

**Sygn. akt I ACa 454/20**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2021 roku

Sąd Apelacyjny w L. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Agnieszka Jurkowska-Chocyk (spr.)

Sędzia SA Jerzy Nawrocki

Sędzia SA Piotr Czerski

Protokolant Agnieszka Zdanowicz-Martyna

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2021 roku w L., na rozprawie

sprawy z powództwa T. Z.

przeciwko A. P. i K. P. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 5 marca 2020 roku, sygn. akt (...)

**I.** oddala apelację;

**II.** zasądza od powoda T. Z. na rzecz pozwanych A. P. i K. P. (1) kwoty po 2.025 zł (dwa tysiące dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

**Sygn. akt I ACa 454/20**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 marca 2020 roku, wydanym w sprawie (...) Sąd Okręgowy w L. I Wydział Cywilny oddalił powództwo T. Z. skierowane przeciwko A. P. i K. P. (1) o zapłatę kwoty 118.220 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 stycznia 2019 roku (pkt I) i nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych (pkt II).

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy:

Aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2018 roku, Rep. (...), T. Z. zawarł z K. P. (1) przedwstępną umowę sprzedaży niezabudowanej działki gruntu ornego oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,1144 ha, położonej w W., gmina G., objętej księgą wieczystą Kw Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w L.

z siedzibą w Ś. V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz działki gruntu ornego nr (...), objętej księgą wieczystą Kw Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w L. z siedzibą w Ś. V Wydział Ksiąg Wieczystych, o powierzchni 0,0859 ha, położonej w W., gmina G. - za cenę 500.000 zł. T. Z. i K. P. (1) ustalili, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 31 maja 2019 roku, a cena sprzedaży w całości zostanie zapłacona przy sporządzeniu umowy przenoszącej własność.

Umową zamiany i darowizny z dnia 4 grudnia 2018 roku zawartą w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej J. R. w B., Rep. (...), T. Z. przeniósł na rzecz A. P. i D. P. własność działek oznaczonych nr (...) o łącznej powierzchni 0,38 ha położonych w W., gmina G., powiat (...), województwo (...) wraz z częściami składowymi, tj. halą magazynową

murowaną, krytą blachą z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o łącznej wartości 1.369.000 zł, w zamian za co A. P. i D. P. przenieśli na rzecz T. Z. własność działek gruntu ornego oraz gruntu rolnego zabudowanego oznaczonego nr (...) o łącznej powierzchni 2,1505 ha, położonych w P., gmina K., powiat (...), województwo (...) wraz z częściami składowymi działki nr (...) tj. budynkiem gospodarczym murowanym krytym blachą o łącznej wartości 1.300.000 zł. Jednocześnie A. P. i D. P. darowali synowi K. P. (1) działki nr (...), które w wyniku zamiany otrzymali powoda.

Aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2018 roku, Rep. (...), T. Z. zawarł z K. P. (1), działającym w imieniu i na rzecz (...) spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L., umowę przedwstępną sprzedaży działek innych terenów zabudowanych oznaczonych nr (...) i (...)

o łącznej powierzchni 0,43 ha, położonych w W., gmina G. wraz z częściami składowymi - halą magazynową murowaną krytą blachą połączoną

z budynkiem zaplecza murowanym, krytym eternitem z poddaszem zaadoptowanym na cele mieszkalne, objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w L. z siedzibą w Ś. V Wydział Ksiąg Wieczystych za cenę 2.500.000 zł. W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla powyższej nieruchomości wpisane były hipoteki umowne kaucyjne na rzecz Banku Spółdzielczego Oddział w G. z siedzibą w L.. T. Z. przy sporządzaniu aktu notarialnego oświadczył, że działki nie pozostają w dzierżawie osób trzecich i mają zapewniony dostęp do drogi publicznej. Zobowiązał się także do dokonania wykreśleń wpisów zawartych w dziale IV księgi wieczystej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, który został przez strony zgodnie ustalony na 31 maja 2019 roku. W § 8 umowy strony zgodnie oświadczyły, że z dniem 1 stycznia 2019 roku Spółce zostanie wydana hala magazynowa stanowiąca część składową działek gruntu nr (...), na podstawie odrębnej umowy najmu zawartej w formie pisemnej .

W pisemnej umowie zawartej w dniu 21 grudnia 2018 roku, T. Z., K. P. (1) i A. P. wskazali, że wymienione wyżej umowy przedwstępne nie zawierają pozycji zadatku. Strony uzgodniły wpłatę kwoty 125.000 zł, stanowiącej równowartość czynszu najmu za okres pięciu miesięcy, która miała być potraktowana jako zadatek do w/w umów przedwstępnych i zostać rozliczona przy wykonaniu sprzedaży drugiej umowy przedwstępnej. Zastrzeżono również, że odstąpienie od umowy przedwstępnej nie zwalnia z obowiązku zapłaty zadatku,

a niedotrzymanie warunków tej umowy upoważnia T. Z. do dokonania wpisu hipoteki na nieruchomości nabytej dnia 4 grudnia 2018 roku od T. Z.. A. i K. P. (1) zobowiązali się nadto do solidarnego wypełnienia niniejszej umowy i w tym zakresie poddali się rygorowi egzekucji.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany K. P. (1), w grudniu 2018 roku, powołał (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L.

i jest prezesem jednoosobowego zarządu tej Spółki. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie warsztatu samochodowego. K. P. (1), chcąc rozwijać działalność spółki zamierzał nabyć nieruchomość od powoda. T. Z. przez 10 lat wynajmował budynki produkcyjne w W.. Otrzymywał czynsz w wysokości 19.573 zł. W 2019 roku firma, która wynajmowała od powoda budynki, kupiła dużo większy lokal i wyprowadziła się. Powód przez kilka miesięcy wynajmował budynki firmie meblarskiej, a po wakacjach 2019 roku podjął zamiar ich sprzedaży. Był zainteresowany znalezieniem klientów na oba budynki jednocześnie, gdyż między budynkami jest wspólny dojazd, węzeł cieplny, woda i energia elektryczna. A. P. zainteresował się kupnem nieruchomości od powoda, prowadził z nim negocjacje. Zaoferował swoją nieruchomość położoną w P. w zamian za jedną część nieruchomości powoda. Wspólnie z T. Z. ustalili cenę

i w formie aktu notarialnego dokonali zamiany nieruchomości. Pozwany K. P. (1) w imieniu własnym oraz jako prezes (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. podpisał z powodem dwie przedwstępne umowy sprzedaży. Pozwany A. P. nie był stroną tych umów. W umowach strony nie przewidywały obowiązku zapłaty zadatku. Pozwany K. P. (1) na zakup powyższych nieruchomości zamierzał zaciągnąć kredyt. Nie składał wniosków o udzielenie kredytu na piśmie, ale udał się do paru banków celem rozeznania.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. od 1 stycznia 2019 roku, zgodnie z umową notarialną

z dnia 21 grudnia 2018 roku, użytkowała halę magazynową, stanowiącą część składową działek gruntu nr (...). Pozwany K. P. (1) nie uzgodnił z powodem żadnych warunków korzystania z hali magazynowej. Miała być sporządzona odrębna umowa najmu. W styczniu lub lutym 2019 roku, powód zwrócił się do pozwanych o podpisanie umowy, którą sam sporządził i opatrzył datą wsteczną – 21 grudnia 2018 roku. Umowa zawierała zapis o zadatku i jego wysokości. K. P. (1) i jego ojciec A. P. podpisali umowę przygotowaną przez powoda, ponieważ zależało im na nabyciu nieruchomości. Po zawarciu umów (przedwstępnych) pozwany K. P. (1) dowiedział się, że nieruchomość, którą zamierzał kupić od T. Z. została zajęta na poczet egzekucji komorniczej.

Zawiadomieniem z dnia 13 lutego 2019 roku, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) w L. z siedzibą w Ś. J. K., stosownie do treści art. 922 k.p.c., poinformował (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W., że została wszczęta z wniosku wierzyciela - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. przeciwko dłużnikowi T. Z., egzekucja z nieruchomości wraz z przynależnościami w postaci prawa własności działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,6900 ha, położonych w miejscowości W. gmina G., dla której Sąd Rejonowy (...) w L. z siedzibą w Ś. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Sąd Okręgowy ustalił także, że pozwani nie uiszcili na rzecz powoda z tytułu zadatku określonego w umowie pisemnej z dnia 21 grudnia 2018 roku, żadnej kwoty. T. Z. sam sporządził dowód wpłaty kwoty 6.800 zł, która obejmowała kwotę 5.000 zł, jaką pozwany A. P., w imieniu powoda, przekazał jego pracownikom jako wypłatę wynagrodzenia oraz kwotę 1.800 zł z tytułu naprawy samochodu powoda.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2019 roku T. Z., działając przez pełnomocnika wezwał pozwanych K. P. (1) i A. P. do niezwłocznej wpłaty należnej części zadatku w wysokości 98.200 zł. Pismem z dnia 15 maja 2019 roku, skierowanym do powoda T. Z., pozwany K. P. (1) działając jako prezes zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 21 grudnia 2018 roku z przyczyn leżących po stronie sprzedającego. Wskazał, że w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej w/w umową prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w L. z siedzibą w Ś. V Wydziału Ksiąg Wieczystych pod numerem (...) zostało wpisane ostrzeżenie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) w L. z siedzibą w Ś., sygn. akt (...), w stosunku do nieruchomości objętej umową z dnia 21 grudnia 2018 roku Repertorium (...).

Postanowieniem z dnia 30 maja 2019 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) w L. z siedzibą w Ś. J. K. umorzył egzekucję z nieruchomości prowadzoną w sprawie (...) z wniosku wierzyciela (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. przeciwko dłużnikowi T. Z. z powodu wyegzekwowania dochodzonego roszczenia w całości.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 31 maja 2019 roku w Kancelarii Notarialnej P. B. w L. stawił się powód T. Z. celem zawarcia umowy sprzedaży w wykonaniu zobowiązań stron określonych w umowie przedwstępnej z dnia 21 grudnia 2018 roku, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium (...), sporządzonym przez Notariusza J. R.. W kancelarii nie stawił się przedstawiciel spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L..

Z uwagi na skuteczne odstąpienie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, pozwany K. P. (1), jako prezes zarządu Spółki, pismem z dnia 19 czerwca 2019 roku wezwał T. Z. do zapłaty na jego rzecz kwoty 40.000 zł stanowiącej równowartość dwukrotności zapłaconego przez Spółkę na poczet powyższej umowy zadatku.

Z końcem czerwca 2019 roku pozwany K. P. (1) opuścił zajmowaną halę magazynową powoda, którą użytkował przez okres 6 miesięcy. W tym czasie nie płacił czynszu ani podatku od nieruchomości. Powód nie występował do K. P. (1), ani do spółki (...) o zawarcie umowy najmu hali magazynowej. Pozwany K. P. (2) jako prezes spółki (...) przelał na konto powoda kwotę 5.000 zł oraz 15.000 zł tytułem wpłaty częściowej za użytkowanie hali magazynowej.

Ustalając stan faktyczny, Sąd Okręgowy opierał się na dowodach, które uznał za wiarygodne. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez strony pod kątem prawdziwości, autentyczności czy zgodności z oryginałem. Sąd obdarzył wiarą zeznania pozwanych, bowiem były one zgodne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Zeznania powoda korelowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd Okręgowy odmówił zeznaniom powoda wiary w zakresie, w jakim twierdził on, że kwota 5.000 zł przekazana przez pozwanego P. jego robotnikom była zapłatą zadatku na poczet umowy przedwstępnej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest niezasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że poza sporem pozostawał fakt zawarcia przez powoda z pozwanym K. P. (1) działającym w imieniu własnym oraz w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. dwóch umów przedwstępnych sprzedaży niezabudowanych działek gruntu ornego oraz działek zabudowanych położonych w W.. Pozwany A. P. nie był stroną żadnej z tych umów, a zatem w odniesieniu do dochodzonych roszczeń, nie posiadał biernej legitymacji procesowej. Dlatego powództwo wobec pozwanego A. P. podlegało oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego - założenia takiego nie zmienia fakt podpisania przez pozwanych, w tym pozwanego A. P., pisemnej umowy z dnia 21 grudnia 2018 roku, sporządzonej przez powoda, z której wynikał obowiązek solidarnej zapłaty przez pozwanych na rzecz powoda zadatku w wysokości 125.000 zł, odpowiadającej równowartości czynszu najmu za okres pięciu miesięcy. Aby można mówić

o zobowiązaniu pozwanych wynikającym z treści tej umowy, należało rozważyć, czy

w świetle obowiązujących przepisów prawa zastrzeżenie takie było ważne i skuteczne. W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazał, że w pierwszej kolejności, stosując ogólnie przyjęte reguły interpretacyjne, trzeba było ustalić, jaka była rzeczywista wola stron wyrażona w treści omawianej umowy. Ocena obejmować winna stwierdzenie, czy wolą stron było zastrzeżenie zadatku w rozumieniu art. 394 k.c., jak wprost określają to

w umowie, czy też użycie określenia „zadek” było jedynie niezrozumieniem znaczenia tego pojęcia, a rzeczywistym zamiarem stron było zobowiązanie się pozwanych do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego K. P. (1) z hali magazynowej powoda usytuowanej na jednej z podlegających sprzedaży działek, przez okres 5 miesięcy. W jednym i w drugim przypadku zobowiązanie pozwanego A. P. byłoby nieskuteczne, bo jego odpowiedzialność względem powoda można by rozpatrywać wyłącznie w kategoriach przejęcia długu,

o którym mowa w art. 519 k.c., a na takie okoliczności powód się nie powoływał, ani też nie wskazywał na istnienie przesłanek warunkujących takie przejęcie.

W okolicznościach sprawy – zdaniem Sądu I instancji - można było zatem ocenić jedynie skuteczność zobowiązania pozwanego K. P. (1).

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że wykładni oświadczeń woli stron zawartych

w umowie pisemnej z dnia 21 grudnia 2018 roku należało dokonać przez pryzmat art. 65 k.c., w myśl którego oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności w których złożone zostało zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wykładni oświadczenia woli stron należy dokonywać w odniesieniu do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena winna nastąpić z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, jak i wszelkich okoliczności towarzyszącym przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, sygn. akt. II CR 423/66, Legalis).

Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, Sąd pierwszej instancji uznał, że kwota 125.000 zł wskazana w umowie pisemnej z dnia 21 grudnia 2018 roku była przewidziana jako zadek. W umowie zawarto bowiem zapis: „strony ustaliły zgodnie, że na wniosek kupujących wymienione wyżej umowy przedwstępne nie zawierają pozycji zadek”. Użyty w tym miejscu zwrot wprost wskazuje na wolę stron ustanowienia zadatku. Odniesienie wysokości zadatku do kwoty 5-miesięcznego czynszu najmu było jedynie kategorią pomocniczą i uboczną, nie zmieniającą charakteru świadczenia. Uwadze Sądu nie umknął fakt, że T. Z. w toku procesu wskazywał, że pozwani uiszcili na jego rzecz kwotę 6.800 zł, będącej częścią ustalonego w umowie zadatku. Tym samym należało uznać, że nie tylko pozwani,

ale również powód interpretował obowiązek świadczenia przez pozwanych kwoty 125.000 zł, zawarty w pisemnej umowie z dnia 21 grudnia 2018 roku, jako zadatek. Skoro tak, to skuteczność zastrzeżenia zadatku, a jednocześnie skuteczność wynikającego stąd zobowiązania pozwanego K. P. (1), winna być oceniona w kontekście przesłanek przewidzianych dla tej instytucji w treści art. 394 k.c. Zgodnie z tym przepisem, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju, zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie nie wykonania 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. Zadatek wymaga konsensusu stron i znajduje zastosowanie we wszystkich umowach obligacyjnych, także o charakterze przygotowawczym i organizacyjnym, jak np. umowa przedwstępna. Umożliwia kontrahentom tak ukształtować stosunek prawny, aby dłużnik był bardziej motywowany do wykonania świadczenia, aniżeli w sytuacji, gdy zadatku nie zastrzeżono. Znaczenie zadatku polega na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy. Zostało to uregulowane w treści art. 394 k.c. Stosownie do § 1 tego przepisu, 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. Zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Przedmiotem zadatku mogą być wyłącznie pieniądze lub rzeczy zamienne.

Sąd Okręgowy podkreślił, że niezbędnym warunkiem skutecznego zastrzeżenia zadatku jest, w świetle cytowanego wyżej art. 394 k.c., „danie” zadatku przy zawarciu umowy i to nie umowy jakiegokolwiek, ale umowy z wykonaniem, której wiąże się obowiązek świadczenia. Przepis art. 394 § 1 k.c. ma jednak charakter dyspozytywny, nie jest zatem wykluczone, na co zwraca się uwagę w doktrynie, aby strony ustaliły w umowie, iż kwota mająca stanowić zadatek zostanie przekazana kontrahentowi w uzgodnionym terminie, już po zawarciu umowy, np. zostanie wpłacona na jego konto. Wykluczenie takiej możliwości, szczególnie przy zadatku stanowiącym znaczną wartość, narażałoby strony na dodatkowe utrudnienia związane z bezpieczeństwem takiej transakcji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 roku, sygn. akt I CSK 328/07, Legalis). W każdym jednak przypadku, zastrzeżenie zadatku musi nastąpić w umowie, której warunków dotyczy, a nie w umowie odrębnej jak to uczynił powód.

Skuteczne zastrzeżenie zadatku, którego wręczenie ma nastąpić później niż zawarcie umowy, wymaga zamieszczenia w umowie odpowiedniego postanowienia określającego termin wręczenia zadatku. Innymi słowy, zadatek, który nie został wręczony przy zawarciu umowy, a strony nie określiły w umowie jego późniejszego wręczenia, jest nieskutecznie zastrzeżony. Ten sam skutek następuje także wtedy, gdy zadatek nie został wręczony w oznaczonym terminie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2017 roku, V CSK 79/17, OSNC 2018/D/59).

