

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** z dnia 17 grudnia 2020r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu zasądził solidarnie od pozwanych K. K. i R. K. na rzecz powoda P. Z. 30 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 5 maja 2018 r. do dnia zapłaty (pkt I), oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda 3617 zł kosztów procesu (pkt II).

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli pozwani zaskarżając go w całości i wnieśli o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania za obie instancje.

W apelacji pozwani zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego:

- art. 394§1 k.c. w zw. z art. 491§1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dla skuteczności odstąpienia od umowy przez przyjmującego zadatek niezbędne jest uprzednie wyznaczenie dającemu zadatek dodatkowego terminu do wykonania;

- art. 394§1 k.c. przez odmowę zastosowania i niezasadne przyjęcie, że w realiach rozpoznawanej sprawy nie zaistniały przesłanki do zatrzymania zadatku przez sprzedających;

- art. 354§2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i nieuzasadnione przyjęcie, że w realiach rozpoznawanej sprawy pozwani nie współdziałali przy wykonywaniu zobowiązania przez powoda;

- art. 394§3 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że strona dająca zadatek zachowuje prawo do jego zwrotu w sytuacji, gdy nie ustał byt prawny umowy przedwstępnej, roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej przedawniło się oraz odpowiedzialność za niewykonanie umowy leży w całości po stronie która zadatek pobrała;

2. naruszenie przepisów postępowania:

- art. 233§1 k.p.c. przez poczynienie błędnych ustaleń faktycznych oraz wywiedzenie wniosków nieznajdujących oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności polegających na:

- Nieuzasadnionym i niezgodnym z rzeczywistym stanem rzeczy przyjęciu, że sprzedający nie współdziałali z kupującym w zakresie wykonania zobowiązania do zapłaty ceny sprzedaży;
- Nieuzasadnionym pominięciu okoliczności wynikających z przesłuchania w charakterze świadka J. P., w myśl których pozwani przekazali powodowi kopię pozwolenia na budowę, wypis i wyrys z planów, kopie wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów, kartę nieruchomości zawierającą niezbędne dane charakteryzujące nieruchomość dla potrzeb wyceny, a także umożliwił działającemu na rzecz banku rzeczoznawcy majątkowemu dokonanie oględzin nieruchomości dla potrzeb jej wyceny;
- Nieuzasadnionym pominięciu okoliczności wynikających z przesłuchania w charakterze świadka J. P., w myśl których powód zwracał się do pozwanych o przyspieszenie zawarcia umowy przedwstępnej oraz występowała do pozwanych o wydanie oświadczenia o przedłużeniu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej do 7 kwietnia 2018r., które zostało powodowi wydane;
- Nieuzasadnionym pominięciu okoliczności wynikających z przesłuchania w charakterze świadka G. U., w myśl których powód za pośrednictwem doradcy kredytowego podejmował realne działania zmierzające do uzyskania kredytu tylko w jednym banku, natomiast w innych bankach nie zostało nawet złożone zapytanie odnośnie

dokumentacji niezbędnej dla potrzeb uzyskania kredytu, zaś przyczyną takiego stanu rzeczy był zamiar uniknięcia większej ilości pracy dla powoda, doradcy kredytowego i analityków bankowych;

- Nieuzasadnionym i niezgodnym z rzeczywistym stanem rzeczy przyjęciu, że wyłączną przyczynę nie zawarcia umowy przyrzeczonej stanowił fakt nieprzekazania przez pozwanych dokumentacji architektoniczno – budowlanej doradcy kredytowemu;
- Nieuzasadnionym i niezgodnym z rzeczywistym stanem rzeczy przyjęciu, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało przez pozwanych złożone nieskutecznie.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy rozważając na nowo cały zebrany w sprawie materiał, dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów w następstwie czego uznał, iż zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, pomimo częściowej trafności zarzutów apelacyjnych odpowiada prawu.

Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy (między innymi w uchwale siedmiu sędziów z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07), obowiązująca obecnie na gruncie przepisów k.p.c. apelacja pełna uprawnia i zobowiązuje sąd drugiej instancji do merytorycznego rozpoznania sprawy w pełnym zakresie w granicach apelacji. Merytoryczny charakter postępowania apelacyjnego oznacza między innymi, że sąd drugiej instancji nie może poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów skarżącego, lecz musi, niezależnie od ich treści, dokonać ponownie własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego. Sąd drugiej instancji posiada więc pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, w granicach apelacji. Orzeczenie sądu drugiej instancji powinno być zgodne z prawem materialnym, niezależnie od zarzutów apelacyjnych w tym względzie. Sąd drugiej instancji rozpoznaje bowiem "sprawę", a nie sam środek odwoławczy.

