



Sygn. akt V CSKP 165/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A.B.

przeciwko J.S., N.S., J.S.1 i W.S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 3 grudnia 2021 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 7 marca 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1. I w części dotyczącej odsetek ustawowych zasądzonych od dnia 20 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie 1. III, 1. IV i 3 oraz przekazuje Sądowi Apelacyjnemu w [...] sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. oddalający powództwo w ten sposób, że zasądził od pozwanych J.S., N.S., J.S.1 i W.S. solidarnie na rzecz A.B. kwotę 6 237 900 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 stycznia 2014 r., a w pozostałym zakresie powództwo i apelację powoda oddalił.

Akceptując ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy Sąd drugiej instancji ustalił, że pozwani są właścicielami nieruchomości przy ul. R. w W. w poszczególnych udziałach. W dniu 7 marca 2007 r. J.S. działający w imieniu własnym i na rzecz I.S. jako sprzedający oraz J.D. działająca w imieniu i na rzecz A.B. jako kupującego zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Przy negocjowaniu umowy obecni byli A.B., jego pełnomocnik J.D., radca prawny P.W. oraz J.S.. Strony postanowiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w dniu 2 stycznia 2014 r. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 3 500 000 euro przeliczoną na złote polskie według kursu średniego NBP z dnia poprzedzającego dzień zapłaty. Postanowiono, że kupujący zapłaci sprzedającemu tytułem zadatku kwotę stanowiącą równowartość 1 500 000 euro przeliczoną na złote polskie według kursu średniego NBP z dnia poprzedzającego dzień zapłaty, płatną w trzech ratach. Pozostała do zapłaty część ceny stanowiąca równowartość kwoty 2 000 000 euro przeliczonej na złote polskie według kursu średniego NBP z dnia zawarcia umowy przedwstępnej powiększonej o ewentualny podatek VAT miała być płatna w terminie 3 dni przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

J.S. oświadczył, że według jego najlepszej wiedzy nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne, którego przedmiotem jest nieruchomość, w szczególności postępowanie egzekucyjne, upadłościowe a także nie zostały złożone wnioski o ich wszczęcie.

J.D., działająca w imieniu i na rzecz powoda, oświadczyła, że znany jest jej aktualny stan faktyczny i prawny nieruchomości.

Strony przewidziały, że kupujący będzie miał prawo odstąpienia od umowy m.in. w razie niewykonania umowy przez sprzedających i w razie obciążenia przez sprzedających nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi. W przypadkach tych kupujący mógł żądać od sprzedających sumy odpowiadającej dwukrotności wręczonego zadatku; prawo odstąpienia przysługiwało kupującemu do dnia 2 stycznia 2014 r.

W dniu 27 lipca 2007 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego aneks do umowy, w którym zmieniły cenę sprzedaży ustalając ją na równowartość 3 600 000 euro, zawierającą cenę za prawa autorskie do projektu budowlanego oraz za dźwig osobowy. Umową z dnia 10 sierpnia 2007 r. powód i pozwani zawarli umowę najmu tej nieruchomości na okres 5 lat z możliwością przedłużenia do dnia 2 stycznia 2014 r. Najem wygasał w razie nabycia nieruchomości przez najemcę. Załączniki do umowy stanowiły wypis i wyrys z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej.

Tego samego dnia powód złożył do depozytu kancelarii notarialnej kwotę 403 475 zł. tytułem pierwszej raty zadatku. Dnia 17 sierpnia 2007 r. suma 105 000 euro została przelana na rachunek pozwanego J.S.. W dniu 10 listopada 2007 r. powód złożył do depozytu notarialnego kwotę 898 994,52 euro tytułem drugiej raty zadatku. W dniu 17 sierpnia 2007 r. kwota 3 245 717,50 zł została przelana na konto J.S..

Ze względu na kłopoty powoda z płatnością czynszu i opłat za składowanie dźwigu osobowego oraz pokrywaniem podatku od nieruchomości i składek z tytułu ubezpieczenia pozwany wysyłał do powoda wezwania do zapłaty i wystawiał noty odsetkowe.

W dniu 8 lipca 2013 r. powód i S. LLP zawarli w formie pisemnej umowę cesji, której przedmiotem był przelew na spółkę praw i obowiązków powoda wynikających z umowy przedwstępnej. Cesjonariusz zobowiązał się do pokrycia wszystkich kosztów, w tym ceny nabycia nieruchomości. O tym fakcie powód poinformował pozwanego w dniu 28 sierpnia 2013 r. wiadomością e-mail, a w dniu 29 października 2013 r. na piśmie. Spółka dokonała badania stanu prawnego nieruchomości i w dniu 15 października 2013 r. jej pełnomocnik w wiadomości e-

mail wskazał, że konieczne jest dostarczenie dodatkowych wiadomości przez pozwanego zgodnie z załączoną listą zagadnień. Następnego dnia pełnomocnik pozwanego przesłała spółce umowę majątkową małżeńską małżonków S., a kolejną część żądanych informacji przesłała w dniu 17 października 2013 r. W kolejnej wiadomości pełnomocnik spółki zwrócił się o dalsze dane, które zostały przesłane pięć dni później.

