

Sygn. akt I ACa 1035/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dorota Ochalska - Gola (spr.)

Sędziowie: SA Anna Beniak

SA Jacek Pasikowski

Protokolant: stażysta Paulina Działońska

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **D. W. (1)**

przeciwko **M. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 10 kwietnia 2017 r. sygn. akt I C 326/15

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

**„1. zasądza od M. S. na rzecz D. W. (1) kwotę
11.732 (jedenaście tysięcy siedemset trzydzieści dwa) zł;**

2. oddala powództwo w pozostałej części;

**3. zasądza od D. W. (1) na rzecz M. S. kwotę
3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

4. nie obciąża stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi.”;

II. oddala apelację w pozostałej części;

**III. zasądza od D. W. (1) na rzecz M. S. kwotę
6.050 (sześć tysięcy pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**

IV. nie obciąża stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn.akt I ACa 1035/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 10 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu, w sprawie z powództwa D. W. (1) przeciwko M. S. o zapłatę, zasądził od pozwanego M. S. na rzecz powoda D. W. (1)

kwotę 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 14.790 zł tytułem zwrotu nakładów, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 2.850 zł tytułem części opłaty sądowej od uiszczenia, której powód został zwolniony oraz kwotę 1.658 zł tytułem zwrotu części wydatków w sprawie poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, a także zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Powyższe orzeczenie Sąd pierwszej instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Pozwany M. S. zamierzał sprzedać zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1632 ha, położoną w miejscowości W. nr 7. W tym celu pozwany opublikował ogłoszenie w gazecie lokalnej i wywiesił baner informacyjny na płocie nieruchomości. Po koniec marca 2009 r. do pozwanego zgłosił się telefonicznie powód D. W. (1), który był zainteresowany kupnem tej nieruchomości.

Na początku kwietnia 2009 r. powód oraz pozwany doszli do porozumienia w zakresie sprzedaży, stanowiącej własność pozwanego, zabudowanej nieruchomości oznaczonej Nr działki (...) o powierzchni 0,1632 ha położonej w W. Nr 7, gmina W.. Powód na poczet ceny nabycia nieruchomości przekazał w dniu 2 kwietnia 2009 roku na konto bankowe M. S. tytułem zaliczki kwotę 80.000 złotych. Strony ustaliły ostateczną cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 185.000 złotych. Po przelewie kwoty 80.000 zł na rachunek pozwanego, M. S. przekazał klucze do nieruchomości powodowi D. W. (1).

Powód po przekazaniu kluczy rozpoczął remont budynku mieszkalnego znajdującego się na posesji oraz obejścia. D. W. (1) poczynił nakłady finansowe na nieruchomość w postaci: wymiany 4 sztuk stolarki okiennej, wymienił płytki podłogowe i założył podłogi z paneli podłogowych oraz płytki ścienne, ustęp z płuczką z tworzywa sztucznego oraz umywalkę pojedynczą porcelanową na szafce, zamontował baterię umywalkę ścienną. Wartość nakładów poczynionych przez powoda wyniosła 14.790 zł. Pozwany wielokrotnie bywał na terenie nieruchomości w czasie jej użytkowania przez powoda. W czasie swych pobytów M. S. widział, że na terenie posesji są wykonywane prace remontowo-budowlane i nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń lub pretensji.

Na przekazanej mu nieruchomości powód rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na utrzymywaniu zieleni. W domu mieszkalnym mieściło się biuro firmy, w którym powód przechowywał dokumentację firmy oraz pomieszczenie socjalne dla pracowników. Natomiast na terenie posesji D. W. (1) przechowywał samochody firmowe i maszyny. Po pewnym czasie powód przeniósł siedzibę swojej firmy na nieruchomość w W. przy ulicy (...).

W dniu 10 stycznia 2011 r. powód przyjechał do domu pozwanego na jego wyraźną prośbę i oświadczył na piśmie, że zobowiązuje się do wpłacenia do dnia 4 marca 2011 r. pozostałej ustalonej części ceny zakupu nieruchomości, zaś w przypadku niedotrzymania terminu zapłaty odda klucze i opuści posesję. Wskazany w oświadczeniu termin upłynął bezskutecznie, a D. W. (1) nie wywiązał się z zobowiązania. Powód jeszcze kilkakrotnie składał deklaracje, że dokona finalizacji zawartej umowy i stosownego rozliczenia. W połowie 2011 r. pozwany przyjął, że transakcja między stronami nigdy nie zostanie sfinalizowana i zażądał przywrócenia na terenie nieruchomości porządku i oddania do niej kluczy. Powód wydał pozwanemu klucze do mieszkania, a ten dokonał sprawdzenia stanu technicznego budynku i jego otoczenia przy czym stwierdził, że sprawny sprzęt został usunięty z terenu posesji, natomiast pozostały niesprawne urządzenia, znaki drogowe, silniki, kosze na śmieci, meble oraz rzeczy osobiste.

W 2015 r. pozwany podjął decyzję o sprzedaży nieruchomości nowym nabywcom i wezwał ostatecznie powoda do opróżnienia nieruchomości i jej uporządkowania. Ponieważ powód

przekazał pozwanemu adres w miejscowości W., pod który miały zostać przewiezione rzeczy składowane na terenie posesji, w marcu 2015 r. M. S. z pomocą innych osób przewiózł rzeczy pod wskazany przez D. W. (1) adres. W czerwcu 2015 r. pozwany sprzedał nieruchomość nowym nabywcom za cenę 190.000 złotych.

Pismem z dnia 2 lipca 2015 r. powód D. W. (1) wezwał pozwanego M. S. do zapłaty kwoty 100.000 złotych z tytułu zaliczki na zakup nieruchomości położonej w miejscowości W..

Ustalając stan faktyczny Sąd przyznał walor wiarygodności zeznaniom pozwanego z wyjątkiem tej części, w której M. S. przekonywał, że wypłacił z przekazanych mu przez powoda środków kwotę 11.000 zł i zwrócił mu ją przed siedzibą banku w W.. W ocenie Sądu ta część relacji pozwanego nie znajduje żadnego potwierdzenia w żadnym innym źródle dowodowym poza zeznaniami świadków D. S. i Ł. S.. Świadkowie są najbliższą rodziną pozwanego i Sąd Okręgowy również im odmówił wiarygodności w tym zakresie. Nadto relacja ta we wskazanej części jest sprzeczna z zasadami prawidłowego rozumowania oraz doświadczenia życiowego.