W przedmiotowej sprawie takiej też całościowo oceny dokonał Sąd Okręgowy, uznając iż Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, tym niemniej wyciągnął z nich częściowo błędne wnioski, co przedkładało się na wadliwość zastosowania prawa materialnego, finalnie jednak wydany wyrok odpowiada prawu, co skutkowało oddaleniem apelacji.

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie 30 000 zł tytułem zwrotu uiszczonego przez niego zadatku przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej 8 grudnia 2017r, wskazując na brak podpisania umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanych. Ze stanowiskiem tym zgodził się Sąd Rejonowy, uznając jednocześnie, iż żadna ze stron (mimo złożonych w tym zakresie oświadczeń) nie odstąpiła skutecznie od umowy, pozwani z racji braku uprzedniego wyznaczenia terminu dodatkowego na podpisanie umowy przyrzeczonej zgodnie z art. 491 k.c. Okoliczności faktyczne uzasadniały zdaniem Sądu zastosowanie regulacji art. 394§3 k.c., jaka to podstawę czyniła żądanie pozwu zasadnym.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. to Sąd Okręgowy uznał go częściowo za uzasadniony. Nie widząc podstaw do zakwestionowania ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy zgodził się z apelującymi co do wywiedzenia z nich częściowo błędnych wniosków oraz braku dokonania oceny wszechstronnej. Zgodnie z powołanym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy na kanwie zgromadzonych dowodów wadliwie przypisał pozwanym wyłączną odpowiedzialność (winę) za brak zawarcia umowy przyrzeczonej. Przy czym wbrew przekonaniu apelujących ich postawa nie pozwalała wykluczyć ich winy w tym zakresie w zupełności, bowiem w przekonaniu Sądu Okręgowego obie strony ponoszą odpowiedzialność w tym zakresie.

Wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie nie budziło wątpliwości, iż źródłem finansowania zakupu nieruchomości (działki (...) zabudowanej budynkiem jednorodzinny w zabudowie szeregowej w stanie surowym zamkniętym oraz udziałów w nieruchomościach stanowiących działki (...)) miał być kredyt bankowy jaki zamierzał uzyskać powód, aczkolwiek nie wskazano tego w umowie przedwstępnej zawartej przez strony. Inwestycja nie była objęta reżimem ustawy o ochronie nabywcy lokalu i domu jednorodzinnego o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co rzutowało na procedurę kredytową, w tym konieczność przedstawienia do banku między innymi projektu architektoniczno – budowlanego, który miał posłużyć do dokonania oceny ryzyka kredytowego. Powód co nie budzi wątpliwości zgodnie z umową przedwstępną po zawarciu umowy przyrzeczonej miał uzyskać przeniesienia na siebie praw wynikających z decyzji zatwierdzającej projekt na budowę i udzielającej pozwolenia na budowę, jednocześnie zobowiązany był wykorzystać projekt budowlany i pozostałą dokumentację techniczną w celu realizacji budynku będącego przedmiotem umowy (§7 umowy). Zasadnie uznał Sąd Rejonowy, iż pozwani, za których działała J. P. nie wydali powodowi koniecznej dokumentacji architektoniczno – budowlanej dotyczącej zamierzenia inwestycyjnego, co było powodowi niezbędne przy uzyskaniu kredytu bankowego. Szeroka korespondencja mailowa zgromadzona w aktach sprawy, jednoznacznie uwidacznia opór pełnomocniczki pozwanych w przekazaniu koniecznych dla banku dokumentów (powoływano się na prawo autorskie i wydanie koniecznej dokumentacji dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej). O ile pewne dokumenty zostały finalnie przekazane powodowi, jak wskazują apelujący i co też ustalił Sąd Rejonowy, o tyle były one niewystarczające, a nadto w pewnym zakresie w formie uniemożliwiającej ich odczytanie przez analityka banku. W konsekwencji 19 marca 2018 r. P. Z. ponownie zwrócił się do przedstawicielki pozwanych z prośbą o przesłanie bardziej wyraźnej dokumentacji projektowej, co skutkowało jednak jej odmową. W kolejnych dniach powód podejmował kolejne próby uzyskania dokumentów, wskazując na graniczne terminy wskazane przez bank. Nie spotkało się to z właściwym odzewem pozwanych, co finalnie skutkowało anulowaniem wniosku kredytowego przez mBank w dniu 26 marca 2018r. (k. 10 akt). Z pisma banku jasno wynika, iż u podstaw takiej decyzji leżał brak przekazania dokumentacji projektowej: projektu zagospodarowania terenu z częścią opisową i graficzną i dziennika budowy. Zaniechania pozwanych doprowadziły zatem do tego, iż wniosek kredytowy powoda nie został w ogóle rozpoznany, a tym samym został pozbawiony szansy skredytowania zakupu nieruchomości. Okoliczność, iż pozwani zgodzili się na przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej co wskazują w apelacji nie ma znaczenia w kontekście wskazywanych wyżej utrudnień z ich strony. Należy podkreślić, iż obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w równym stopniu obciąża wierzyciela, co i dłużnika oraz jednakowe kryteria stosowane są przy ocenie wymaganej powinności każdego z nich (wyrok Sądu Najwyższego z 6 lutego 2013r. V CSK 162/12). Takiego współdziałania po stronie pozwanych słusznie nie dopatrywał Sąd Rejonowy, nie dopuszczając się w tym zakresie naruszenia art. 233§1 k.p.c. Pozwani mieli wiedzę o formie finansowania zakupu nieruchomości przez powoda, a wobec tego skoro zamierzali dokonać finalnie przeniesienia własności na jego rzecz – winni byli ze swej strony dostarczyć mu niezbędną dokumentację, tym bardziej iż, po umowie przenoszącej własności i tak trafiałaby do powoda, a nadto jak wynika z korespondencji mailowej uzyskaliby klauzulę potwierdzającą jej wykorzystanie jedynie do procedury kredytowej. Bierność i uniki pozwanych w tym zakresie, były zatem w okolicznościach sprawy nieuzasadnione, co nie pozwoliło zwolnić ich zupełnie z odpowiedzialności za brak wykonania umowy.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż również postawa powoda nie pozwalała w okolicznościach sprawy wykluczyć jego winy w niedość do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd Rejonowy skupiając się na braku przekazania przez pozwanych wymaganych dokumentów, pominął pozostałe okoliczności dotyczące uzyskania kredytu przez powoda, a nadto treść umowy przedwstępnej, tym bardziej po jej aneksowaniu w kontekście realnej możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej przy wyborze kredytu jako źródła uzyskania środków finansowych.

Wskazać należy w pierwszej kolejności, iż gdy strony miały świadomość zależności pomiędzy nabyciem nieruchomości a uzyskaniem przez kupującego środków finansowych z kredytu bankowego, to podejmują pewne ryzyko. W przypadku, odmowy przyznania kredytu przez bank, nie można jednak każdorazowo przypisać odpowiedzialności kupującemu, za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Dzieje się tak gdy, kupujący wykaże, że podjął wszystkie niezbędne kroki celem uzyskania pozytywnej decyzji banku w zakresie przyznania kredytu. To jest np.: dysponował promesą z banku przed podpisaniem umowy przedwstępnej, przedłożył do banku na czas, wymaganą dokumentację, współpracował z bankiem jak i sprzedającym, zatem co do zasady nie można takiej osobie przypisać winy (Wyrok SN z 7.04.2004 r., IV CK 212/03, Wyrok SN z 23.02.2001 r., II CKN 314/99).

