną. Ustalenie to - wbrew twierdzeniu skarżącego - nie nosi więc cech dowolności, a nadto jest wnioskiem poprawnym z punktu widzenia logiki i doświadczenia życiowego.

Także nietrafne są zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Należy przypomnieć, iż istota problemu w sprawie sprowadzała się do zagadnienia podstawy wręczenia przez powoda kwota pieniężnej w wysokości 50.000 zł pozwanemu, w szczególności czy została ona wpłacona przy zawarciu umowy oraz czy stanowiła zadatek, który pozwany był uprawniony zatrzymać podlegający w związku z odstąpieniem przez pozwanego od umowy, a także przyczyn nie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Odnosząc się do powyższego należy wskazać, iż dla ważności umowy przedwstępnej nie ma znaczenia forma, w jakiej została dokonana, ani forma, jakiej prawo wymaga dla ważności umowy przyrzeczonej. Przepisy prawne nie wymagają także dla umów przedwstępnych zachowania formy szczególnej dla celów dowodowych. Przepis art. 389 § 1 k.c. formułuje w zakresie treści umowy przedwstępnej przesłankę jej ważności tj. wymóg określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Obowiązek oznaczenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej sprowadza się do określenia przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w

przyszłości czynności prawnej, nazywany także koniecznymi składnikami umowy (por. Z. Radwański, Teoria umów, Warszawa 1977, s. 71–73 i 252–254 oraz System prawa prywatnego, t. 2, s. 263 i 265). Natomiast dla zawarcia ważnej umowy przedwstępnej nie ma znaczenia, czy strony zdołały uzgodnić inne postanowienia, nienależące do koniecznych składników umowy. Umowa przedwstępna dochodzi zatem do skutku, jeżeli strony złożyły zgodne oświadczenia woli, określając co najmniej konieczne elementy umowy przyrzeczonej. Przenosząc te zważania na grunt niniejszej sprawy, należy uznać, że trafnie ustalił Sąd Rejonowy, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lokalowej. Świadczy o tym uzasadnienie żądania pozwu oraz złożone wraz z pozwem dowód w postaci przelewu kwoty 50.000 zł. Strony określiły nieruchomość, co wynika wprost z podania w tytule polecenia przelewu nr KW nieruchomości oraz cenę jej sprzedaży. Dodatkowo należy wskazać, że powód (na k. 6 akt karnych) zeznał, że kwota 50.000 zł została przesłana na zakup lokalu oraz że sprawdzał w Internecie jego księgę wieczystą.

Bez znaczenia, dla ważności umowy przedwstępnej, było zawarcie jest w formie ustnej.

Także nie stanowi przesłanki ważności umowy przedwstępnej oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może nastąpić w drodze porozumienia stron, przybierając postać stosownego postanowienia w umowie przedwstępnej albo odrębnego porozumienia, po jej zawarciu. Umowa zostaje wówczas zawarta z chwilą, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich istotnych jej postanowień, co w przypadku sprzedaży oznacza przedmiot sprzedaży oraz cenę. Strony zawarły zatem umowę przedwstępną, bowiem uzgodniły istotne jej warunki.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 394 k.c. Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, iż kwota 50.000 złotych, uiszczona przez powoda na rzecz pozwanego stanowiła zadatek w rozumieniu powyższego przepisu, a do niewykonania umowy przedwstępnej, tj. do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło wskutek przyczyn leżących po stronie powoda. W umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zawarowanie dodatkowych zastrzeżeń umownych, takich jak np. zadatek (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 215/08; wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 229/10; wyrok SN z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11). Przepisem poświęconym instytucji zadatku jest art. 394 k.c. Zgodnie z 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. O tym, że kwota 50.000 zł wpłacona przez powoda stanowiła zadatek świadczy użyte przez powoda sformułowanie w tytule polecenia przelewu tej kwoty „zadatek na zakup nieruchomości” Trudno o bardziej dobitne i precyzyjne wyrażenie woli w zakresie ukształtowania charakteru prawnego przedmiotowego świadczenia. Nic bowiem nie stało na przeszkodzie, aby powód dokonując zapłaty wskazanej kwoty inaczej sformułował tytuł jej zapłaty. Zdaniem Sądu Okręgowego, wobec jednoznacznego brzmienia treści polecenia przelewu, nie ma wątpliwości, że uiszczenie tej kwoty miało nastąpić i nastąpiło właśnie tytułem zadatku. Odmienna interpretacja byłaby sprzeczna z oczywistym rezultatem językowej wykładni treści wpisanej przez powoda w tytule przelewu.

Z kolei ewentualny brak ścisłej koincydencji czasowej dania zadatku z zawarciem umowy nie mógłby wpływać na charakter prawny i skutki zastrzeżenia zadatku. Czas przelania pozwanemu kwoty, która - zgodnie z porozumieniem stron - stanowiła zadatek, nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku (por. wyrok SN z dnia 9 grudnia 2011 r., III CSK 115/11).