Sąd pierwszej instancji dał w całości wiarę opinii biegłego K. N., stwierdzając, że została ona sporządzona w sposób fachowy, rzetelny, uwzględniający aktualny stan wiedzy, a wnioski opinii logicznie wynikały z jej treści.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

W rozważaniach Sąd pierwszej instancji wskazał na treść przepisu art. 394 k.c. i dokonał oceny charakteru świadczenia w wysokości 80.000 zł, przelanego przez powoda na rachunek pozwanego w dniu 2 kwietnia 2009 r. Stanął na stanowisku, że przekazane przez stronę powodową pozwanemu świadczenie miało charakter zaliczki, a konsekwencje jej udzielenia należy wywodzić z art. 494 k.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że w niniejszej sprawie strony umówiły się ustnie co do sprzedaży nieruchomości, a w swych oświadczeniach powoływały się na odmiennie ustalenia co do charakteru świadczenia w wysokości 80.000 zł. W tym stanie rzeczy, z odwołaniem do poglądów orzecznictwa Sąd pierwszej instancji zastosował tzw. kombinowaną metodą wykładni oświadczeń woli i uznał, że okoliczności towarzyszące zawarciu umowy przedwstępnej oraz wypracowane stanowisko judykatury przemawiają za oceną, iż świadczenie przekazane w dniu 2 kwietnia 2009 roku przez powoda D. W. (1) pozwanemu M. S. miało charakter zaliczki, nie zaś zadatku. W tej materii decydujące znaczenie Sąd Okręgowy przypisał chronologii zdarzeń wywodząc, że najpierw doszło do zawarcia przez strony ustnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, w której ustalono wszystkie jej istotne warunki, a dopiero później w dniu 2 kwietnia 2009 r. powód za pośrednictwem swego rachunku bankowego przekazał pozwanemu kwotę 80.000 zł. Takie zachowanie stron umowy zadecydowało, iż świadczenie to należało potraktować jako zaliczkę.

Z tych powodów Sąd Okręgowy uwzględnił roszczenie powoda i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2015 r. tj. od dnia następnego po dniu doręczenia przez powoda pozwanemu wezwania do zapłaty.

Sąd pierwszej instancji uznał również, że co do zasady powodowi przysługuje także roszczenie o zwrot równowartość nakładów poczynionych przez niego na nieruchomości pozwanego. Przytaczając treść art. 226 § 1 k.c. oraz art. 230 k.c., Sąd Okręgowy argumentował, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie może budzić wątpliwości, iż powód w chwili dokonywania nakładów na nieruchomość pozwanego był posiadaczem w dobrej wierze. Doskonale bowiem zdawał sobie sprawę, że zawarł umowę przedwstępną kupna-sprzedaży nieruchomości, że przekazał pozwanemu określoną kwotę pieniędzy oraz że po zawarciu umowy przyrzeczonej nieruchomości ta stanie się jego własnością. Działania powoda po objęciu rzeczy w posiadanie także wskazują, że zachowywał się on względem nieruchomości jak właściciel. Przeprowadził pewne prace remontowo-budowlane polegające na wymianie

4 sztuk stolarki okiennej, wymianie płytek podłogowych, założeniu podłogi z paneli podłogowych i płytek ściennych, montażu ustępu z płuczką z tworzywa sztucznego oraz umywalki pojedynczej porcelanowej na szafce, zamontowaniu baterii umywalki ściennej, montażu nowego ogrodzenia. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, zachowanie pozwanego utwierdzało powoda w przekonaniu, iż ma prawo dokonywać wskazanych prac jako przyszedły właściciel, bowiem z relacji powoda oraz zeznań świadków wynika, że M. S. w trakcie przeprowadzania prac remontowo-budowlanych był co najmniej kilkakrotnie na terenie nieruchomości i nie protestował przeciw wykonywanym pracom, co dowodzi iż je akceptował.

Zdaniem Sądu Okręgowego wartość dokonanych przez powoda na nieruchomość pozwanego nakładów to kwota 14.790 zł, która koresponduje z ceną, za jaką pozwany zbył ostatecznie nieruchomość, gdyż jest ona o 10.000 zł wyższa niż cena wskazana w umowie przedwstępnej stron.

W pozostałym powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżył apelacją pozwany zarzucając mu:

1) **naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:**

- **art. 394 § 1 k.c. przez odmowę pozwanemu M. S. prawa do odstąpienia od zawartej z pozwanym ustnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i zachowanie otrzymanego zadatku, chociaż D. W. (1) nie dotrzymał nie tylko pierwszego, ale również dodatkowego terminu do zawarcia umowy ostatecznej przeniesienia własności nieruchomości;**

- art. 390 § 4 k.c. w zw. z art. 118 k.c., gdyż Sąd pierwszej instancji zasądził dochodzone roszczenie, i to abstrahując od oceny zaistnienia stosownych przesłanek uzasadniających takie rozstrzygnięcie, w sytuacji skutecznego podniesienia w postępowaniu rozpoznawczym zarzutu przedawnienia roszczeń;

- **art. 226 § 1 k.c. - zasądzenie kwoty 14.790 zł tytułem zwrotu nakładów nastąpiło bez stosownego dokonania podziału na nakłady konieczne oraz inne, a także bez ustalenia czy nakłady te nie mają pokrycia w korzyściach, które D. W. uzyskał z nieruchomości, wszak był w posiadaniu zabudowanej działki od kwietnia 2009 roku do marca 2015 roku i prowadził na niej działalność gospodarczą,**

2) **błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez dokonanie przez Sąd meriti wielu ustaleń pozostających w sprzeczności z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a mianowicie:**

- **co do momentu zawarcia ustnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, nie przed 2 kwietnia 2009 roku, ale w tej dacie,**

- ustalenie, że strony najpierw zawarły ustną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, w której ustaliły wszystkie jej istotne warunki, a dopiero później, tj. w dniu 2 kwietnia 2009 roku powód ze swojego rachunku bankowego przekazał na konto bankowe M. S. kwotę 80.000zł nie jest prawdziwe oraz pozostaje w sprzeczności z zaprezentowanym przez pozwanego materiałem dowodowym dotyczącym okoliczności planowanego podpisania przez strony w dniu 1 kwietnia 2009 roku w Kancelarii Notarialnej A. M. notarialnej umowy przedwstępnej, który w całości pozostał poza oceną Sądu,

- **błędne przyjęcie, że pozwany nie przekazał powodowi w dniu 8 kwietnia 2009 roku pobranej z własnego konta kwoty 11.000zł pomniejszając w ten sposób wysokość wpłaconego na jego rzecz zadatku do kwoty 69.000 zł,**

- błędne przyjęcie, że D. W. wydał pozwanemu klucze do posesji w połowie 2011 roku, podczas gdy miało to miejsce w połowie 2013 roku, zaś M. S. sprzedał przedmiotową nieruchomość W. P. nie w czerwcu 2015 roku, a w kwietniu tegoż roku,
 - błędne ustalenie, że wartość nakładów poczynionych przez powoda zamyka się kwotą 14.790 zł, bowiem do tej kwoty została wliczona wartość bramy tj. 3.058,00 zł, którą faktycznie wykonał nowy nabywca nieruchomości W. P.,
- 3) naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:
- brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a ponadto w uzasadnieniu orzeczenia Sąd meriti pominął rozważenie istotnych dowodów, które mogły prowadzić do odmiennych ustaleń,
 - nieprzeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego K. N. wnioskowanej przez pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 19 stycznia 2017 roku celem ustalenia wysokości korzyści powoda D. W. wynikającej z wykorzystywania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej, a w istocie rzeczy nierozpoznanie powyższego wniosku dowodowego w sytuacji, kiedy dowód ten powinien być przeprowadzony z urzędu,
- 4) nierozpoznanie istoty sprawy - art. 386 § 4 k.p.c. poprzez pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego, a mianowicie podniesionego na rozprawie z dnia 30 marca 2017 roku, zarzutu przedawnienia roszczenia z umowy przedwstępnej - art. 390 § 4 k.c. w zw. z art. 118 k.c.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w odniesieniu do pkt. 1 i 2, uchylenie zawartych tam rozstrzygnięć i oddalenie w całości roszczeń powoda oraz uchylenie rozstrzygnięć zawartych w pkt. 4 i 5 wyroku, a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za dwie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji za wyjątkiem włączonego do podstawy faktycznej ustalenia, że kwota 80.000 zł przelana przez powoda na rzecz pozwanego w dniu 2 kwietnia 2009 r. stanowiła zaliczkę na poczet ceny w ramach przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1632 ha, położonej w miejscowości W. nr 7, a także ustalenia, że wartość nakładów na powyższą nieruchomość dokonanych przez powoda zamyka się kwotą 14.790 zł.