Szeroka korespondencja mailowa w aktach sprawy między przedstawicielką pozwanych a przedstawicielem powoda G. U. (pośrednikiem kredytowym) uwidacznia, iż powód przed podpisaniem umowy przedwstępnej zupełnie nie zweryfikował wymogów banku dla skredytowania nieruchomości takiej jaką nabywał, a więc w stanie surowym zamkniętym wymagającym dokończenia zgodnie z wydanym sprzedającym pozwoleniem na budowę i projektem. Jednocześnie powód nie otrzymał żadnej promesy z banku co do uzyskania kredytu oraz warunków jego wypłaty, w tym terminu. Powyższe jednoznacznie wskazuje na niestaranność i niedbalstwo powoda w tym zakresie. Powód podpisał umowę przedwstępną na określonych warunkach, nie weryfikując w ocenie Sądu Okręgowego zupełnie czy będzie w stanie warunki te zrealizować i w jaki sposób. Umowa przedwstępna jest na to ewidentnym dowodem, jeśli zważyć nie tylko na niewłaściwy (z punktu widzenia banku) sposób konstrukcji płatności zadatku, ale również na brak wskazania tam w ogóle kredytu źródła finansowania, brak zobowiązania pozwanych do przekazania jakichkolwiek dokumentów koniecznych dla banku, oraz uwzględniając przed wszystkim termin zapłaty ceny. W §5 pkt 2 umowy przedwstępnej z 8 grudnia 2017r. jasno wskazano, iż reszta ceny sprzedaży zapłacona zostanie w terminie najpóźniej do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Pieniądze miały być złożone do depozytu kancelarii notarialnej przez powoda niezwłocznie po podpisaniu umowy przyrzeczonej, najpóźniej w kolejnym dniu roboczym od jej podpisania. Co istotne w dniu 19 stycznia 2018r. strony podpisały aneks do umowy przedwstępnej, w którym dokonały modyfikacji §5 pkt 2, wskazując, iż zapłata reszty ceny zostanie dokonana najpóźniej do dnia podpisania umowy przyrzeczonej, jednak przed jej zawarciem. Powód podpisał umowę przedwstępną i mimo bycia już w trakcie procedury kredytowej (i znając warunki wypłaty kredytu) podpisał również aneks, co de facto wykluczało podpisanie umowy przyrzeczonej przy sposobie pozyskania środków jaki wybrał powód. Z korespondencji pełnomocnika powoda (pośrednika kredytowego) do pełnomocnika pozwanych z 12 grudnia 2017r. wynika jasno, jakie są warunki wypłaty kredytu. Wskazano, iż proces uruchamiania w mBanku jest możliwy dopiero po przedstawieniu do banku wniosku o wpis hipoteki i umowy sprzedaży. Warunkiem uzyskania kredytu było zatem przeniesienia własności nieruchomości. Niewątpliwie zatem dopiero po umowie przenoszącej własność powód mógł uzyskać środki z kredytu, a więc dopiero po tej dacie pozwani zyskaliby cenę zapłaty. Powyższe jak wskazano w korespondencji stało w sprzeczności z umową przedwstępną wskazująca datę umowy przyrzeczonej jako datę płatności. Pozwani jednoznacznie przy tym nie godzili się na zapłatę po podpisaniu umowy przyrzeczonej, co wskazywano już w grudniu 2017r. (k. 143 i 145). Mimo to powód podpisał w styczniu 2018r. aneks do umowy, który termin ów jeszcze przyspieszał. Cała procedura kredytowa jawiła się zatem zupełnie jako pozbawiona sensu skoro powód i tak nie uzyskalby środków przed zawarciem umowy przyrzeczonej, a tym samym nie zapłaciliby reszty ceny w terminie koniecznym dla możliwości zawarcia umowy przenoszącej własność. Działania powoda były dalekie od racjonalnych. Jego zupełny brak weryfikacji warunków kredytowania i wypłaty środków na odpowiednim etapie, a jednocześnie przyjmowania na siebie obowiązku zapłaty w określonym czasie wskazuje na niedbalstwo powoda w tym zakresie i brak wymagalnej tu staranności. Co za tym idzie także po jego stronie należy upatrywać winy w niedojściu do zawarcia umowy przyrzeczonej. A zatem finalnie wina obu stron była w tym zakresie obopólna.

Dalej Sąd Okręgowy zgodził się z apelującymi, iż dokonane przez nich odstąpienie od umowy przedwstępnej było w pełni skuteczne.

Trzeba wskazać, że w przedwstępnej umowie sprzedaży zastrzeżono, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi nie później niż do 15 marca 2018 r. W aneksie sporządzonym 19 stycznia 2018 r. powyższy termin nie został przedłużony. Strony co prawda później przesuwały „mailowo” termin na kwiecień 2018r., jednak żadnego aneksu w tym zakresie

nie zawarły. Termin ten upłynął bezskutecznie, bowiem do podpisania umowy przyrzeczonej nie doszło. Powód nie uruchomił skutecznie procedury kredytowej (za co odpowiadają w tej sprawie obie strony) i finalnie zrezygnował z popisania umowy przenoszącej własność nieruchomości. Nie doszło również do rozwiązania umowy przedwstępnej przez strony.