Ostateczny raport badania prawnego został wydany w dniu 6 listopada 2013 r. Przeprowadzone pomiary wskazały na przekroczenie granic nieruchomości w poziomie piwnic w kierunku wschodnim, północnym i południowym, co powoduje możliwość podniesienia przez właścicieli nieruchomości sąsiednich roszczeń przewidzianych w art. 151 k.c. Istnieje możliwość żądania przywrócenia stanu poprzedniego, żądania stosownego wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej oraz żądania wykupienia zajętej części nieruchomości. Odnosząc się do kwestii majątkowych praw autorskich wskazano na wystąpienie sytuacji powodującej nieważność umowy o przeniesieniu praw autorskich na pozwanego ze względu na niewskazanie pól eksploatacji. Ponadto zgoda sądu rodzinnego na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletnich N., W. i J.1 S. dotyczy wyłącznie sprzedaży nieruchomości na rzecz powoda a nie spółki. Sugerowano również ustalenie, czy nieruchomość jest objęta ochroną konserwatorską oraz uzyskanie informacji na temat ewentualnych roszczeń restrykcyjnych.

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w W. zmienił pkt II postanowienia w ten sposób, że zezwolił na sprzedaż nieruchomości na rzecz kupującego A.B. lub innej osoby prawnej, której jest on udziałowcem lub współnikiem oraz sprzedaż na rzecz kupującego praw autorskich do projektu budowlanego i projektu wykonawczego.

Pismem z dnia 6 listopada 2013 r. M.D. poinformował pozwanego o istotnych problemach związanych ze stanem prawnym nieruchomości, ujawnionych w raporcie *due diligence*, związanych m.in. z naruszeniem granic nieruchomości, historią budów i tytułem własności budynku, w tym z prawem do projektów, uwarunkowaniami ładu przestrzennego i zgodami dotyczącymi oryginalnej budowy i

rozbudowy oraz wątpliwościami dotyczącymi kursu wymiany, który należy zastosować do wyliczenia pozostałej do zapłaty ceny. Pozwany odpowiedział, że podczas zawierania umowy spółka uzyskała przez powoda pełne prawo do zapoznania się ze stanem faktycznym nieruchomości, bo powód dysponował kompletem dokumentacji budowy rozpoczętej przez F. Sp. z o.o., był najemcą nieruchomości i miał pełną wiedzę o nieruchomości, jak również był w kontakcie z architektem, który wyjaśniał wszelkie wątpliwości a w akcie notarialnym powód złożył oświadczenie, że był mu znany stan faktyczny i prawny nieruchomości. M. D. w ponownym piśmie wskazał na okoliczności stanowiące, jego zdaniem, problem w nabyciu nieruchomości - przekroczenie granicy, rozbudowę piwnicy niezatwierdzoną odpowiednią decyzją, prowadzenie postępowania administracyjnego przez organ nadzoru budowlanego, które umorzono w 2012 r., brak nabycia autorskich praw majątkowych, subiektywne przeczucia co do braku uprawnień pozwanego do sprzedaży nieruchomości wobec treści postanowienia sądu oraz niespójność postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży w zakresie kursu wymiany euro. Spółka wyraziła zarazem zaniepokojenie, iż pozwany nie podjął żadnych kroków w celu finalizacji transakcji i zapewniła o woli nabycia nieruchomości.

W piśmie z dnia 20 grudnia 2013 r. pozwany poinformował, że nikt nie wystąpił przeciwko niemu z roszczeniami z tytułu przekroczenia granicy, w zakresie samowoli budowlanej organ nadzoru budowlanego nie doszukał się nieprawidłowości a co do kwestii wymiany kursu euro wskazał, że celem i zamiarem stron było ustalenie ceny jako równowartości 3 600 000 euro przeliczonej na PLN według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień zapłaty i na tej podstawie miały też być płacone części ceny. Paragraf 5 ppkt d umowy został odmiennie zapisany jedynie przez pomyłkę, a nadto notariusz posiada depozytowy rachunek w euro i w takiej walucie może zostać zapłacona cena. Dalsza korespondencja z dnia 4-6 grudnia 2013 r. i z dnia 9 grudnia 2013 r. dotyczyła także tych kwestii.

W dniu 18 grudnia 2013 r. w P. pozwani oraz F.2 Sp. z o.o. zawarli w formie aktu notarialnego aneks do złożonej w dniu 5 kwietnia 2007 r. oferty rozwiązania umowy najmu, w którym spółka oświadczyła, że posiada ogół praw autorskich do

projektu budowlanego, nabyła zezwolenie twórcy na wykonywanie praw zależnych do utworu, zgodę na wprowadzanie zmian i ogół praw obejmuje wszystkie pola eksploatacji znane w dniu zawarcia umowy i szczegółowo je określiła.