W zakresie pierwszej ze wskazanych wyżej okoliczności faktycznych uzasadnienie zaskarżonego wyroku dotknięte jest wewnętrzną sprzecznością. Z jego uważnej lektury wynika bowiem, że Sąd pierwszej instancji za wiarygodne uznał zeznania pozwanego oraz świadka D. S., którzy zgodnie wskazywali, że w przekonaniu pozwanego kwota 80.000 zł zostało wpłacona jako zatek i stanowiła zabezpieczenie zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak się wydaje, do odmiennego rozumienia przez strony sporu oświadczenia woli powoda związanego z wpłatą z dnia 2 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy nawiązał także w rozważaniach poświęconych tzw. kombinowanej metodzie wykładni oświadczeń woli, przy zastosowaniu której, w świetle okoliczności towarzyszących zawarciu umowy przedwstępnej oraz wobec stanowiska judykatury ostatecznie uznał, że oświadczenie przekazane w dniu 2 kwietnia 2009 roku przez powoda pozwanemu miało charakter zaliczki. Przedstawiona ocena prawna zachowania stron należy jednak do sfery stosowania prawa

materialnego a nie faktów, stąd przy obdarzeniu walorem wiarygodności zeznań obu stron, z których każda odmiennie pojmowała charakter i funkcję świadczenia z dnia 2 kwietnia 2009 r., brak jest podstaw by już w ramach ustaleń faktycznych przyjmując, że kwota 80.000 zł stanowi zaliczkę na poczet ceny sprzedaży w ramach umowy przyrzeczonej.

Z kolei ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące wartości nakładów poczynionych przez powoda na sporną nieruchomość obarczone są oczywistym błędem wynikającym z okoliczności, że do kwoty wskazanej przez biegłego do spraw szacowania nieruchomości na karcie 98 akt wliczona została wartość bramy, którą zakupił i zamontował nowy nabywca nieruchomości - W. P..

Rację ma także skarżący zwracając uwagę, iż poza sferą ustaleń Sądu pierwszej instancji pozostały istotne okoliczności dotyczące planowanego zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. Z tych wszystkich względów, w oparciu o dowody zebrane w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, co następuje:

Po wstępnym uzgodnieniu warunków przyszłej umowy sprzedaży, w tym ceny sprzedaży w wysokości 185.000 zł i wpłaty przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży kwoty 80.000 zł, strony planowały zawarcie umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego. W tym celu pozwany w dniu 27 marca 2009 r. pobrał w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) urzędzonej dla nieruchomości i na dzień 1 kwietnia 2009 r. umówił termin czynności u notariusza A. M. z Kancelarii Notarialnej w W., którą to Kancelarię zaproponował powód, (zeznanie pozwanego – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. – 00:15:00 min. nagrania k 190 verte w związku z protokołem elektronicznym rozprawy z dnia 24 marca 216 r. – 00:25:50 i nast. m.in. nagrania k 57 verte - 58 , zeznanie świadka D. S. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. – 01:04:30 – 01:09:50 m.in. nagrania k 75 verte; odpis zwykły z księgi wieczystej k 188). W dniu 1 kwietnia 2009 r. powód nie stawił się u notariusza i nie wyjaśnił przyczyn swojego niestawiennictwa (zeznanie pozwanego – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. – 00:15:00 min. nagrania k 190 verte w związku z protokołem elektronicznym rozprawy z dnia 24 marca 216 r. – 00:25:50 i nast. m.in. nagrania k 57 verte - 58 , zeznanie świadka D. S. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. – 01:04:30 – 01:09:50 m.in. nagrania k 75 verte).

W dniu 2 kwietnia 2009 r. powód przelał na rachunek bankowy pozwanego kwotę 80.000 zł wskazując jako tytuł przelewu „przelew na działkę w W.” (polecenie przelewu k 8). W tym samym dniu zatelefonował do M. S., poinformował go o przelewie i podtrzymał wolę zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie 6 miesięcy. Dopiero w wyniku tych uzgodnień pozwany wydał powodowi klucze do nieruchomości (zeznanie pozwanego – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. – 00:15:00 min. nagrania k 190 verte w związku z protokołem elektronicznym rozprawy z dnia 24 marca 216 r. – 00:25:50 i nast. m.in. nagrania k 57 verte - 58 , zeznanie świadka D. S. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. – 01:04:30 – 01:09:50 m.in. nagrania k 75 verte).

Po otrzymaniu kluczy od nieruchomości powód wymienił m.in. stare ogrodzenie i założył szerszą bramę w związku z potrzebą wjazdu na teren posesji pojazdów wykorzystywanych przez niego w działalności gospodarczej (okoliczność niesporna). Po sprzedaży nieruchomości przez pozwanego w 2015 r. jej nowy właściciel - W. P. zamontował nową bramę wraz z furtką (zeznanie powoda protokół elektroniczny rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. – 00:06:00 i nast. min. nagrania k 190 verte w związku z protokołem elektronicznym rozprawy z dnia 24 marca 216 r. – 00:10:00 i nast. m.in. nagrania k 57 verte, zeznanie pozwanego protokół elektroniczny rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. – 00:15:00 i nast. min. nagrania k 190 verte). Wartość nakładu w postaci bramy

wykonanej przez W. P. zamyka się kwotą 3.058 zł (uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k 149 -152).

W połowie 2011 r. powód zwrócił pozwanemu klucze do budynku, natomiast nie przekazał kluczy od bramy na posesję, bo uważał, że pozwany dysponuje swoimi kluczami. D. W. (1) przestał korzystać z nieruchomości w 2011 r. (zeznanie powoda protokół elektroniczny rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. – 00:06:00 i nast. min. nagrania k 190 verte w związku z protokołem elektronicznym rozprawy z dnia 24 marca 216 r. – 00:10:00 i nast. m.in. nagrania k 57 verte). Komplet kluczy powód przekazał pozwanemu dopiero w 2013 r. (zeznanie pozwanego (zeznanie pozwanego – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. – 00:15:00 min. nagrania k 190 verte w związku z protokołem elektronicznym rozprawy z dnia 24 marca 216 r. – 00:25:50 i nast. m.in. nagrania k 58).

W okresie korzystania z nieruchomości przez powoda to pozwany z własnych środków opłacał podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynków, rachunki za energię elektryczną (zeznanie pozwanego – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. – 00:15:00 min. nagrania k 190 verte w związku z protokołem elektronicznym rozprawy z dnia 24 marca 216 r. – 00:25:50 i nast. m.in. nagrania k 58, pismo (...) S.A. wraz z zestawieniem płatności k 45 - 47).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny dokonał w oparciu o wskazane wyżej dowody, uznając je za wiarygodne. Czyniąc ustalenia w zakresie planowanej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego Sąd Apelacyjny oparł się na konsekwentnych i spójnych zeznaniach pozwanego i świadka D. S. oraz na dowodzie w postaci odpisu zwykłego z księgi wieczystej opatrzonego datą jego wydania. Warto zwrócić uwagę, że odmienna relacja powoda w tej kwestii pozostaje dalece niespójna. Wysłuchany informacyjnie na rozprawie w dniu 24 marca 2016 r. D. W. (1) zaprzeczył, by strony ustalały termin umowy w Kancelarii Notarialnej notariusz A. M.. Jednakże po przedstawieniu przez pozwanego dokumentu w postaci odpisu zwykłego z księgi wieczystej, składając zeznania w charakterze strony na rozprawie w dniu 30 marca 2017 r., powód podał, że nie pamięta tej okoliczności, jednakże jej nie wykluczył, przyznając jednocześnie, że wielokrotnie dokonywał różnych czynności notarialnych we wskazanej wyżej kancelarii notarialnej. Strony zgodne były przy tym co do dalszej chronologii zdarzeń obejmującej w pierwszej kolejności wpłatę kwoty 80.000 zł, a następnie wydanie powodowi przez pozwanego kluczy do posesji.

Okoliczności dotyczące zwrotu kluczy do posesji Sąd Apelacyjny ustalił w oparciu o wewnątrznie spójne zeznania pozwanego, korespondujące z zeznaniami świadka A. S., który dysponował kluczami od bramy wjazdowej w okresie, gdy korzystał z niej powód. Świadek co prawda nie potrafił wskazać, która ze stron ostatecznie odebrała od niego klucze, ale jednoznacznie umiejscowił to zdarzenie po wyprowadzce powoda z terenu posesji w 2011 r.

Jak już wyżej wskazano, bezsporne między stronami było, że biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości dokonał oględzin i oceny bramy wykonanej przez W. P., a następnie ujął jej wartość w łącznej wartości nakładów oszacowanej na 14.790 zł.

Lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi do wniosku, że Sąd pierwszej instancji w ramach oceny dowodów w ogóle nie odniósł się do zeznań powoda, który twierdził, że poza kwotą 80.000 zł kilkakrotnie przekazywał pozwanemu bez żadnego pokwitowania różne kwoty w łącznej wysokości 20.000 zł, a także wywodził, że był gotowy do podpisania definitywnej umowy sprzedaży, od której to czynności uchylał się pozwany, który w tym okresie przebywał na leczeniu odwykowym i nie był zainteresowany podpisaniem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Mimo tego, Sąd Okręgowy nie włączył tego rodzaju ustaleń do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a przeciwnie - jednoznacznie przyjął, że powód przekazał pozwanemu jedynie

kwotę 80.000 zł , a także, że to D. W. (1) po podpisaniu porozumienia z dnia 10 stycznia 2011 r. nie wywiązał się ze zobowiązania, choć jeszcze kilkakrotnie składał deklaracje, że dokona finalizacji umowy. W tej sytuacji wydaje się, iż ostatecznie Sąd Okręgowy uznał zeznania powoda w tej części za niewiarygodne i tą ocenę należy uznać za w pełni uzasadnioną. Powód nie potrafił bowiem wskazać, kiedy i ile razy wręczał pozwanemu kolejne wpłaty, które łącznie miały wynosić 20.000 zł. Nie wyjaśnił, dlaczego na żadną z tych wpłat nie zażądał od pozwanego pokwitowania, a ponadto z jakich przyczyn w porozumieniu z dnia 10 stycznia 2011 r. zobowiązał się do dalszej wpłaty kwoty 105.000 zł, co przy uwzględnieniu bezspornego przelewu na kwotę 80.000 zł, daje wskazywaną zgodnie przez obie strony cenę sprzedaży nieruchomości w wysokości 185.000 zł. Dodatkowo, jeśli zważyć, że do podpisania wskazanego porozumienia w 2011 r. doszło z inicjatywy pozwanego, nie sposób jednocześnie zaakceptować twierdzenia powoda, jakoby to M. S. uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub też nie był zainteresowany jej zawarciem. Podawana przez powoda okoliczność pobytu pozwanego na leczeniu odwykowym została przy tym skutecznie podważona zeznaniami M. S.. Powód sam przyznał również, że nigdy nie ustalił żadnego terminu umowy sprzedaży u notariusza, co wydaje się normalnym i oczekiwanym zachowaniem, gdyby istotnie dysponował pozostałą częścią umówionej ceny sprzedaży, był zainteresowany nabyciem nieruchomości, a jedynie nie mógł porozumieć się w tym zakresie ze sprzedawcą. Co więcej, jest bezsporne, że to powód w połowie 2011 r. utracił zainteresowanie nieruchomością w W. i przeniósł działalność gospodarczą z przyczyn osobistych do W. , co w świetle zasad racjonalnej gospodarki czyni wysoce wątpliwymi jednoczesne jego starania o podpisanie umowy sprzedaży spornej nieruchomości, z której nie zamierzał dalej korzystać.

Na koniec wreszcie wypada zauważyć, że przez cały okres korzystania przez powoda z nieruchomości ciężary związane z należnościami publicznoprawnymi, opłatami za energię elektryczną, czy ubezpieczeniem budynku ponosił pozwany. Trudno zakładać, by racjonalnie rozumujący właściciel pozbawiony władztwa nad przedmiotem własności ponosił tego rodzaju wydatki niezajdujące pokrycia w korzyściach z nieruchomości, a jednocześnie uchylał się od zawarcia definitywnej umowy sprzedaży.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest częściowo uzasadniona.

Nietrafny pozostaje najdalej idący zarzut nierozpoznania istoty sporu, którego ewentualne uwzględnienie stosownie do art. 386 § 4 k.p.c. mogłoby skutkować orzeczeniem o charakterze kasatoryjnym.

W orzecznictwie podkreśla się, że przez pojęcie "nierozpoznania istoty sprawy" w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. należy rozumieć nierozstrzygnięcie o żądaniu stron, czyli niezalatwienie przedmiotu sporu. Wykładnia językowa, systemowa i funkcjonalna tego zwrotu pozwala na przyjęcie, że wszelkie inne wady rozstrzygnięcia, dotyczące naruszeń prawa materialnego, czy też procesowego (poza nieważnością postępowania i nieprzeprowadzeniem postępowania dowodowego w całości), nie uzasadniają uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania (tak SN w postanowieniu z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie II CZ 117/13, LEX nr 1458823). Z pewnością zarzutu nierozpoznania istoty sprawy nie uzasadnia niedostateczne rozważanie przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w sprawie, ani tym bardziej niedostateczne uzasadnienie wyrażonego w tym zakresie stanowiska (tak SN w postanowieniu z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie I CZ 18/14, LEX nr 1458678).

W ramach analizowanego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy apelujący zarzuca Sądowi pierwszej instancji brak rozważania podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku, opartego na treści przepisu art. 390 § 4 k.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku istotnie nie zawiera odrębnych rozważań Sądu pierwszej instancji poświęconych zarzutowi przedawnienia, tym niemniej nie budzi wątpliwości, że taki stan rzeczy wynika z

odmiennej kwalifikacji prawnej świadczenia z dnia 2 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy uznał, że miało ono charakter zaliczki, co wyklucza zastosowanie wobec tego rodzaju świadczenia szczególnego terminu przedawnienia z art. 390 § 4 k.c. Jak zgodnie przyjmuje się w orzecznictwie, przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" w świetle art. 390 § 4 k.c. należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z nie zawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi natomiast w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.) (tak SN w uchwale z dnia 8 marca 2007 r. w sprawie III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15; w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie II PK 174/08, LEX nr 736725). W konsekwencji, nie sposób uznać, by istotnie w realiach sporu Sąd pierwszej instancji uchylił się od rozpoznania jego istoty w sposób warunkujący zastosowanie przepisu art. 386 § 4 k.p.c.

Nie sposób natomiast odmówić zasadności części przywołanych w apelacji zarzutów naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej art. 233 § 1 k.p.c. oraz związanego z nim zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych, na których oparto zaskarżony wyrok. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi Sąd na skutek przeinaczenia dowodu. Obejmuje także wszelkie wypadki wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Innymi słowy, zarzut błędu w ustaleniach faktycznych może zostać uznany za trafny jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że poczynione przez sąd ustalenia nie znajdują oparcia w całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, bądź że ocena poszczególnych dowodów pozostaje w sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego czy wskazaniami wiedzy.

Jak już uprzednio wskazano w ramach uzupełniających ustaleń faktycznych Sądu Apelacyjnego, rację ma skarżący zarzucając Sądowi pierwszej instancji całkowite pominięcie tych dowodów, które wskazywały, że pierwotnie strony zamierzały zawrzeć umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, co w konsekwencji skutkowało wadliwymi ustaleniami faktycznymi, jakoby do zawarcia umowy przedwstępnej doszło przed dniem 2 kwietnia 2009 r. Czyniąc tego rodzaju ustalenia, Sąd Okręgowy całkowicie poza sferą swej oceny pozostawił konsekwentne zeznania pozwanego, zeznania świadka D. S., a także opatrzone datą 27.03.2009 r. i odrębną adnotacją „1.IV.09” odpis zwykły z księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości. Tymczasem z tych dowodów, które - jak wynika z dotychczasowych rozważań - uznać należy za w pełni wiarygodne, jednoznacznie wynika, że strony wstępnie uzgodniły warunki planowanej umowy sprzedaży, co jednak nie oznacza wcale, że z tą chwilą doszło do skutecznego zawarcia umowy przedwstępnej w formie ustnej. Pozwany i świadek D. S. zgodnie podali, że strony planowały zawarcie umowy przedwstępnej z zachowaniem wymogów z art. 390 § 2 k.c., co jednak nie nastąpiło z uwagi na niestawiennictwo powoda w kancelarii notarialnej w umówionym terminie. Dalsze działania stron wiązały się przede wszystkim z aktywnością powoda w dniu 2 kwietnia 2009 r., kiedy to potwierdził on zamiar zawarcia umowy przyrzeczonej w przyszłości i dokonał przelewu kwoty 80.000 zł na rzecz pozwanego. Dopiero to zachowanie powoda pozwany utożsamiał ze złożonym w formie ustnej oświadczeniem woli zobowiązującym do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, czego skutkiem było wydanie D. W. (1) kluczy do nieruchomości.

Wypada także zgodzić się z apelującym, gdy wskazuje na wadliwą ocenę dowodów w postaci zgodnych zeznań stron i uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, a także na błędne ustalenie Sądu pierwszej instancji co do wartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości, w ramach których uwzględniono wartość bramy wykonanej przez W. P.. Analiza akt sprawy nie pozostawia żadnych wątpliwości co do tego, że przedmiotem oceny biegłego była brama, którą w rzeczywistości wykonał aktualny właściciel nieruchomości a nie powód. Tym samym brak jest jakichkolwiek podstaw, by koszt jej wykonania zaliczać do nakładów na nieruchomość czynionych przez D. W. (1).

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego zawierają także nieścisłości w zakresie daty oddania przez powoda kluczy od bramy spornej posesji, a także daty sprzedaży nieruchomości W. P. w 2015 r. Okoliczności te nie należą jednak do

faktów relewantnych prawnie w rozumieniu art. 227 k.p.c. , a opisane uchybienia ostatecznie nie przekładają się na treść rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny nie podziela natomiast zarzutu naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. oraz zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych dotyczących zwrotu przez pozwanego części otrzymanej zaliczki. W tym zakresie na pełną aprobatę zasługuje ocena dowodów przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, której apelujący nie zdołał podważyć z odwołaniem do kryteriów logicznego rozumowania lub reguł doświadczenia życiowego. Podkreślić trzeba, że o wadliwości oceny Sądu pierwszej instancji, który w tej materii dał wiarę zeznaniom powoda, nie przesądza sam fakt przedstawienia w toku sporu dowodów odmiennie przedstawiających przebieg zdarzeń, tj. zeznań pozwanego i świadka D. S.. W judykaturze powszechnie przyjmuje się, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może natomiast polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (por. wyrok SN z dnia 7 stycznia 2005 r. w sprawie IV CK 387/04, LEX nr 177263; wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r. w sprawie II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000 nr 17, poz. 655). W uzupełnieniu argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, warto odwołać się dodatkowo do obiektywnego dowodu w postaci porozumienia z dnia 10 stycznia 2011 r. podpisanego przez obie strony sporu. Ponownie przypomnieć trzeba, że w jego treści powód zobowiązał się do wpłaty na poczet ceny sprzedaży kwoty 105.000 zł, co wraz z przelaną w dniu 2 kwietnia 2009 r. kwotą 80.000 zł dawało umówioną przez strony cenę sprzedaży. Gdyby istotnie pozwany zwrócił część z otrzymanego w dniu 2 kwietnia 2009 r. świadczenia jest oczywiste, że kwota , jaką powód byłby zobligowany „dopłacić”, byłaby wyższa. Pozwany w żaden sposób nie wyjaśnił wskazanej rozbieżności między swoją wersją zdarzeń, a treścią porozumienia z dnia 10 stycznia 2011 r.

Mimo sygnalizowanych braków uzasadnienia Sądu pierwszej instancji w zakresie oceny dowodów oraz pewnej niespójności między kategorycznym ustaleniem charakteru świadczenia w kwocie 80.000 zł w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia i rozważaniami, w których taki wniosek był dopiero wynikiem stosowania przepisu art. 65 k.c., zamierzonych skutków procesowych nie może również odnieść zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Warto przypomnieć, że uzasadnienie wyroku wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. Z tych przyczyn zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (tak SN w wyroku z dnia 2 marca 2011 r. w sprawie II PK 202/10, LEX nr 817516; w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 r. w sprawie II UK 148/09, LEX nr 577847; podobnie SA w Poznaniu w wyroku z dnia 27 października 2010 r. w sprawie I ACa 733/10, LEX nr 756715). W rozpatrywanej sprawie uzasadnienie zaskarżonego wyroku niewątpliwie skonstruowane zostało w sposób, który umożliwia odtworzenie toku rozumowania Sądu pierwszej instancji , a tym samym umożliwia kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku. Trzeba przy tym pamiętać, że obowiązujący model apelacji pełnej zakłada, że Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych oraz stosuje właściwe przepisy prawa materialnego. Zasada pełnej apelacji nakłada na Sąd Apelacyjny obowiązki i uprawnienia sądu merytorycznego, który może dokonać innej oceny prawnej ustalonego przez sąd pierwszej instancji stanu faktycznego, odmiennej oceny dowodów i innych ustaleń faktycznych, a także uzupełnić ustalenia sądu pierwszej instancji (tak m.in. SN w wyroku z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie I PK 66/16, LEX nr 2290355; podobnie w postanowieniu z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie V CZ 29/17, LEX nr 2340613).

Nieskuteczny pozostaje także zarzut nieprzeprowadzenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego K. N.. Po pierwsze skarżący w całkowicie nieuprawniony sposób wiąże wskazane uchybienie z naruszeniem przepisów art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c., w sytuacji gdy uzasadnienie analizowanego zarzutu w żadnym razie nie przystaje do treści powołanych norm. Nieprzeprowadzenie dowodu zgłoszonego przez strony może być skutkiem zastosowania przez Sąd pierwszej instancji normy art. 207 § 6 k.p.c. lub art. 217 § 2 czy art. 217 § 3 k.p.c., których naruszenia skarżący reprezentowany przez fachowego pełnomocnika jednak nie zarzuca. Ma to o tyle istotne znaczenie, iż w postępowaniu apelacyjnym Sąd drugiej instancji jest związany przywołanymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa procesowego. Związanie to wyraża się w tym, że Sąd Apelacyjny nie bada i nie rozważa wszystkich możliwych naruszeń prawa procesowego popełnionych przez sąd pierwszej instancji. Sąd drugiej instancji może wziąć pod uwagę uchybienia procesowe popełnione przez sąd pierwszej instancji jedynie na zarzut podniesiony w apelacji. Bez ich podniesienia zarzutów tych nie może rozważać, chociażby w jego ocenie miały one wpływ na wynik sprawy (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2011 w sprawie I UK 357/10, LEX nr 863946; wyrok z dnia 18 czerwca 2010 r. w sprawie V CSK 448/09, LEX nr 677914).

Co jednak najistotniejsze, w realiach sporu okoliczności, jakie w zamyśle apelującego, miałyby zostać wykazane za pomocą dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości, pozostają bez wpływu na wynik sporu. Ustalenie wysokości korzyści powoda wynikających z posiadania spornej nieruchomości miałyby istotne znaczenie jedynie w sytuacji, gdyby podstawy zgłoszonego w pozwie roszczenia o zwrot równowartości nakładów upatrywać w przepisie art. 226 § 1 k.c., do czego ostatecznie nie ma jednak przesłanek. Wyjaśnieniu tego stanowiska, służyć będą dalsze rozważania poświęcone ocenie zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego.

W świetle prawidłowo ustalonej podstawy faktycznej sporu nie można odmówić trafności przywołanym w apelacji zarzutom naruszenia przepisów art. 390 § 4 k.c. w związku z art. 118 k.c. oraz art. 394 § 1 k.p.c. Jednakże w pierwszej kolejności wypada ponownie przeanalizować zachowania stron sporu i dokonać poprawnej wykładni oświadczeń woli towarzyszących przekazaniu przez powoda pozwanemu kwoty 80.000 zł. Wypada zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż strony sporu odmiennie pojmowały charakter tego świadczenia, choć jak wynika z treści porozumienia z dnia 10 stycznia 2011 r. zgodne były co do tego, iż w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej kwota 80.000 zł podlega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży. Okoliczność ta sama w sobie nie przesądza jednak o tym, iż przy uwzględnieniu reguł wykładni wyrażonych w art. 65 § 2 k.c. świadczeniu z dnia 2 kwietnia 2009 r. należy nadać cechy zaliczki na poczet ceny. Analogiczny skutek przepis art. 394 § 2 k.c. wiąże także z zadatkiem, jeśli w razie wykonania umowy istnieje możliwość jego zaliczenia na poczet świadczenia strony, która go dała.

Wątpliwości nie usuwa tytuł przelewu z dnia 2 kwietnia 2009 r. wskazany przez powoda. Użyte przez niego nieprecyzyjne sformułowanie „przelew na działkę w W.” może wskazywać, iż w świadomości powoda - wbrew prezentowanym na użytek sporu tezom - w chwili spełniania świadczenia nie istniały istotne różnice między pojęciami „zaliczka” i „zadek”, gdyby bowiem tak było, to w oczywisty sposób zadbałyby o precyzję swego oświadczenia woli.

W tym stanie rzeczy właściwa ocena charakteru świadczenia z dnia 2 kwietnia 2009 r. wymaga odwołania do okoliczności towarzyszących jego spełnieniu i dyrektywy wskazanej w art. 394 § 1 k.c., przy uwzględnieniu, iż to na powodzie z mocy art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. spoczywał ciężar dowodu, że kwota 80.000 zł stanowiła zaliczkę na poczet ceny sprzedaży.

Przede wszystkim nie sposób zaaprobować tezy Sądu pierwszej instancji, jakoby decydujące znaczenia miała chronologia zdarzeń, a dokonanie przelewu po zawarciu ustnej umowy przedwstępnej bezwzględnie determinowało ustalenie, że kwota 80.000 zł jest zaliczką na poczet umówionej ceny. Jak trafnie wskazuje pozwany, Sąd Okręgowy uzasadniając powyższe stanowisko odwołał się do poglądów orzecznictwa, nie podejmując nawet próby ich powiązania z okolicznościami faktycznymi rozpatrywanej sprawy. Tymczasem prawidłowe ustalenia faktyczne nie potwierdzają tezy, by do przelewu kwoty 80.000 zł doszło po uprzednim zawarciu umowy przedwstępnej. Przeciwnie, wskazują one, że do planowanego zawarcia umowy przedwstępnej w dniu 1 kwietnia 2009 r. nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, a dopiero przelew wskazanej kwoty i potwierdzenie przez D. W. (1) zamiaru związania węzłem

obligacyjnym w dniu 2 kwietnia 2009 r. spowodowało, że pozwany złożył własne oświadczenie woli o zawarciu umowy przedwstępnej i wydał powodowi klucze do nieruchomości.

Uzupełniająco trzeba także zaznaczyć, iż wbrew argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, pogląd wyrażony w powołanych przez Sąd Okręgowy orzeczeniach Sądu Najwyższego nie jest ani ugruntowany, ani dominujący. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych równie reprezentatywne jest stanowisko wskazujące na dopuszczalność przyjęcia, że zadatek może być dany również po zawarciu umowy. Zwrot „przy zawarciu umowy” powinien być rozumiany jako „przy okazji zawarcia umowy”. Należy z tego wyprowadzać wniosek, że jeżeli przedmiot majątkowy – według zamiaru stron – ma być dany kontrahentowi jako zadatek, dla uznania go za zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. moment jego wręczenia nie ma decydującego znaczenia (tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie I CK 129/03, LEX nr 457759; podobnie w wyroku z dnia 9 grudnia 2011 r. w sprawie III CSK 115/11, LEX nr 1147760; podobnie SA w Łodzi w wyroku z dnia 31 sierpnia 2012 r. w sprawie I ACa 647/12, LEX nr 1220560).

O charakterze świadczenia z dnia 2 kwietnia 2009 r. nie przesądza także jego wysokość. Świadczenie w wysokości 80.000 zł stanowiło około 43 % ceny sprzedaży. W judykaturze za dopuszczalne uznaje się zastrzeżenie zadatku nawet o wartości przekraczającej połowę całego świadczenia, wskazując, że granicę swobody stron w określaniu wysokości zadatku wyznaczają przepisy art. 353¹ k.c. i art. 5 k.c. (tak SN w wyroku z dnia 13 lutego 2002 r. w sprawie IV CKN 672/00, OSNC 2003/1/10; podobnie w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 maja 2005 r. w sprawie V CK 577/04, LEX nr 1511067).

Oceniając skutki prawne świadczenia w kwocie 80.000 zł nie można tracić z pola widzenia, że strony są osobami dla siebie obcymi, nie znały się wcześniej. Do przelewu w dniu 2 kwietnia 2009 r. doszło w sytuacji swoistego podważenia zaufania do intencji i zamiarów powoda, który uprzednio uchylił się od zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. Pozwany, jak sam wskazywał, zdecydował o zawarciu umowy przedwstępnej w formie ustnej właśnie z uwagi na wpłatę kwoty 80.000 zł, która w jego przekonaniu stanowiła przede wszystkim formę zabezpieczenia wykonania świadczenia z umowy przedwstępnej tj. zawarcia przyrzeczonej umowy. Taka interpretacja zachowania powoda jest tym bardziej uzasadniona, iż mimo niezawarcia przez strony umowy przedwstępnej w formie gwarantującej jej silniejszy skutek z art. 390 § 2 k.c., strony zgodnie zadecydowały o wydaniu kluczy do posesji i tym samym o przeniesieniu jej posiadania na powoda. Jeśli dodatkowo zważyć, że nie poczyniły żadnych ustaleń co do ewentualnego ekwiwalentu za korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej, a ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości ponosił pozwany, to w pełni uprawnione pozostaje stanowisko M. S., który świadczeniu z dnia 2 kwietnia 2009 r. nadawał w pierwszej kolejności charakter gwarancyjny, zabezpieczający interes sprzedawcy i dyscyplinujący powoda do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży. Ten cel świadczenia odróżnia zadatek od zaliczki, która uiszczana jest na poczet konkretnego świadczenia, a zatem przypisuje się jej przede wszystkim znaczenie równoznaczne z zapłatą części świadczenia.

W świetle przepisu art. 394 § 1 k.c. regulacja skutków prawnych dania zadatku może wynikać z umowy lub ze zwyczaju, a w ich braku - z ustawy.

W toku postępowania powodowi nie udało się wykazać, by zgodną wolą stron wyrażoną w umowie było potraktowanie wpłaty 80.000 zł jako zaliczki. Poza własnymi zeznaniami powód nie zaoferował na powyższą okoliczność żadnych dowodów, a jak wynika z dotychczasowej argumentacji za tego rodzaju ustaleniem nie przemawia ani data przelewu dokonanego w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, ani jego wysokość, ani wreszcie wskazany osobiście przez powoda tytuł przelewu. Zeznania powoda pozostają przy tym w sprzeczności z relacją pozwanego i świadka D. S.. Ponownie także wypada zwrócić uwagę na treść porozumienia z dnia 10 stycznia 2011 r., w którym strony wyznaczyły nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej i określiły konsekwencje jego niedotrzymania, polegające na tym, że powód zobowiązał się do opuszczenia nieruchomości i zwrotu kluczy od posesji. W treści porozumienia brak jakichkolwiek postanowień dotyczących zwrotu zaliczki i rozliczenia stron, co w świetle zasad logicznego rozumowania powinno

stanowiąc integralną jego część, gdyby istotnie kwota 80.000 zł stanowiła jedynie zaliczkę na poczet przyszłej ceny sprzedaży, podlegającą zwrotowi w świadomości obu stron sporu, gdy umówiona transakcja nie doszła do skutku.

W ramach stosunków łączących strony nie sposób również ustalić zwyczaju, który nakazywałby potraktowanie kwoty wręczonej przy zawarciu umowy przedwstępnej, jako części świadczenia z przyszłej umowy sprzedaży, zwłaszcza w sytuacji, w której z uwagi na formę umowy przedwstępnej, wyłączona była możliwość dochodzenia na drodze sądowej zawarcia umowy przyrzeczonej.

W rezultacie w grę wchodzi regulacja ustawowa z art. 394 § 1 k.c. , a zatem kwota wręczona przy zawarciu umowy (zadatek) 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 podsumowaniu dotychczasowych rozważań należy przyjąć, że kwota przelana przez powoda na rachunek bankowy pozwanego w dniu 2 kwietnia 2009 r. stanowiła zadatek wręczony przy zawarciu umowy przedwstępnej.

Powyzsza konstatacja aktualizuje potrzebę oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia wywodzonego z art. 390 § 4 k.c. w zw. z art. 118 k.c. i argumentów apelacji wskazujących na naruszenie powołanych przepisów prawa materialnego. Wypada zgodzić się ze skarżącym, iż bez względu na to, czy początek biegu rocznego terminu przedawnienia wiązać z upływem pierwszego ustalonego przez strony półrocznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej tj. najdalej z dniem 2 października 2009 r. , czy też z upływem terminu ostatecznego ustalonego porozumieniem z dnia 10 stycznia 2011 r. tj. z dniem 4 marca 2011 r., w realiach sporu upłynął on na długo przed wytoczeniem powództwa w rozpatrywanej sprawie. Skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczającą podstawą dla oddalenia powództwa, bez potrzeby ustalania, czy zachodzą przesłanki materialnoprawne uzasadniające jego uwzględnienie, a badanie tych przesłanek, jest w takiej sytuacji zbędne (tak SN w wyroku z dnia 8 kwietnia 2016 r. w sprawie I CNP 21/15, LEX 2050667; podobnie SA w Katowicach w wyroku z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie I ACa 1110/15, LEX nr 2041831).

Tym niemniej, z uwagi na podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 394 § 1 k.c. i tej argumentacji pozwanego nie sposób odmówić słuszności. Bezsposornie powód ani do dnia 2 października 2009 r., ani w kolejnym ustalonym przez strony terminie tj. do dnia 4 marca 2011 r. nie przekazał pozwanemu całej ceny sprzedaży i nie wyraził woli zawarcia umowy przyrzeczonej, co w konsekwencji uprawniało M. S. do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Taki charakter należy nadać oświadczeniu powoda, który w połowie 2011 r. ostatecznie zażądał od pozwanego wydania nieruchomości, przywrócenia na jej terenie porządku i wydania kluczy od posesji. Tego rodzaju oświadczenie dostatecznie wyraża wolę pozwanego nakierowaną na definitywne zerwanie węzła obligacyjnego wynikającego z umowy przedwstępnej. W myśl art. 394 § 1 k.c. 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. Pozwany uprawniony był zatem do zatrzymania zadatku wręczonego mu przy zawarciu umowy przedwstępnej.

W świetle przedstawionej argumentacji, roszczenie pozwu w zakresie żądania zasądzenia kwoty 80.000 zł podlegało oddaleniu przede wszystkim z uwagi na upływ terminu przedawnienia, a także z uwagi na treść przepisu art. 394 § 1 k.c.

Odmienne ocenić należy roszczenie wywodzone przez powoda z faktu wykonania na nieruchomości pozwanego szeregu nakładów, które ostatecznie zostało uwzględnione przez Sąd pierwszej instancji jedynie w zakresie kwoty 14.790 zł. Zasadność zarzutów naruszenia prawa procesowego i błędu w ustaleniach faktycznych co do jednego z owych nakładów w postaci bramy nakazuje uwzględnienie apelacji w zakresie kwoty 3.058 zł, stanowiącej równowartość tego nakładu, bez względu na ocenę dalszych jej wywodów opartych na zarzucie naruszenia przepisu art. 226 § 1 k.c. W rezultacie powód nie wykazał bowiem w toku postępowania ani rodzaju dokonanego przez siebie nakładu (parametrów bramy, jej rozmiaru, surowca z jakiego została wykonana), ani jego wartości.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny nie podziela zasadniczej tezy apelacji opartej na założeniu, iż roszczenie powoda o zwrot nakładów dokonanych na spornej nieruchomości winno być oceniane na podstawie przepisów regulujących stosunki między właścicielem a posiadaczem rzeczy. W przypadku żądania zwrotu nakładów należy w pierwszej kolejności ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli strony łączyła umowa, to w pierwszej kolejności jej postanowienia decydują o sposobie rozliczenia nakładów. Dopiero jeśli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, to zgodnie z art. 230 k.c. odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy art. 224 – 226 k.c. Powołane przepisy mają także zastosowanie wprost, jeśli nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela (tak SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie III CZP 6/09, LEX nr 496385; podobnie SA w Szczecinie w wyroku z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie I ACa 244/13, LEX nr 1451804).

W realiach sporu nieruchomość została wydana przez pozwanego powodowi w związku z zawarciem umowy przedwstępnej i celem tego kontraktu, jakim było przyszłe zawarcie definitywnej umowy sprzedaży. Apelujący za pomocą właściwych zarzutów nie zakwestionował ustaleń Sądu pierwszej instancji wskazujących, że powód dokonywał nakładów na nieruchomość za wiedzą i co najmniej dorozumianą zgodą pozwanego, przy czym nakłady te czynił we własnym interesie i na swoją rzecz, dostosowując nieruchomość do prowadzonej działalności gospodarczej, z zamiarem ich dalszego wykorzystania po nabyciu prawa własności nieruchomości. Jest bezsporne, że strony nie ustalały żadnego wynagrodzenia za korzystanie przez powoda z nieruchomości, a pozwany w okresie związania umową przedwstępną nigdy się go nie domagał. Niewątpliwie umowa przedwstępna stron nie regulowała także zasad rozliczenia nakładów w sytuacji, w której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd Apelacyjny aprobejuje wyrażany w orzecznictwie pogląd, iż jeżeli posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, której mocą właściciel nieodpłatnie oddaje innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, ażeby osoba ta zarządzała nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, przy czym zrzeka się wynagrodzenia za korzystanie, przepisy art. 225 i 226 k.c. nie mają zastosowania (tak SN w wyroku z dnia 30 czerwca 1972 r. w sprawie III CRN 91/72, OSNC 1972/12/229; podobnie w uzasadnieniu powołanego wyżej postanowienia z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie III CZP 6/09). W takiej sytuacji, w przypadku zwrotu nieruchomości rozliczenie nakładów powinno nastąpić w granicach bezpodstawnego wzbogacenia na podstawie przepisów art. 405 k.c. w związku z art. 410 § 2 k.c. Odpadała bowiem podstawa świadczenia w postaci umowy przedwstępnej i nie został zrealizowany jego cel związany z zawarciem definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości. Powód mógł zatem skutecznie domagać się zwrotu równowartości nakładów, o które w chwili zwrotu nieruchomości wzbogacony był pozwany, a powództwo w tej części, choć w oparciu o inną podstawę prawną niż przyjęta w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zasługiwało na uwzględnienie. W tym stanie rzeczy, brak jest także podstaw dla zastosowania art. 226 § 1 k.c. i dokonania wynikającej ze wskazanego przepisu kompensaty wartości nakładów koniecznych z korzyściami uzyskanymi przez posiadacza rzeczy, a przywołany w apelacji zarzut naruszenia wskazanej normy prawa materialnego jest całkowicie bezzasadny.

Pozwany w toku sporu powoływał się także na zarzut potrącenia, jednakże wierzytelności objętej pozwem przeciwstawił własną wierzytelność wzajemną z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, a zatem wynikająca z innej podstawy faktycznej i prawnej (vide odpowiedź na pozew k 42). Nie ulega przy tym wątpliwości, że nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność wysokości tego rodzaju wierzytelności, mierzonej przez niego wysokością czynszu najmu, jaki pozwany mógłby uzyskać z tytułu wynajęcia całej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo ponad zasądzoną tytułem rozliczenia nakładów kwotę 11.732 zł. W pozostałym zakresie apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c., mając na uwadze, że żądanie pozwu zostało uwzględnione jedynie w nieznacznej części (około 7,7 %), co uzasadniało obciążenie powoda w całości kosztami postępowania poniesionymi przez przeciwnika procesowego. Na koszty pozwanego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w związku z § 6 pkt 6 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.2013.461 ze zm.).

Mając na uwadze aktualną sytuację majątkową i rodzinną obu stron, uwzględnioną już na etapie udzielania im zwolnienia od kosztów sądowych, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. , poz. 623) odstąpił od obciążania zarówno powoda , jak i pozwanego przypadającymi na nich nieuiszczonymi kosztami sądowymi za obie instancje.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął w oparciu o art. 100 zdanie drugie k.p.c. Apelacja pozwanego została uwzględniona w przeważającej części (w 88%) , co uzasadniało obciążenie powoda w całości kosztami postępowania apelacyjnego, na które złożyła się opłata sądowa od apelacji w wysokości 2.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 4.050 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 r.