Skutkiem upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest wygaśnięcie zobowiązania do jej zawarcia, a jedynie wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, której konsekwencją jest rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia. Upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje, że strony są zwolnione z obowiązków obligacyjnych. Sytuację prawną po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej strony uprawnionej reguluje przepis art. 390 k.c. Także po upływie tego terminu strony powinny podejmować czynności umożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej z konsekwencjami z art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Dopóki nie nastąpi rozwiązanie umowy przedwstępnej, jej wygaśnięcie, istnieje obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy, bezpodstawną odmowę jej zawarcia. Tej zaś stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wolę jej zawarcia nie można przypisać uchylania się od zawarcia umowy. Uchyleniem się od zawarcia umowy, jej niewykonaniem jest również bezpodstawne wycofanie się kontrahenta z transakcji przyrzeczonej, z przyczyn leżących po jego stronie, za które odpowiada. Niewykonanie umowy przedwstępnej wchodzi w grę zarówno, gdy do jej realizacji nie dochodzi w uzgodnionym w niej terminie, jak i dodatkowo wyznaczonym, uzgodnionym dla zrealizowania zobowiązania, dopóki nie nastąpi rozwiązanie umowy, odstąpienie od niej bądź przedawnienie. Do tego momentu strona uprawniona może bowiem domagać się wykonania wynikającego zeń zobowiązania.

W świetle art. 394 § 1 k.c. podstawową przesłanką, uprawniającą do zachowania otrzymanego zadatku (albo żądania jego zapłaty w podwójnej wysokości, jeśli chodzi o osobę, która sama dała zadatek) jest, to, aby strona, która chce skorzystać z takiego uprawnienia, odstąpiła od umowy (bez konieczności uprzedniego wyznaczenia dodatkowego terminu). Przewidziane w art. 394 § 1 k.c. uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej **nie przysługuje** stronie, jeżeli do niewykonania umowy doszło z przyczyny, za którą **wyłącznie** odpowiada (wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2016r. V CSK 293/15). W okolicznościach tej sprawy jak uznał Sąd Okręgowy pozwani nie ponoszą wyłącznej winy za niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem w tym zakresie w znacznej mierze wina leży również po stronie powoda. Wobec tego pozwani byli uprawnieni do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, co też uczynili.

Oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży w imieniu K. i R. K. – działając w zakresie swego umocowania – złożyła J. P.. W oświadczeniu wskazała, że przyczyną odstąpienia od umowy jest jej niewykonanie przez kupującego. Zostało ono nadane 27 lutego 2019 r. Wprawdzie w aktach sprawy brak dowodu doręczenia powyższego oświadczenia, niemniej jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy w orzecznictwie utrwalili się poglądy, że z przedstawieniem dowodu nadania wiąże się domniemanie, że przesyłka została doręczona adresatowi (wyrok SA w Białymstoku z 26 lipca 2018 r., I ACa 259/18, LEX nr 2561758). Typowy czas obiegu dokumentów pocztowych, którego znajomość wynosi około dwóch tygodni usprawiedliwia przekonania, że oświadczenie sprzedawców dotarło do nabywcy jeszcze przed 13 marca 2019 r. jak przyjął Sąd Rejonowy. Powód nie przeczył otrzymaniu oświadczenia, a tym samym należało przyjąć, iż zapoznał się z jego treścią.

Dodać należy, iż jak słusznie podnieśli apelujący nie było podstaw do pozbawienia skuteczności dokonanego odstąpienia od umowy również w kontekście błędnie przywołanego przez Sąd Rejonowy art. 491 k.c., jako że nie znajdował on zastosowania w sprawie. Umowa przedwstępna **nie jest** bowiem umową wzajemną, gdyż stanowiąc tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej reguluje interesy stron na "przedpolu" zawarcia umowy przyrzeczonej. Taka konstrukcja natomiast oznacza, że umowa przedwstępna nie ma własnej, rozbudowanej charakterystyki prawnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych

w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r. III CSK 136/15).