W sprawie znajduje zatem zastosowanie art. 394 k.c., a przede wszystkim § 1 tego przepisu. Konsekwencją tego jest konieczność dokonania oceny, czy i kiedy doszło do niewykonania umowy i kiedy aktualizuje się możliwość strony odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu. Na gruncie umowy przedwstępnej przyjmuje się, że uprawnienie do odstąpienia od niej powstaje np. w razie zwłoki strony zobowiązanej z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej (por. M. Tenenbaum, Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym, Wolters Kluwer 2008, s. 322 i n.; por. wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98). Prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Równocześnie brak podstaw do przyjęcia, że umowa nie doszła do skutku z winy obu stron, powód wskazywał, że nie zawarł z pozwanym umowy

z tej przyczyny, że lokal był wynajęty. Podał, że nie został o tym poinformowany. Okoliczność ta, jak wynika z materiału dowodowego, była znana powodowi. Ponadto wynajęcie lokalu nie stanowiło przeszkody w zawarciu umowy jego sprzedaży. Należy bowiem mieć na uwadze, że zgodnie z art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Prawo do wypowiedzenia najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia wskazane w art. 678 § 1 k.c. przysługuje nabywcy zasadniczo bez względu na to, czy najem został zawarty na czas oznaczony, czy nieoznaczony, a także niezależnie od tego, czy umowa wskazuje czy nie wskazuje terminu wypowiedzenia (tak K. Pietrzykowski Komentarz, t. II, 2011, s. 492; wyrok SN z dnia 31 stycznia 1969 r., II CR 530/68). Tym samym nie było uzasadnioną podstawą do odmowy zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej jej wynajęcie.

Oznaczać to musi, że to powód doprowadził ostatecznie do tego, że pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej, a umowa przyrzeczona nie została zawarta. W kontekście powyższych uwag zasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął, że niewykonanie umowy przedwstępnej obciąża powoda, a pozwany w sposób uprawniony mógł złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Ponadto powód zmienił, powołując się na art. 394 § 3 k.c., swoje stanowisko w apelacji. Wnosząc pozew oraz w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji twierdził, że wpłacona kwota nie stanowiła zadatku, bowiem strony nie zawarły umowy. Twierdzenia takie zawarł również w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy, w oświadczeniu tym nie powołał żadnych przyczyn uzasadniających odstąpienie przez niego od umowy.

Zarzut naruszenia art. 394 § 3 k.c. był niezasadny. Obowiązek zwrotu przedmiotu zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony, ale wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony (przy odpowiedzialności obu stron znajdują zastosowanie ogólne reguły określone w art. 471 i n. k.c.) określa przepis art. 394 § 3 k.c. Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku. W niniejszej sprawie powód nie wykazał, iż niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony, ograniczając się jedynie do sformułowania zarzutu naruszenia art. 394 § 3 k.c. Zgodnie więc z art. 394 § 1 k.c. zaktualizowało się prawo zatrzymania przez pozwanego zadatku. Należy podkreślić, że w sprawie nie miało miejsca rozwiązanie umowy przez strony, a tylko jednostronne odstąpienie od niej przez pozwanego. W związku z tym w sprawie nie znajdował zastosowania art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony.

Ponadto odnosząc się do stanowiska powoda, iż pozwany jest bezpodstawnie wzbogacony, należy wskazać, że jest ono bezzasadne. Zaznaczyć przy tym należy, iż w istocie powód powinien wskazywać art. 410 § 2 k.c., przewidujący przesłanki zwrotu nienależnego świadczenia, jako szczególnej postaci bezpodstawnego wzbogacenia, o którym mowa w art. 405 k.c. Sąd Rejonowy w sposób jednoznaczny przyjął, że wpłacona przez powoda kwota 50.000 złotych stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Co do zasady bowiem, gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.; wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645). W niniejszej sprawie jednak nie budzi wątpliwości, że strony w umowie zastrzegły zadatek, a nie zaliczkę na poczet ceny. Zatem w przypadku odstąpienia pozwanego od umowy mógł on zatrzymać uiszczony zadatek na podstawie art. 394 § 1 k.c.

Natomiast co do zarzutu dotyczącego braku wpłaty kwoty 50.000 zł przy zawarciu umowy, należy podać, że reguła interpretacyjna ujęta w przepisie art. 394 § 1 k.c. nakazuje uznawać wręczenie rzeczy lub pieniędzy jako zadatek, gdy zachowanie to następuje przy zawarciu umowy. Nie oznacza to jednak niedopuszczalności kwalifikowania jako zadatku pieniędzy wręczanych w innym czasie, a więc przed albo po zawarciu umowy. Sformułowanie „przy zawarciu umowy” nie oznacza „jednocześnie z zawarciem umowy”.

Podsumowując, należy wskazać, iż strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, bowiem określiły istotne warunki umowy tj. oznaczyły nieruchomość (o czym świadczy powołanie się przez powoda na nr jej księgi wieczystej) oraz cenę sprzedaży (150.000 zł), nie ma znaczenia, że nie określiły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, wpłacona kwota 50.000 zł stanowiła zadek, co wynika wprost z treści polecenia przelewu, bowiem kwota została wpłacona jako zadek z oznaczeniem konkretnej nieruchomości

Sąd Okręgowy dokonując merytorycznej kontroli zaskarżonego wyroku nie dopatrył się naruszenia przepisów prawa materialnego także poza zakresem zarzutów apelacji, które nie są w postępowaniu apelacyjnym wiążące.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.), Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Małgorzata Korfanty SSO Barbara Przybyła SSO Katarzyna Żymelka