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że w zawartych w formie aktu notarialnego umowach przedwstępnych nie został określony zadatek, a zatem nie został on skutecznie zastrzeżony. Umowa, która stała się podstawą dochodzenia przez powoda obecnego roszczenia, nie jest zatem źródłem zobowiązania pozwanego K. P. (1), wobec czego powództwo podlega oddaleniu w całości.

Orzekając o kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął o nich zgodnie z zasadą słuszności przewidzianą w treści art. 102 k.p.c., wyjaśniając, że kodeks nie precyzuje, jakie kryteria muszą być spełnione dla przyjęcia w danej sprawie, że zachodzą okoliczności objęte sformułowaniem „w wypadkach szczególnie uzasadnionych”. W orzecnictwie wskazuje się, że chodzi o takie sytuacje, które wskazują, że ponoszenie kosztów pozostawało w sprzeczności z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Ocena, czy takie wypadki wystąpiły w konkretnej sprawie, należy do sądu, który powinien dokonać jej na podstawie całokształtu okoliczności sprawy, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego (postanowienie Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2013 roku, V Cz 124/12, Legalis). Sąd miał na uwadze, że pozwany K. P. (1) nie przystąpił do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i to w sytuacji, gdy przez kilka miesięcy korzystał bez wynagrodzenia z nieruchomości powoda zabudowanej halą magazynową, w której prowadził działalność gospodarczą. W czasie gdy pozwany osiągał korzyści

z prowadzonej działalności, powód tracił, nie mogąc wynająć powierzchni tej hali za odpowiednim wynagrodzeniem. Okoliczność ta nie może pozostać bez wpływu na rozstrzygnięcie o kosztach obecnego procesu. Obciążenie powoda poniesionymi przez pozwanych kosztami pogłębiło jedynie poczucie niesprawiedliwości, tym bardziej, że wnosząc pozew powód działał w przeświadczeniu o słuszności swojego żądania.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, który zaskarżył go w całości, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 394 § 1 k.c. polegające na całkowitym pominięciu, że ustawowe unormowanie zadatku jest unormowaniem dyspozytywnym, a zatem ustawowe unormowanie ma zastosowanie do umowy przedwstępnej tylko wtedy, gdy strony nie unormowały znaczenia i skutków zadatku odmiennie, a już tym bardziej, gdy to właśnie unormowanie odmienne nastąpiło w innej umowie niż przedwstępna;
2. naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie instytucji prawnej odstąpienia od umowy przedwstępnej polegające na całkowicie błędnym przyjęciu, że do skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości wystarczy złożenie samego oświadczenia o odstąpieniu, a zatem podstawa prawna skuteczności takiego oświadczenia, czy to umowna czy ustawowa, nie ma najmniejszego znaczenia prawnego i nie ma sensu jej nawet wskazywać, a o jej badaniu już nie mówiąc;
3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez błędne ustalenie, że umowa z dnia 21 grudnia 2018 roku została zawarta w innej- odległej dacie, tj. już po przekazaniu hali przez powoda pozwany;
4. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez błędne ustalenie, że pozwany A. P. nie posiada biernej legitymacji procesowej, gdyż nie był stroną umów przedwstępnych i nie przejął długu;
5. naruszenie prawa materialnego art. 353<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 65 § 1 i § 2 k.c. i z pkt 1., 2. i 4. umowy z dnia 21 grudnia 2018 roku poprzez błędne przyjęcie, że na obu pozwanych nie ciąży ważny prawnie obowiązek, i to solidarny, zapłaty powodowi dochodzonej w tym procesie kwoty.

Skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na złożoną apelację pozwani domagali się jej oddalenia oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powoda podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego – ustalone w sprawie okoliczności faktyczne, istotne dla jej rozstrzygnięcia - są prawidłowe i znajdują potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, którego oceny pod względem wiarygodności skarżący nie kwestionuje. Błędne – zdaniem Sądu odwoławczego - ustalenie, że pisemna umowa opatrzona datą 21 grudnia 2018 roku została zawarta przez strony w okresie późniejszym – nie ma wpływu na ocenę zgodności z prawem wydanego wyroku, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Z kolei zarzut z pkt 4 apelacji odnosi się do sfery oceny prawnej, a nie ustaleń faktycznych. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne przytoczone w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku (poza datą zawarcia umowy pisemnej), co czyni bezprzedmiotowym ponowne przytaczanie tych okoliczności.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu apelacji należy wskazać, że w pozwie powód domagał się zapłaty pod pozwanych solidarnie kwoty 118.200 zł wraz

z odsetkami, wskazując w uzasadnieniu dochodzonego roszczenia, że żądana kwota sanowi pozostałą, niezapłaconą przez pozwanych część zadatku, do zapłaty którego zobowiązali się solidarnie w pisemnej umowie z dnia 21 grudnia 2018 roku (pozew

k. 3-4). Zarówno treść uzasadnienia pozwu w zakresie przytoczonych okoliczności faktycznych, jak i dołączone przez powoda do niego dowody jednoznacznie wskazywały na źródło zobowiązania pozwanych oraz na charakter dochodzonego roszczenia, jako niezapłaconego przez nich zadatku. Potwierdza to również sposób sformułowania roszczenia odsetkowego, albowiem data wymagalności dochodzonej kwoty (16 styczeń 2019 rok) została skorelowana z terminem zapłaty zadatku, określonym w pkt 2 pisemnej umowy z dnia 21 grudnia 2018 roku (umowa k. 15).

Należy podkreślić, że to właśnie zgłoszone przez stronę roszczenie, wyznacza granice, w jakich sąd uprawniony jest do rozpoznania przedstawionej mu sprawy. Roszczenie w ujęciu materialnym stanowi prawo podmiotowe, którego treścią pozostaje możliwość domagania się od określonej osoby określonego zachowania. Natomiast w ujęciu procesowym - stanowi wyodrębnione konstrukcyjnie żądanie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), które z jednej ma swoje źródło w prawie materialnym, a z drugiej stanowi wyraz wyraźnej woli powoda uzyskania sądowej ochrony i realizacji przysługującego mu prawa, w przedstawionej pod osąd podstawie faktycznej. Zindywidualizowanie powództwa wymaga zatem istnienia jego podstawy faktycznej tj. przytoczenia okoliczności faktycznych, którymi sąd orzekający zarówno w pierwszej jak i w drugiej instancji jest bezwzględnie związany. Żądanie powództwa określa więc nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad to żądanie, na co wyraźnie wskazuje art. 321 § 1 k.p.c. Stąd też obowiązkiem strony inicjującej proces pozostaje wyraźne sformułowanie żądania, które to żądanie wyznacza tym samym granice kogicji sądu. Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontradiktoryjności, stanowi emanację zasady, że o przedmiocie orzekania decyduje wyłącznie strona. (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w L.

z dnia 5 czerwca 2020 roku, I ACa 210/20, LEX nr 3030502). Z kolei art. 383 k.p.c. wprowadza – co do zasady zakaz zmiany powództwa na etapie postępowania apelacyjnego. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 stycznia 2009 roku (V CSK 282/08, LEX nr 619665) - w świetle art. 383 k.p.c. za niedopuszczalną uznać należy, dokonaną dopiero w postępowaniu apelacyjnym zmianę żądania pozwu, polegającą na wyeksponowaniu nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego, wskazanego jako nowa podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia.

Nie ulega wątpliwości, że roszczenie dochodzone pozwem (o zapłatę zadatku) na podstawie pisemnej umowy stron z dnia 21 grudnia 2018 roku (w związku z art. 394 k.c.) jest rodzajowo innym roszczeniem niż to, które znajduje swoje źródło w przepisach o ochronie własności w kontekście roszczeń właściciela o odszkodowanie za korzystanie z jego rzeczy bez tytułu prawnego (art. 229 § 1 k.c. i art. 230 k.c.) lub

w przepisach o nienależytym wykonaniu umowy (art. 471 k.c.), czy też przepisach o czynach niedozwolonych (art. 415 i nast. k.c.). W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że zmianą powództwa, o której mowa w art. 383 k.p.c. - są wszystkie te czynności, które prowadzą do zmiany ilościowej lub jakościowej żądania, jak również takie, które w istotny sposób zmieniają podstawę faktyczną niezbędnych ustaleń doprowadzając do konieczności ustosunkowania się do nowego prawnego uzasadnienia (tak m.in. uchwała połączonych Izb: Izby Cywilnej oraz Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1972 roku, III PZP 17/70, wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 11 grudnia 1998 roku, II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98).

W apelacji powód dokonuje niedopuszczalnej – w świetle art. 383 k.p.c. zmiany podstawy faktycznej i prawnej powództwa, wskazując że umowa pisemna z dnia 21 grudnia 2018 roku odnosi się do umów przedwstępnych, ale jest inną, odrębną umową, która reguluje wynagrodzenie za korzystanie z hali oraz zasady uwzględnienia tego wynagrodzenia, jeżeli zostanie wypłacone, jako zadatku podlegającego zaliczeniu na poczet ceny przy wykonywaniu drugiej umowy przedwstępnej. Stąd w umowie określenie zadatek jako końcowe określenie zobowiązania pieniężnego niebędącego zadatkiem unormowanym w art. 394 k.c. Według skarżącego uzgodniona kwota ma charakter odszkodowania umownego, czego nie podnosił jednak na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym.

Z powyższym twierdzeniem nie sposób się zgodzić. Należy podkreślić, że powód od początku postępowania był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, stąd trudno przyjąć, aby wskazana w pozwie nazwa instytucji „zadatku” była przez stronę powodową użyta przypadkowo bądź bez należytego zrozumienia. Powód w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji domagał się zadatku, a dopiero w apelacji wskazał, że żądana kwota ma charakter odszkodowania umownego.

Jak wcześniej sygnalizowano - unormowania prawne odmiennie regulują oba formułowane przez stronę powodową roszczenia, z całkowicie różnymi przesłankami i sferą faktów podlegających dowodzeniu. Okoliczność ta uniemożliwia więc rozpatrywanie przez Sąd Apelacyjny stanowiska powoda z innego, sugerowanego przez niego w apelacji punktu widzenia, właśnie z uwagi na wyrażony w art. 383 k.p.c. zakaz zmiany powództwa na etapie postępowania apelacyjnego. Zaakceptowanie poglądu przeciwnego prowadziłoby do niedopuszczalnego zaskakiwania strony przeciwnej zmianą powództwa na etapie postępowania odwoławczego.

Trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że art. 394 § 1 k.c. uzależnia skuteczność umownej klauzuli zadatku od wręczenia zadatku przy zawarciu umowy. Aktualnie orzecznictwo odstąpiło od wcześniejszego poglądu, że zadatek musi być dany jednocześnie z zawarciem umowy, bowiem kwota wręczona kontrahentowi po zawarciu umowy nie może być uznana za uiszczoną tytułem zadatku (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1999 roku, I CKN 262/89). W późniejszych orzeczeniach - na co zwrócił uwagę Sąd I instancji – Sąd Najwyższy dopuścił możliwość wręczenia zadatku po zawarciu umowy w terminie uzgodnionym przez strony (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 roku, I CSK 328/07, z dnia 9 grudnia 2011 roku, III CSK 115/11). Co więcej, czas wręczenia kontrahentowi kwoty, która - zgodnie z porozumieniem stron - ma stanowić zadatek, nie ma decydującego znaczenia dla samej konstrukcji zadatku. Uprawnione jest wobec tego funkcjonalne rozumienie sformułowania „przy zawarciu umowy” użytego w art. 394 § 1 k.c. i przyjęcie, że zadatek może być wpłacony także po dniu zawarcia umowy, a więc także już po podpisaniu umowy przez wszystkie strony. W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnione jest także stanowisko Sądu Okręgowego, że skuteczne zastrzeżenie zadatku może nastąpić jedynie w umowie, którą ma zabezpieczać. Kwestia ta jest sporna w literaturze, jednak dominujący pogląd przyjmuje, że z uwagi na to, iż zadatek jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym powinien zostać zamieszczony w treści tej umowy (nie ma on charakteru samodzielnego, a więc np. nieważność umowy powoduje zarazem nieważność objętego jej treścią zastrzeżenia zadatku). Przyjmuje się także, że zadatek może być elementem każdej umowy zobowiązującej, a jego funkcja jest wzmocnienie pozycji strony uprawnionej. W konsekwencji powinien on być objęty formą wymaganą dla tej umowy przez przepisy prawa lub pactum de forma (art. 76 k.c.) (zob. R. Trzaskowski, C. Żuławska [w:] J. Gudowski i in., Kodeks cywilny. Komentarz, t. 3, Zobowiązania. Część ogólna, 2018 rok, komentarz do art. 394, nb 6; P. Machnikowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewek, P. Machnikowski, 2017 rok, kom. do art. 394, nb 5 i n.; A. Olejniczak [w:] System Prawa Prywatnego, t. 5, 2006 rok, s. 915).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należy zgodzić się ze skarżącym, że brak jest podstaw do przyjęcia, że umowa pisemna z dnia 21 grudnia 2018 roku została przez strony zawarta w innej dacie, niż wynika z jej treści, nie ma to jednak znaczenia dla podważenia prawidłowości wydanego przez Sąd Okręgowy wyroku. Podobnie zresztą, jak kwestia dokonanej przez ten Sąd oceny skuteczności odstąpienia przez K. P. (1), działającego w imieniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością od umowy przedwstępnej z dnia 21 grudnia 2018 roku (umowa k. 11-14, oświadczenie o odstąpieniu k. 66). W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalone w sprawie okoliczności faktyczne prowadzą do odmiennej oceny prawnej skuteczności tego odstąpienia z uwagi na fakt, że w dacie ustalonej przez strony jako data zawarcia umowy przyrzeczonej nie istniały przeszkody w postaci zajęcia komorniczego, uniemożliwiające zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości na spółkę. K. P. (1) nie złożył natomiast oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 4 grudnia 2018 roku (umowa k. 9-10v.).

W doktrynie jak i orzecznictwie utrwalony jest pogląd co do realnego charakteru klauzuli zadatku, na co wyraźnie wskazuje użyte przez ustawodawcę sformułowanie „zadatek dany przy zawarciu umowy”. W konsekwencji – trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, iż skuteczne ustanowienie zadatku uzależnione jest od przekazania pieniędzy czy



to w formie gotówkowej, czy bezgotówkowej lub rzeczy stanowiącej jego przedmiot. Wręczenie przedmiotu zadatku stanowi zatem konieczną czynność warunkującą ocenę prawną skuteczności ustanowienia tej instytucji, a co za tym idzie związanych z nią skutków prawnych. Skutki te mogą wynikać z umowy stron – i tylko w tym zakresie art. 394 § 1 k.c. ma charakter dyspozytywny, a w razie braku takiej umowy – ze zwyczaju lub dyspozycji art. 394 § 1 k.c. Umowa stron nie może modyfikować realnego charakteru zadatku, gdyż to sprzeciwiałoby się naturze tego zobowiązania (art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 358<sup>1</sup> k.c.). O skutecznym zastrzeżeniu zadatku można zatem mówić nie w momencie złożenia przez strony samych oświadczeń woli w tym przedmiocie, ale dopiero z chwilą jego „dania”. Bez czynności realnej - oświadczenia stron nie wywołują skutku.

W rozpatrywanej sprawie Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani – mimo zawarcia w dniu 21 grudnia 2018 roku umowy pisemnej, w której zobowiązali się solidarnie zapłacić na rzecz powoda zadek w wysokości 125.000 zł - nie przekazali na poczet umówionej kwoty żadnych pieniędzy. W tych okolicznościach należało za Sądem Okręgowym uznać, że zadek nie został skutecznie zastrzeżony. Wyklucza to możliwość domagania się na drodze przymusowej wykonania przyrzeczenia dania zadatku. Taki pogląd, aprobowany przez skład orzekający w niniejszej sprawie wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 2017 roku (V CSK 79/17, LEX nr 2447354), wskazując, że art. 394 k.c. ujmuje zadek jako dodatkowe zastrzeżenie umowne, dochodzące do skutku dopiero z chwilą dania drugiej stronie określonej sumy pieniężnej, które może być zamieszczone w zasadzie w każdej umowie, przy jej zawarciu.

W tym miejscu warto odnotować również pogląd Sądu Najwyższego przedstawiony w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 grudnia 2000 roku (II CKN 353/00, Radca Prawny 2001/4/119, OSNC 2001/9/128, Biul.SN 2001/5/9, PUG 2001/9/25, Rejent 2001/10/128, PS 2005/11-12/203, M.Prawn. 2001/13/690), zgodnie z którym - zadek, aby spełnił swe funkcje musi być „dany”, jego zastrzeżenie nie może zaś być traktowane jako samoistne źródło zobowiązania do świadczenia. Zadek nie „dany” przybiera postać zobowiązania naturalnego, a co za tym idzie nie wymagalnego, czego konsekwencją jest brak możliwości dochodzenia roszczenia przez uprawnionego. Dlatego też powództwo wniesione w tej sprawie podlegało w całości oddaleniu. Konstatacji tej nie podważa błędne uznanie przez Sąd Okręgowy, że podpisanie przez pozwanego A. P. umowy z dnia 21 grudnia 2018 roku można jedynie rozpatrywać w kategoriach przejścia długu (art. 519 k.c.). Swoboda kontraktowania nie wyklucza bowiem solidarnego przystąpienia do długu, jednak stwierdzona

w okolicznościach rozpatrywanej sprawy bezskuteczność zastrzeżenia zadatku skutkuje niepowstaniem po stronie powoda roszczenia o jego zapłatę w stosunku do żadnego z dłużników solidarnych.

Mając na uwadze przedstawioną argumentację i przytoczone w treści uzasadnienia przepisy – Sąd Apelacyjny orzekł jak w wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu za II instancję znajduje swoje oparcie w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U z 2017 roku, poz.1797). Na rzecz każdego z pozwanych Sąd zasądził z tego tytułu kwoty po 2025 zł, stanowiące 50% kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym, mając na uwadze, że pozwanych reprezentował w tym postępowaniu jeden pełnomocnik.