Należy wskazać, iż prawo zatrzymania zadatku powstaje tylko wtedy, gdy strona złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy (wyrok Sądu Najwyższego z 3 lutego 2021r. V CSK 15/21). Co trzeba jednak podkreślić nie dzieje się to automatycznie. Skuteczne zatem złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez pozwanych o ile było warunkiem dla samej możliwości zatrzymania zadatku, to nie aktualizowało od razu po ich stronie takiego uprawnienia. W tym zakresie zarzuty apelacji Sąd Okręgowy uznał więc za bezzasadne. Przesłanką bowiem uprawnienia strony odstępującej od umowy do zachowania otrzymanego zadatku (a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej) jest bowiem niewykonanie umowy przez drugą stronę z powodu okoliczności, za które tylko ona ponosi odpowiedzialność. Wniosek taki wynika m.in. z art. 394 k.c. § 3, który przewiduje, że obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada (odpowiednio zadatek winien być zwrócony), gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony lub żadna ze stron (wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2016r. V CSK 293/15, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2005 r. V CK 577/04, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2021 r. II CSKP 76/21).

W tej sprawie to **obie strony** ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie umowy, jak już wyżej argumentował Sąd Okręgowy, a wobec tego zatrzymanie zadatku przez pozwanych nie było uprawnione, a tym samym podlegał on zwrotowi na rzecz powoda na podstawie art. 394§3 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem 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.

Do takich wniosków o konieczności zwrotu zadatku finalnie doszedł w istocie słusznie Sąd Rejonowy, wskazaną regulację przywołując. Oczywiście jak słusznie wskazali skarżący, nie było podstaw do jej zastosowania w sytuacji przyjęcia przez Sąd Rejonowy wyłącznej winy jednej ze stron umowy za brak wykonania umowy przedwstępnej. Przepis ten w sposób jednoznaczny wskazuje sytuacje, gdy zadatek podlega zwrotowi. Sąd Okręgowy nie dopatrył się za Sądem Rejonowym podstaw do rozciągnięcia zakresu normowania art. 394 § 3 k.c. również na wypadek, w którym do niewykonania umowy dochodzi z winy strony, która pobrała zadatek. Uzasadnienie takiej rozszerzającej wykładni nie znajduje żadnego oparcia. Przepis ów reguluje wyłącznie sytuacje, gdy umowę rozwiązano, lub za niewykonanie umowy nie ponosi odpowiedzialności żadna z nich lub ponoszą obie. Nie normuje on sytuacji jednostkowej odpowiedzialności, bowiem w tym zakresie zasadnym jest stosowanie regulacji art. 394§1 k.c. Zaniechania strony „niewinnej” w postaci braku złożenia skutecznie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, nie uzasadniają zastosowania dla jej roszczenia podstawy prawnej przesłanek której nie realizuje, w tym wypadku art. 394§3 k.c. Kwestia ta nie wymagała szerszej analizy, jako że w przedmiotowej sprawie ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, iż obie strony (a nie tylko pozwani) ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie umowy. W takiej sytuacji zastosowanie art. 394§3 k.c. jako podstawy rozstrzygnięcia było jak najbardziej właściwe, a zatem nie sposób było ostatecznie podzielić zarzutu apelujących jego naruszenia.

Ostatecznie zatem przyjmując, iż powód wręczył pozwanym zadatek w kwocie 30.000 zł przy zawarciu umowy przedwstępnej (co było bezsporne), to zadatek ten podlegał zwrotowi z uwagi na fakt, że niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za którą obie strony umowy przedwstępnej ponoszą odpowiedzialność. Powództwo zostało zatem zasadnie uwzględnione przez Sąd Rejonowy. Apelacja mimo trafności części jej zarzutów, nie dostarczyła zatem podstaw do zmiany takiego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II sentencji) wydano w oparciu o art. 98 k.p.c. Jako, że pozwani przegrali w całości w zakresie wywiedzionego przez siebie środka zaskarżenia, dlatego Sąd Okręgowy obciążył pozwanych solidarnym obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda (art. 105 § 2 zd. 1 k.p.c.), o zasądzenie

których wniósł w odpowiedzi na apelację. Na zasądzone koszty złożony się koszt zastępstwa procesowego w stawce minimalnej 1800 zł (§10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie).

SSO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk