

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 listopada 2017 roku w sprawie o sygn. akt I C 585/17, z powództwa M. B. przeciwko W. K. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny:

1. pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego przez D. K. notariusza w Ł. w dniu 6 października 2005 roku rep.A Nr 2844/2005, któremu Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi nadał klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2006 roku w sprawie o sygn. akt I Co 299/06 w zakresie obowiązku zapłaty przez M. B. na rzecz W. K. kwoty 20.000 zł tytułem zadatku w podwójnej wysokości za niewywiązanie się w terminie przez M. B. z zobowiązań określonych w § 3 i 4 tegoż aktu notarialnego;
2. nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu;
3. przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rzecz radcy prawnego D. G. kwotę 2.952 zł brutto tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu W. K..

**Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:**

M. B. i W. K. zawarli w dniu 6 października 2005 roku przed notariuszem w Ł. D. K. warunkową umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości M. B., działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej matki S. M. zobowiązała się sprzedać W. K. należący do niej udział wynoszący 2/12 części oraz udział należący do jej matki, wynoszący 5/12 części, we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) - 122/ (...) 199, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), za cenę 80.000 zł, zaś W. K. zobowiązał się opisane udziały kupić. W § 4 umowy notarialnej strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 31 stycznia 2006 roku, o ile strona sprzedająca przy zawieraniu przyrzeczonej umowy sprzedaży okaże notariuszowi zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego świadczące o tym, że podatek od spadku po H. B. obejmującego udział w przedmiotowej nieruchomości został uregulowany, nie należał się bądź zobowiązanie podatkowe uległo przedawnieniu oraz zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego świadczące o tym, że podatek od spadku po J. M. obejmującego udział w przedmiotowej nieruchomości został uregulowany bądź nie należał się. M. B. zobowiązała się dołożyć najwyższej staranności i własnym kosztem doprowadzić do wykreślenia z działów III i IV księgi wieczystej wszelkich ujawnionych w tej księdze hipotek oraz innych obciążeń i ograniczeń w rozporządzaniu.

Strony oświadczyły, że cena sprzedaży zostanie zapłacona w następujący sposób: kwotę 10.000 zł W. K. zapłacił M. B. przed podpisaniem aktu tytułem zadatku – strony postanowiły, że co do kwoty zadatku będzie miał zastosowanie art. 394 k.c. tj. w przypadku dojścia do skutku umowy przyrzeczonej kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet umówionej ceny sprzedaży; w przypadku niewykonania umowy przez W. K. M. B. może zadatek zachować; w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającą M. B. będzie zobowiązana zwrócić W. K. otrzymany zadatek w podwójnej wysokości w ciągu 7 dni od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej tj. do dnia 7 lutego 2006 roku; w przypadku rozwiązania umowy przedwstępnej albo nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej sprzedaży na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, M. B. zobowiązana będzie zwrócić W. K. zadatek w kwocie nominalnej w terminie do dnia 7 lutego 2006 roku.

M. B. poddała się egzekucji w rozumieniu art.777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku zwrotu W. K. otrzymanego zadatku w terminie do dnia 7 lutego 2006 roku

– w kwocie nominalnej w przypadku rozwiązania umowy albo w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie strony;

- w podwójnej wysokości w przypadku niewykonania tej umowy przez stronę sprzedającą.

W razie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej kupujący zobowiązał się zapłacić kwotę 70.000 zł w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W § 8 umowy strony oświadczyły, że nie żądają zamieszczenia w niniejszym akcie wniosku do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi o wpisanie w dziale III księgi wieczystej roszczeń przysługujących kupującemu z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej.

Wydanie i odbiór nieruchomości do współposiadania i współkorzystania nastąpiły w dniu zawarcia umowy przedwstępnej (§ 5 umowy).

W dniu 3 lutego 2006 roku W. K. otrzymał od M. B. oświadczenie pisemne o odstąpieniu od zawarcia umowy przyrzeczonej, w treści którego powołała się na wadę oświadczenia woli z art. 388 k.c. Podniosła, że została wprowadzona przez W. K. w błąd co do wartości przedmiotu umowy oraz zamieszczenia w niej warunków, których znaczenia nie rozumiała. Jednocześnie wniosła o przedłużenie terminu do zwrotu zadatku w kwocie 10.000 zł do dnia 7 marca 2006 roku.

W dniu 22 lutego 2016 roku pozwany złożył oświadczenie w formie dokumentu prywatnego z podpisem notarialnie poświadczonym, że umowa sprzedaży nie doszła do skutku z winy sprzedającej. Zgodnie z § 5 umowy przedwstępnej kupujący wydał M. B. w dniu 8 lutego 2006 roku przedmiot umowy.

Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2006 roku w sprawie o sygn. akt I Co 299/06 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi na wniosek W. K. nadał klauzulę wykonalności opisanemu aktowi notarialnemu w zakresie obowiązku zapłaty przez M. B. na rzecz W. K. kwoty 20.000 zł tytułem zadatku w podwójnej wysokości za niewywiązanie się w terminie przez M. B. z zobowiązań określonych w § 3 i 4 tegoż aktu notarialnego (pkt 1) oraz zasądził od M. B. na rzecz W. K. kwotę 150 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2).

W dniu 29 września 2006 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych wpisał w dziale III księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości na wniosek W. K. złożony w dniu 1 września 2006 roku, przysługujące mu roszczenie o zawarcie po spełnieniu warunków, o których w mowa w § 4 zawartej w dniu 6 października 2005 roku przed notariuszem w Ł. D. K. warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży do dnia 15 czerwca 2007 roku przyrzeczonej umowy sprzedaży wynoszącego 7/12 części udziału w prawie własności nieruchomości.

W dniu 22 lutego 2007 roku W. K. złożył u Komornika Sądowego Rewiru II przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wniosek o wszczęcie przeciwko M. B. egzekucji wydania zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz egzekucji roszczenia pieniężnego w postaci 20.000 zł tytułem zadatku. Do wniosku załączył tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 6 października 2005 roku sporządzonego przed notariuszem w Ł. D. K., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2006 roku w sprawie o sygn. akt I Co 299/06 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi. Komornik oddalił wniosek o wszczęcie egzekucji wydania nieruchomości w dniu 27 lutego 2007 roku. Egzekucja roszczenia pieniężnego została umorzona postanowieniem komornika z dnia 1 kwietnia 2008 roku. Postanowienie jest prawomocne od dnia 18 kwietnia 2008 roku.

Ponowny wniosek egzekucyjny przeciwko M. B. na podstawie tego samego tytułu wykonawczego W. K. złożył u Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi M. S. w dniu 8 stycznia 2016 roku. Wniósł o egzekucję należności głównej 20.000 zł z odsetkami od dnia 7 kwietnia 2006 roku oraz kosztów procesu 150 zł.

W 2005 roku powódka trafiła do biura M. prowadzonego przez pozwanego za pośrednictwem pana P., z powodu zadłużenia w jakie popadła po przeprowadzeniu remontów na nieruchomości. Pozwany zaproponował odkupienie udziałów w nieruchomości. Wówczas strony udały się do kancelarii (...) i zawarły przedwstępną umowę sprzedaży.

Powódka wycofała się z zawarcia umowy przyrzeczonej po rozmowie ze znajomą mecenas M. K.. Następnie kupnem udziałów w nieruchomości zainteresowała się firma (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, proponując powódce kwotę 800.000 zł. Powódka zgodziła się i pod koniec lipca 2006 roku doszło do podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży. Powódka otrzymała zaliczkę w wysokości 150.000 zł. Nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na dokonany w dziale III księgi wieczystej wpis roszczenia W. K. o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz z uwagi na to, że powódka chciała uzyskać wyższą cenę. Po podpisaniu umowy przedwstępnej z (...) I. do powódki zgłosił się nabywca z Czech, proponujący 3,5 mln złotych. Powódka była już związana umową z (...), jednak wytoczyła przeciwko tej spółce powództwo o podwyższenie ceny sprzedaży ewentualnie o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej. Biegły sądowy powołany przez sąd w tej sprawie wycenił nieruchomość na kwotę 3.750.000 zł. Sąd nie uwzględnił roszczenia powódki. W pozwie z dnia 28 czerwca 2007 roku skierowanym przeciwko M. B. i B. Z. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu udziałów we własności nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem z dnia 2 lipca 2013 roku w sprawie I C 540/07 Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał pozwanym M. B. i B. Z. złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. własności należących do nich udziałów zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na warunkach ustalonych w umowie z dnia 25 lipca 2006 roku zawartej przed notariuszem G. R. rep. A Nr 3743/2006, zmienionej aneksem zawartym w akcie notarialnym z dnia 30 listopada 2006 roku sporządzonym przed notariuszem G. R. rep. A Nr 6523/2006, za równoczesną zapłatą przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz M. B. i B. Z. ustalonej w umowie przedwstępnej ceny sprzedaży w kwocie 1.600.000 zł pomniejszonej o kwotę 300.000 zł wyplaconą M. B. i B. Z. tytułem zadatku oraz pomniejszonej o kwoty hipotek wraz z należnymi wierzycielom odsetkami wpisanymi w dziale IV księgi wieczystej (pkt 1) oraz zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 83.617 zł tytułem kosztów procesu (pkt 2). Zawarcie umowy przyrzeczonej z (...) nastąpiło w 2014 roku.

W. K. dochodził od M. B. odszkodowania w kwocie 78.000 zł za niedopuszczenie do współposiadania nieruchomości. Sprawa została zakończona wyrokiem Sądu II instancji oddalającym powództwo. Powódka nie zwróciła pozwanemu otrzymanego zadatku.

Pozwany uważał, że jego roszczenie przeciwko M. B. jest dostatecznie zabezpieczone przez wpis w księdze wieczystej.

Ustalając stan faktyczny Sąd meriti pominął dowód z przedruku artykułu prasowego pt. „Mamy wojnę polsko-włoską o (...) kamienicę” (k.91-92). Sąd argumentował, że pełnomocnik pozwanego nie wskazał skąd pochodzi artykuł, kiedy i gdzie został opublikowany, a załączony do pisma procesowego wydruk nie jest poświadczony za zgodność z oryginałem, zatem nie stanowi dokumentu w rozumieniu art. 245 k.p.c. Sąd nie dał wiary pozwanemu, że powódka zawierała umowy przedwstępne sprzedaży przedmiotowej nieruchomości także z innymi osobami, poza pozwanym i Spółką (...), gdyż pozwany podał jedynie, że takie osoby spotkał zeznając jako świadek w sprawie I C 540/07 Sądu Okręgowego w Łodzi, przy czym nie były one świadkami w tamtej sprawie. Sąd I instancji uznał, że zeznania te są gołosłowne i nie poparte innymi dowodami.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne. Przepis ten stanowił podstawę powództwa M. B., która powołuje się przedawnienie roszczenia jako na zdarzenie, w wyniku którego roszczenie stwierdzone tytułem wykonawczym nie może być egzekwowane.

Sąd Rejonowy podkreślił, że spór pomiędzy stronami skoncentrował się na zagadnieniu terminu przedawnienia roszczenia W. K.. Sąd argumentował, że wbrew stanowisku pozwanego, akt notarialny z klauzulą wykonalności nie jest prawomocnym orzeczeniem sądu stwierdzającym roszczenie, a tym bardziej jakimkolwiek innym tytułem wymienionym w art. 125 § 1 k.c. Celem postępowania klauzulowego jest zaopatrzenie tytułu egzekucyjnego klauzulą

wykonalności (art. 776 k.p.c.). Uproszczone maksymalnie postępowanie w sprawie nadania klauzuli wykonalności, jako prowadzone wyłącznie w celu stworzenia podstawy przyszłego postępowania (tytułu wykonawczego) jest postępowaniem szczególnym o ściśle określonym przez jego przepisy zakresie kognicji. Ogranicza się ono w zasadzie do badania tytułu egzekucyjnego pod względem formalnym, opierając się wyłącznie na prawie procesowym. Możliwości obrony osoby, przeciwko której wierzyciel domaga się nadania klauzuli wykonalności są ograniczone i (poza wyjątkami) nie dotyczą zagadnień związanych ze stosowaniem prawa materialnego. Oznacza to, że do roszczenia W. K. o zwrot podwójnego zadatku nie znajduje w konsekwencji zastosowania 10-letni termin przedawnienia, o którym mowa w powołanym przepisie.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, że rozważenia wymaga czy roszczenie pozwanego podlega przedawnieniu w terminie 10-letnim z art.118 k.c., czy też objęte jest dyspozycją art. 390 § 3 k.c.

Okoliczność, że zapłacona przez pozwanego M. B. kwota 10.000 zł stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. nie budziła wątpliwości Sądu I instancji i nie była sporna pomiędzy stronami. W treści warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości strony zgodnie ustaliły taki właśnie charakter danej kwoty, stwierdzając, że kwota 10.000 zł została zapłacona tytułem zadatku, do którego będzie miał zastosowanie przepis art. 394 k.c. tj., że (m.in.) w przypadku niewykonania umowy przez stronę sprzedającą M. B. będzie zobowiązana zwrócić W. K. otrzymany zadatek w podwójnej wysokości w terminie do dnia 7 lutego 2006 roku. Strony powtarzały zatem w umowie rozwiązania ustawowe.

Sąd Rejonowy argumentował dalej, że strony zawarły umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 k.c., zgodnie z którym umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta. Stosownie zaś do art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. W ocenie Sądu meriti nie ma racji pozwany twierdząc, że roszczenie o zwrot zadatku nie jest roszczeniem z umowy przedwstępnej, zaś roczny termin przedawnienia dotyczy jedynie roszczeń opisanych w § 1 i 2 art. 390 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że po pierwsze, na poparcie swego stanowiska pozwany powołuje uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 roku sygn. III CZP 3/07, w której Sąd ten uznał, że roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego z art. 390 § 3 k.c., lecz w terminie ogólnym z art.118 k.c. Rozstrzygnięcie to zapadło jednak w odmiennym stanie faktycznym, bowiem w sprawie tej ustalono, że kwota przekazana przy zawarciu umowy przedwstępnej (równa cenie sprzedaży) nie stanowiła zadatku, lecz zaliczkę na poczet umowy przyrzeczonej. Ta kwalifikacja była decydująca dla uznania, że roszczenie to nie przedawnia się w terminie przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej.

Sąd Rejonowy podkreślił, że na gruncie poprzedniego brzmienia przepisu art. 390 § 3 k.c., kiedy to nie stanowił on o przedawnieniu „roszczeń z umowy przedwstępnej”, ale o przedawnieniu „roszczeń powyższych”, czyli wyraźnie wymienionych w § 1 i 2 tego artykułu w orzecznictwie przyjmowano, że roszczenia z zadatku nie są „roszczeniami powyższymi”, stąd nie przedawniają się w terminie ustanowionym przez art. 390 § 3 k.c., ale w terminach ogólnych, wynikających z art. 118 k.c. Zmiana art. 390 k.c. wprowadzona ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw i nadanie jego § 3 obecnego brzmienia spowodowała, że w odróżnieniu od wcześniejszej linii orzecznictwa zaczęto przyjmować zastosowanie tego przepisu do roszczeń z zadatku, jako roszczeń z umowy przedwstępnej. Dominująca linia orzecznictwa przyjmuje, że do roszczeń z umowy przedwstępnej nie należy roszczenie o zwrot zaliczki zapłaconej przy umowie przedwstępnej. W uzasadnieniu powoływanej przez pozwanego uchwały z dnia 8 marca 2007 r. sygn. III CZP 3/07 Sąd Najwyższy wskazał, że poprzez „roszczenia z umowy przedwstępnej” rozumieć należy roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przedwstępnej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też roszczenia z tytułu zadatku lub kary umownej, natomiast roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy wskazuje na prowizoryczny

charakter stosunku prawnego wynikającego z umowy przedwstępnej, uzasadniający krótki termin przedawnienia roszczeń z niej wynikających. Podobny pogląd wyraził także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 listopada 2006 roku sygn. III CZP 102/06, Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 10 listopada 2015 roku sygn. I ACa 1028/15 oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 czerwca 2016 roku sygn. akt I ACa 1305/15 - L.).

W ocenie Sądu meriti rozważania te dają podstawę do przyjęcia, że „roszczeniami z umowy przedwstępnej” są roszczenia wynikające z tych postanowień umownych, które miały wzmacniać stosunek obligacyjny łączący strony w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej. W konsekwencji zasadne jest zastosowanie art. 390 § 3k.c. do przedawnienia roszczenia o zwrot kwoty wręczonej stosownie do tych postanowień. Sąd Rejonowy podkreślił, że na przeszkodzie przyjęcia takiego stanowiska nie stoi okoliczność, że kwota 10.000 zł, w wypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, podlegały zaliczeniu na poczet ceny, gdyż w odniesieniu do zadatku przepis art. 394 § 2 k.c. wprowadza taką samą zasadę, stanowiąc przy tym, że jeżeli zaliczenie nie jest możliwe zadatek ulega zwrotowi. Niewątpliwie zatem pozostaje roszczeniem z umowy przedwstępnej. Termin przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku jest taki sam dla wszystkich stanów prawnych objętych art. 394 k.p.c. Okoliczność czy chodzi o zwrot pojedynczego czy podwójnego zadatku pozostaje bez wpływu na stosowanie terminów przedawnienia (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 czerwca 2016 roku sygn. I ACa 1305/15). Sąd dodał, że odmienny pogląd wyrażony w powołanym przez pozwanego uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 23 marca 2016 roku sygn. akt I ACa 720/15, nie został przez ten Sąd w żaden sposób uzasadniony, a przede wszystkim rozstrzygnięcie dotyczyło innego roszczenia (uprawnienia do odstąpienia od umowy).

Sąd Rejonowy dodał, że stanowisko, że przepis art. 390 § 3 k.c. przewidujący roczny termin przedawnienia dotyczy także innych roszczeń z umowy przedwstępnej niż wynikające z art. 390 § 1 i 2 k.c., pozostaje w zgodzie z literalnym brzmieniem przepisu i uwzględnia zmianę wprowadzoną ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie zaś z art. 390 § 3 k.p.c. początkową datą biegu terminu przedawnienia jest dzień, w którym umowa miała być zawarta. Przedawnienie roszczenia W. K. rozpoczęło bieg w dniu 31 stycznia 2006 roku. Termin ten został przerwany przez złożenie przez W. K. wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie I Co 299/06 tj. już w dniu 9 lutego 2006 roku (art.123 § 1 pkt 1 k.c.) i zaczął biec na nowo od dnia 7 kwietnia 2006 roku (art.124 § 1 k.c.). Uległ ponownemu przerwaniu przez złożenie wniosku egzekucyjnego w dniu 22 lutego 2007 roku. Następnie przedawnienie zaczęło biec po prawomocnym umorzeniu egzekucji w sprawie II Km 789/07 w dniu 18 kwietnia 2008 roku. Roczny termin z art. 390 § 3 k.p.c. upłynął zatem w dniu 18 kwietnia 2009 roku. Wniosek egzekucyjny w sprawie Km 21/16 został złożony już po upływie terminu przedawnienia (8 stycznia 2016 roku).

W ocenie Sądu Rejonowego nie były zasadne twierdzenie pozwanego, że podniesienie przez powódkę zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa. Sąd argumentował, że klauzula z art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, a ciężar dowodu w zakresie pozwalającym na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa obciąża tego, kto zarzuca naruszenie zasad współżycia społecznego. Pozwany na uzasadnienie zarzutu powołuje okoliczność, że powódka uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości także wobec innego kupującego. Zdaniem Sądu nie jest to wystarczające. Ostatecznie w wyniku procesu sądowego doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej między (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Ponadto z uwagi na to, że umowa przedwstępna łącząca M. B. i W. K. została zawarta w formie notarialnej, to pozwanemu służyło silne roszczenie z art. 390 § 2 k.c. o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany z uprawnienia tego nie skorzystał. Dysponował tytułem wykonawczym dotyczącym zadatku i mógł prowadzić egzekucję roszczenia na jego podstawie. Nieuiszczenie zaliczki na poczet wydatków w egzekucji spowodowało umorzenie postępowania egzekucyjnego. Wprawdzie pozwany podnosi, że nie dysponował środkami na pokrycie zaliczki, lecz mógł ubiegać się o zwolnienie od kosztów sądowych. Ponadto, gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej na pozwanym spoczywałby obowiązek zapłaty kwoty 70.000 zł. Kolejną próbę egzekucji podjął dopiero po 7 latach.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

W tych okolicznościach – w ocenie Sądu Rejonowego - bezprzedmiotowe stało się rozpatrywanie podniesionego przez powódkę zarzutu potrącenia (art.498 k.c.).

Uwzględniając sytuację majątkową pozwanego, który nie posiada żadnego majątku i utrzymuje się jedynie z niskiej emerytury oraz z uwagi na charakter sprawy, na podstawie art.102 k.p.c. Sąd Rejonowy nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki kosztów procesu.

Wysokość kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu przez radcę prawnego D. G. została ustalona na podstawie § 4 ust.1 i 3 w zw. z § 8 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2016 r. poz.1715).

Apelację od wyroku wniósł pozwany, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie punktu 1.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

1. art. 125 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu nie jest prawomocnym orzeczeniem sądu w rozumieniu powyżej wskazanego przepisu, a w konsekwencji poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że w przedmiotowej sprawie nie znajdzie zastosowania 10-letni okres przedawnienia, którego przyjęcie pozwalałoby na ustalenie, że roszczenie pozwanego nie jest przedawnione;

2. art. 390 § 1, 2 i 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że roszczenie o zwrot zadatku jest roszczeniem z umowy przedwstępnej, które przedawnia się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, w sytuacji gdy przepis art. 390 art. 390 § 3 k.c. przewidujący roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej nie dotyczy roszczeń innych niż wynikające z art. 390 § 1 i 2 k.c. tj. roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz o naprawienie szkody poniesionej przez to, że strona liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy roszczenie o zwrot zadatku nie jest ograniczone żadnym szczególnym terminem przedawnienia, wobec czego mają do niego zastosowanie ogólne zasady wynikające z powołanego przepisu (co do zasady 10-letni termin przedawnienia);

ewentualnie w razie nieuwzględnienia powyższych zarzutów

3. art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. 394 § 1, 2 i 3 k.c. poprzez ich błędną wykładnię – z pominięciem funkcji rozliczeniowej, jaką pełni zadatek – oraz uznanie, że dla oceny jaki termin przedawnienia należy przyjąć w przedmiotowej sprawie bez znaczenia pozostaje fakt, iż kwota 10.000 zł dana przez pozwanego przy zawieraniu umowy przedwstępnej podlegała zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży, w sytuacji gdy roszczenie o zwrócenie kwoty nominalnej zadatku, która miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży (w tym wypadku 10.000 zł), a co nie nastąpiło wobec nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej, jest roszczeniem o zwrot świadczenia nienależnego, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy do roszczenia o zwrot świadczenia nienależnego stosuje się ogólne zasady tj. przedawnia się ono z upływem 10 lat;

4. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że podniesiony przez powódkę zarzut przedawnienia nie stanowi nadużycia prawa, w sytuacji gdy powódka wskutek nie wywiązywania się z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz nie zwrócenia pozwanemu kwoty nominalnej zadatku (10.000 zł) odniosła bezpodstawnie korzyść majątkową oraz w sytuacji, gdy powódka również w stosunku do przynajmniej jednego innego nabywcy zachowała się w podobny sposób, tj. nie wywiązała się z umowy przedwstępnej sprzedaży, co powinno prowadzić do uznania, że podniesiony zarzut przedawnienia przynajmniej co do roszczenia o zwrot kwoty 10.000 zł jest sprzeczny z jedną z podstawowych zasad współżycia społecznego, czyli zasadą elementarnej uczciwości;

II. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik postępowania, tj. art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zw. z art. 243<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. oraz w zw. z art. 308 k.p.c. i art. 309 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie wydruku ze strony internetowej artykułu prasowego pt. „Mamy wojnę polsko – włoską o (...) kamienicę”, w sytuacji gdy brak było podstaw do kwestionowania mocy dowodowej wskazanego dowodu, ponieważ – wbrew twierdzeniu Sądu Rejonowego – z wydruku wynika skąd pochodzi artykuł oraz kiedy i gdzie został opublikowany, a nadto w sytuacji gdy brak było podstaw do poświadczenia za zgodność z oryginałem wydruku ze strony internetowej.

Na podstawie art. 381 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. apelujący wniósł o dopuszczenie dowodu z pominiętego wydruku ze strony internetowej artykułu prasowego pt. „Mamy wojnę polsko – włoską o (...) kamienicę” (k. 91-92) na okoliczność sprzeczności z zasadami współżycia społecznego podniesionego przez powódkę zarzutu przedawnienia.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Apelujący wniósł też o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego z zaznaczeniem, że stanowią one koszty należne ustanowionemu pełnomocnikowi z urzędu, ewentualnie o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu. Pełnomocnik pozwanego złożył oświadczenie, że koszty pomocy prawnej nie zostały uiszczone w całości ani też w części.

Z ostrożności procesowej – w razie oddalenia apelacji – apelujący wniósł o nieobciążanie pozwanego kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego powódki na podstawie art. 102 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanego nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia Sądu Rejonowego, gdyż znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, wszechstronnie rozważonym i ocenionym zgodnie ze wskazaniami art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez Sąd pierwszej instancji. W tej sytuacji, jak słusznie podkreśla w swoich orzeczeniach Sąd Najwyższy, wystarczającą jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (tak też Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 22 sierpnia 2001 r., sygn. V CKN 348/00, publ. LEX nr 52761, w postanowieniu z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, publ. LEX nr 686078, w wyroku z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, publ. LEX nr 177281; w wyroku z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, publ. LEX nr 585756). Sąd Rejonowy powołał także prawidłową podstawę prawną wyroku, przytaczając w tym zakresie stosowne przepisy.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył zarzuty naruszenia prawa procesowego, ponieważ kontrola prawidłowości zastosowania oraz wykładni prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia zostały poczynione zgodnie z przepisami prawa procesowego.

Jako bezzasadny należy ocenić zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zw. z art. 243<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. oraz w zw. z art. 308 k.p.c. i art. 309 k.p.c.

Apelujący uzasadniając powyższy zarzut podnosi, że Sąd Rejonowy bezzasadnie pominał wydruk ze strony internetowej artykułu prasowego pt. „Mamy wojnę polsko – włoską o (...) kamienicę”. Skarżący argumentuje, że z załączonego do pisma procesowego wydruku ze strony internetowej wprost wynika, że artykuł w dniu 30 października 2017 roku został wydrukowany ze strony Nasze.Miasto.pl, został on opublikowany w (...) w dniu 19 maja 2008 roku i jest autorstwa redaktora P. B.. Podnosi również, że wydruki ze stron internetowych artykułów prasowych nie podlegają

poświadczeniu, gdyż trudno stwierdzić, co jest oryginałem, natomiast nawet przy przyjęciu, że artykuł nie stanowi dokumentu, to w dalszym ciągu stanowi on dowód, tyle że inny niż dokument.

Apelujący wnosił o dopuszczenie dowodu z tego dokumentu na okoliczność sprzeczności z zasadami współzycia społecznego podniesionego zarzutu przedawnienia (k. 83 i k. 125).

Podzielając argumentację strony pozwanej co do miejsca i czasu wydrukowania oraz opublikowania wydruku (wynikających z treści wydruku) należy podkreślić, że całość okoliczności wchodzących w zakres podanej przez pozwanego tezy dowodowej była w istocie bezsporna. Z twierdzeń pozwanego (k. 89), z zeznań powódki jak i z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że chodziło o sprawę o sygn. akt I C 540/07 Sądu Okręgowego w Łodzi, której przebieg i rezultat Sąd Rejonowy uwzględnił przy ocenie podniesionego przez apelującego zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w kontekście uchylania się przez powódkę od zawarcia umowy przyrzeczonej także wobec (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Apelujący nie wykazał na jakie jeszcze okoliczności oprócz nie wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i sprzeczności takiego zachowania z zasadami współzycia społecznego powyższy dowód miałyby zostać przeprowadzony. Tym samym Sąd Rejonowy słusznie dowód ten pominął, gdyż kwestie te zostały dostatecznie wyjaśnione. W niniejszej sprawie doniesienie prasowe w przedmiocie nieuczciwych zachowań strony powodowej względem innego kontrahenta nie wnoszą do sprawy żadnych nowych okoliczności.

Dodać należy, że badanie na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia w wyniku tzw. uprzedniej kontroli prawidłowości orzeczenia, które nie podlega zaskarżeniu w drodze zażalenia jest dopuszczalne, jednak warunkiem takiej kontroli niezaskarżalnego postanowienia, które miało wpływ na wynik sprawy, jest zamieszczenie stosownego wniosku w środku odwoławczym skierowanym przeciwko orzeczeniu podlegającemu zaskarżeniu. Jak wskazano Sąd Rejonowy pominął wydruk artykułu ze strony internetowej, nie wydając odrębnego postanowienia o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z treści tego artykułu. Pominięcie tego wydruku – z przyczyn wyżej podanych – nie miało jednak wpływu na treść rozstrzygnięcia. Z tych względów Sąd Okręgowy również nie uwzględnił tego wniosku.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego w pierwszej kolejności należy podkreślić, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie III CSK 136/15 (publ. LEX nr 2023159), w którym Sąd Najwyższy uznał, że umowa przedwstępna stanowiąc tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej reguluje interesy stron na "przedpolu" zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś taka konstrukcja 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. Tym samym, jeśli umowa przedwstępna ma prowadzić do zawarcia umowy wzajemnej, to zwykle już na etapie umowy przedwstępnej występują interesy i potrzeby charakterystyczne dla umowy wzajemnej. Stąd występująca w praktyce obrotu tendencja do wprowadzania do treści umowy przedwstępnej klauzul przynajmniej częściowo zabezpieczających wymianę świadczeń, która ma zostać przeprowadzona w ramach przyrzeczonej umowy wzajemnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2013 r., V CSK 80/12). Sąd Najwyższy podkreślił, że w ten sposób jako dopuszczalne i logiczne jawi się wprowadzanie do umów przedwstępnych dodatkowych zastrzeżeń umownych, które mają wzmocnić pozycję stron, stanowiąc dla nich wskazane zabezpieczenie wymiany świadczeń.

W łączącej strony umowie przedwstępnej strony oświadczyły, że cena sprzedaży zostanie zapłacona w następujący sposób: kwotę 10.000 zł W. K. zapłacił M. B. przed podpisaniem aktu tytułem zadatku – strony postanowiły, że co do kwoty zadatku będzie miał zastosowanie art. 394 k.c. tj. w przypadku dojścia do skutku umowy przyrzeczonej kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet umówionej ceny sprzedaży; w przypadku niewykonania umowy przez W. K. M. B. może zadatek zachować; w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającą M. B. będzie zobowiązana zwrócić W. K. otrzymany zadatek w podwójnej wysokości w ciągu 7 dni od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej tj. do dnia 7 lutego 2006 roku; w przypadku rozwiązania umowy przedwstępnej albo nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej sprzedaży na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, M. B. zobowiązana będzie zwrócić W. K. zadatek w kwocie nominalnej w



terminie do dnia 7 lutego 2006 roku. Nadto M. B. poddała się egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku zwrotu W. K. otrzymanego zadatku w terminie do dnia 7 lutego 2006 roku

– w kwocie nominalnej w przypadku rozwiązania umowy albo w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie strony;

- w podwójnej wysokości w przypadku niewykonania tej umowy przez stronę sprzedającą.

W razie dojsścia do skutku umowy przyrzeczonej kupujący zobowiązał się zapłacić kwotę 70.000 zł w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W świetle powyższego należało uznać, że strony zawarły w umowie przedwstępnej postanowienie o zadatku, szczegółowo określając roszczenia uzależnione od tego, która ze stron nie wykona umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Bezspornym jest, że w dniu 3 lutego 2006 roku pozwany otrzymał od powódki oświadczenie pisemne o odstąpieniu od zawarcia umowy przyrzeczonej, oraz że w dniu 22 lutego 2006 roku pozwany złożył oświadczenie, że umowa sprzedaży nie doszła do skutku z winy powódki.

Mając na uwadze wykładnię art. 390 § 1 i § 3 k.c. należy stwierdzić, że po odstąpieniu od umowy (jej rozwiązaniu) zwrotowi, zatrzymaniu podlega zadatek, który mimo rozwiązania umowy nadal jest zadatkiem, a nie innego rodzaju świadczeniem. Warunkiem uruchomienia regulacji odnośnie do zatrzymania (zwrotu) zadatku jest bowiem zakończenie stosunku prawnego, w ramach którego zadatek był przekazany. Nie może budzić wątpliwości okoliczność, że zarówno w sytuacji uregulowanej treścią § 1, jak i § 3, artykułu 394 k.c. warunkiem dochodzenia zadatku jest rozwiązanie węzła umownego (tu: umowy przedwstępnej). Mimo rozwiązania tego węzła przepis nadal mówi o zadatku, co prowadzi do stwierdzenia, że mimo rozwiązania umowy zadatek nie traci swojego charakteru prawnego. Jeżeli strony przewidziały zadatek, to oczekują, że umowa zostanie wykonana, wysokość zadatku ma więc skłaniać je do podjęcia dodatkowego wysiłku, który ma doprowadzić do wykonania umowy.

Wskutek odstąpienia od umowy przez powódkę powstał obowiązek zwrotu przez powódkę zadatku w podwójnej wysokości (art. 394 § 1 k.c.). Skoro zwrot zadatku regulowany jest treścią przepisu art. 394 k.c., to wyłącza zastosowanie w odniesieniu do niego możliwość dochodzenia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Przeciwnie rozwiązanie podważałoby sens szczegółowych unormowań stosunków obligacyjnych, uwzględniających ich specyfikę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 roku, III CSK 136/15, publ. LEX nr 2023159). Jednocześnie w orzecznictwie wskazuje się na niemożność konstruowania w ogóle roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wewnątrz stosunków zobowiązaniowych (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013r., III CSK 303/12). Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia nie mogą być traktowane jako "uzupełnienie" roszczeń opartych na innym stosunku prawnym łączącym strony, ten bowiem stosunek wyznacza granice praw i obowiązków każdej z nich (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2005 r., III CK 454/04).

W rozpoznawanej sprawie za podstawę żądania zwrotu kwoty 20.000 zł należało uznać regulację zawartą w art. 394 k.c., co prowadzi do wniosku, że niezasadne były zarzuty apelacji odnoszące się do naruszenia prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. 394 § 1, 2 i 3 k.c. oraz art. 405 k.c. w związku z art. 410 § 2 k.c. poprzez ich wadliwe niezastosowanie. Nie ma bowiem racji apelujący, że roszczenie o zwrot przynajmniej kwoty nominalnej zadatku, która miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży, jest roszczeniem o zwrot świadczenia nienależnego.

W tym miejscu należy ocenić czy roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 390 § 3 k.c. znajduje zastosowanie do roszczenia o zwrot zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej.

Zgodnie z treścią art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Zagadnieniem wymagającym zatem analizy jest kwestia, czy zadatek jest roszczeniem z umowy przedwstępnej. Jak podnosi się w doktrynie zadatek nie jest samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy przedwstępnej, ale postanowieniem tej umowy, w związku z czym roszczenia z tytułu zastrzeżonego w niej zadatku są roszczeniami z umowy przedwstępnej. Źródłem roszczenia o zapłatę zadatku jest art. 394 § 1 lub § 3 k.c., ale przepisy te w sposób przewidziany w art. 56 k.c. dopełniają skutki czynności prawnej, składając się na roszczenia z umowy, w której zastrzeżenie o zadatku poczyniono. Stąd jeśli przepis szczególny przewiduje krótsze terminy przedawnienia dla roszczeń wynikających z danej umowy, roszczenie to przedawnia się zgodnie ze szczególnymi terminami przedawnienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 roku, III CSK 136/15, publ. LEX nr 2023159).

Zgodnie ze znowelizowanym, z dnia 25 września 2003 roku, ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408) przepisem art. 390 § 3 k.c. roczny termin przedawnienia przewidziany w tym paragrafie dotyczy wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06). Argumentem za takim poglądem jest nie tylko literalne brzmienie art. 390 § 3 k.c., w którym sformułowanie "roszczenia powyższe" zastąpiono zwrotem "roszczenia z umowy przedwstępnej", lecz również funkcja zadatku, zgodnie z którą zadatek ma zastąpić odszkodowanie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1961 r., III CO 23/61). Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w powołanym wyroku z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie III CSK 136/15 - ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku zmieniono także art. 390 w zakresie § 1, dodając zdanie drugie, w którym umożliwiono stronom określenie w umowie przedwstępnej odmiennego niż w zdaniu pierwszym zakresu odszkodowania. Połączenie wskazanej zmiany § 1 z jednoczesnym rozszerzeniem zastosowania rocznego terminu przedawnienia do wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej (§ 3) w sposób wyraźny wskazuje na zamiar ustawodawcy objęcia krótszym terminem przedawnienia wszelkich roszczeń, które na kanwie umowy przedwstępnej mogą między stronami powstać. Zasadnie podnosi się w doktrynie, iż trudno wytłumaczyć, dlaczego roszczenie o odszkodowanie miałyby podlegać krótkiemu rocznemu przedawnieniu (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 459/09), a roszczenie o zwrot zadatku, stanowiące jego surogat, przedawniałoby się z upływem terminów ogólnych. Zastosowanie rocznego terminu przedawnienia roszczenia do żądania zwrotu zadatku można uzasadnić też prowizorycznym charakterem umowy przedwstępnej. Skoro sama umowa ma z zasady charakter "przejściowy" (prowadzi do umowy przyrzeczonej), to wyłączenie z zastosowania krótszego terminu przedawnienia zawartego w art. 390 § 3 k.c. niektórych roszczeń z umowy przedwstępnej nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.

Należy więc stwierdzić, że roszczenia o zadatek, jak i o zwrot podwójnego zadatku wynikające z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 lipca 2017 roku, I ACa 709/16, publ. LEX nr 2449756, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 roku, III CZP 102/06, OSNC 2007/7-8/104, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 roku, III CSK 136/15, publ. LEX nr 2023159).

Oznacza to, że zarzut naruszenia art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie

Za chybiony należy uznać także zarzut naruszenia art. 125 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu nie jest prawomocnym orzeczeniem sądu w rozumieniu powyżej wskazanego przepisu, a w konsekwencji poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że w przedmiotowej sprawie nie znajdzie zastosowania 10-letni okres przedawnienia.

Zgodnie z treścią art. 125 § 1 zdanie 1 k.c. roszczenie stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju albo orzeczeniem sądu polubownego, jak również roszczenie stwierdzone ugodą zawartą przed sądem albo przed sądem polubownym albo ugodą zawartą przed

mediatorem i zatwierdzoną przez sąd, przedawnia się z upływem lat dziesięciu, chociażby termin przedawnienia roszczeń tego rodzaju był krótszy. Jak słusznie wskazuje się w doktrynie powyższy przepis, po zmianach związanych z wprowadzeniem instytucji mediacji, wylicza następujące podstawy wydłużenia terminu przedawnienia: prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju (1); orzeczenie sądu polubownego (2); ugoda sądowa (3); ugoda zawarta przed sądem polubownym (4); ugoda zawarta przed mediatorem i zatwierdzona przez sąd (5). Oczywiście jest, że wyliczone podstawy to niektóre spośród tytułów egzekucyjnych wskazanych w art. 777 § 1 k.p.c. W związku z tym powstaje pytanie, czy skutek z art. 125 k.c. należy wiązać także z innymi rodzajami tytułów egzekucyjnych wskazanych w kodeksie postępowania cywilnego, w tym z aktem notarialnym, w którym dłużnik poddał się egzekucji. Za prawidłową należy uznać odpowiedź negatywną. Zawarte w art. 125 wyliczenie podstaw wydłużenia terminu przedawnienia jest wyczerpujące (tak P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny..., red. E. Gniewek, t. 1, s. 430). Rozszerzenie tego skutku na pozostałe tytuły egzekucyjne nie znajduje uzasadnienia. Inne racje przemawiają za uznaniem określonego tytułu jako wystarczającego do nadania klauzuli wykonalności, inne zaś za wprowadzeniem długiego terminu przedawnienia. Ten ostatni efekt ustawodawca wyraźnie wiąże wyłącznie z kontrolą zasadności roszczenia przez organ niezależny od stron. Dowodem na to może być odmienne ukształtowanie efektu mediacji: według art. 777 § 1 pkt 2<sup>1</sup> k.p.c. tytułem egzekucyjnym jest już ugoda zawarta przed mediatorem, natomiast dla wydłużenia terminu przedawnienia roszczenia ustawodawca w art. 125 k.c. wymaga zatwierdzenia tej ugody przez sąd (por. Komentarz do art. 125 kodeksu cywilnego, Małgorzata Pyziak – Szafnicka, publ. LEX).

--	--

Również zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie. W ocenie Sądu Okręgowego, brak było podstaw, aby podzielić zarzut apelacji, jakoby podniesienie zarzutu przedawnienia przez stronę powodową było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd Rejonowy analizując tę kwestię słusznie stwierdził, że w omawianej sprawie nie było jakichkolwiek okoliczności wskazujących na możliwość przyjęcia, że skorzystanie z zarzutu przedawnienia stanowiło nadużycie prawa podmiotowego. Uzupełniając ten celny wniosek Sądu I instancji, należy podkreślić, że norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności. Przy ocenie, czy zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa, rozstrzygające znaczenie mają okoliczności konkretnego wypadku, zachodzące po stronie poszkodowanego oraz osoby zobowiązanej. W szczególności ma znaczenie przyczyna opóźnienia dochodzenia roszczenia przez pozwanego i czas jej trwania. Istotne jest bowiem czy opóźnienie wierzyciela w dochodzeniu roszczenia nie jest nadmierne. W przekonaniu Sądu Okręgowego trudno mówić o nadużyciu prawa przez powódkę, bowiem w ustalonych okolicznościach sprawy po stronie pozwanego nie było żadnych przeszkód, aby w terminie dochodził egzekwowania roszczeń od powódki. Pozwany na uzasadnienie zarzutu powołuje okoliczność, że powódka uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości także wobec innego kupującego. Słuszne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że nie jest to wystarczające. W tym miejscu należy powtórzyć za Sądem Rejonowym, że z uwagi na to, że umowa przedwstępna łącząca M. B. i W. K. została zawarta w formie notarialnej, to pozwanemu służyło silne roszczenie z art. 390 § 2 k.c. o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany z uprawnienia tego nie skorzystał. Pozwany dysponował tytułem wykonawczym dotyczącym zadatku i mógł prowadzić egzekucję roszczenia na jego podstawie. Nie uiszczenie zaliczki na poczet wydatków w egzekucji spowodowało umorzenie postępowania egzekucyjnego. Sam natomiast brak środków finansowych na pokrycie zaliczki nie stanowi o niemożności dochodzenia roszczeń, gdyż pozwany mógł ubiegać się choćby o zwolnienie od kosztów sądowych, czego nie uczynił.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z

dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zm.) w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1667), które weszło w życie z dniem 27 października 2016 roku i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 102 k.p.c. Sama sytuacja materialna strony nie jest wystarczająca do zastosowania art. 102 k.p.c. Również charakter sprawy nie przemawiał za zastosowaniem art. 102 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym. Pozwany, będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, dysponując uzasadnieniem orzeczenia Sądu I instancji, w którym Sąd ten wręcz drobiazgowo wyjaśnił motywy rozstrzygnięcia, mógł realnie ocenić swoją sytuację procesową i zasadność składania środka zaskarżenia, a nadto zdawał sobie sprawę, że w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia (w razie niezastosowania przez Sąd art. 102 k.p.c.) będzie zobowiązany do zapłacenia kosztów poniesionych przez stronę przeciwną. W judykaturze przyjmuje się, że przekonanie strony o zasadności zajmowanego stanowiska, które może przemawiać za nieobciążaniem jej kosztami przegranego procesu przed sądem pierwszej instancji, przestaje być aktualne w postępowaniu apelacyjnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 roku w sprawie III CZ 13/12, publ. LEX nr 1164738, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2011 roku w sprawie V CZ 24/11, publ. LEX nr 898277, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 lutego 2017 roku w sprawie I ACa 1055/16, publ. LEX nr 2256974).

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu przez radcę prawnego D. G. w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1715) i przyznał ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz radcy prawnego D. G. kwotę 1.476 zł (uwzględniającą zgodnie z § 4 ust. 3 obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług tj. 23 %).