W dniu 23 grudnia 2013 r. N.S., w związku z uzyskaniem pełnoletności, udzieliła pozwanemu pełnomocnictwa do sprzedaży jej całego udziału w nieruchomości i autorskich prawach majątkowych. Pismem datowanym na dzień 23 grudnia 2013 r. pozwany wezwał spółkę do stawienia w kancelarii notarialnej w dniu 2 stycznia 2014 r. o godzinie 14.30 celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Pismem z dnia 24 grudnia 2013 r. spółka S. LLP poinformowała powoda, że w związku z niespełnieniem warunków cesji dokonuje na jego rzecz cesji zwrotnej wszystkich praw i obowiązków ze skutkiem natychmiastowym. W tym samym dniu powód poinformował pozwanego, że ani on ani spółka nie kupią nieruchomości a przyczyną fiaska transakcji leżą po stronie pozwanego. W wiadomości z dnia 27 grudnia 2013 r. pozwany zarzucił, że postępowanie powoda podyktowane jest warunkami ekonomicznymi panującymi w Polsce i to utrata rentowności inwestycji jest przyczyną niechęci do zakupu. Jednocześnie pozwany obniżył cenę nieruchomości do kwoty 3 100 000 euro. W kolejnej wiadomości pozwany podniósł, że w umowie przedwstępnej powód nie zastrzegł sobie prawa do zbadania stanu prawnego i technicznego nieruchomości, nie może zatem odstąpić od umowy podnosząc, że badanie to ujawniło kwestie, do których ma zastrzeżenia, a nadto powód nie wywiązywał się z opłat i nie dbał o zachowanie nieruchomości w należyтым stanie. Stan techniczny i prawny nieruchomości nie zmienił się od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Ponadto powód jako najemca nieruchomości od 2007 r. powinien być zorientowany co do jej stanu.

W dniu 1 i 2 stycznia pozwany wzywał powoda do stawienia w kancelarii notarialnej w dniu 2 stycznia 2014 r. Pozwany stwierdził, że powód bezzasadnie odmawia zawarcia umowy powołując się na nieistniejące roszczenia osób trzecich w związku z przekroczeniem granicy, natomiast powód w dniu 31 grudnia 2013 r. poinformował, że nie akceptuje stanowiska pozwanego w kwestii niezgodnie

z prawem rozbudowanej piwnicy i roszczeń służących właścicielom sąsiednich nieruchomości.

W dniu 2 stycznia 2014 r. aktem notarialnym pełnomocnik powoda złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z uwagi na szereg ujawnionych okoliczności, które ujemnie wpływałyby na sferę praw i słusznym interesów nabywcy, wskazując jednocześnie, że sprzedawcy nie są w stanie zaoferować świadczenia, którego przedmiot i właściwości odpowiadałyby treści zobowiązania. Tego samego dnia wobec nieprzybycia powoda do kancelarii notarialnej pozwani złożyli w formie pisemnej z podpisem poświadczonym przez notariusza oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z uwagi na brak zapłaty pozostałej części ceny i nieprzystąpienie do zawarcia przyrzeczonej umowy. Pismem z dnia 15 stycznia 2014 r. pozwani wezwali powoda do wydania nieruchomości i wypowiedzieli pełnomocnictwo udzielone w umowie najmu.

Sąd Apelacyjny wskazał, że kwestia sporna sprowadza się do rozstrzygnięcia o ewentualnej odpowiedzialności stron za niewykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości i rozważenia, czy w związku z tym zachodzą podstawy do zapłaty przez pozwanych na rzecz powoda podwójnej wysokości zadatku. Uznał za niezasadny zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. odnoszący się do nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Dowód ten nie był konieczny do rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczności, które miały być na jego podstawie stwierdzone, nie wymagały wiadomości specjalnych. Bezspornie granice nieruchomości zostały przekroczone z powodu rozbudowania piwnicy na długi czas przed zawarciem umowy przedwstępnej. Nie doszło także do błędów w ustaleniach faktycznych i nie było potrzeby ich doprecyzowania, więc oddalenie wniosku było prawidłowe. Prawidłowo też został zastosowany art. 233 § 1 k.p.c.

Częściowo zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 394 § 1 k.c. przez błędną wykładnię. Nie sposób ograniczyć bowiem pojęcia „niewykonania umowy” jedynie do wypadków odmowy jej zawarcia, bo istotne jest to, na skutek jakich okoliczności taka odmowa nastąpiła i czy może być uznana za usprawiedliwioną. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, że całokształt okoliczności nie uprawniał powoda do takiej odmowy a jedynie mógł

stanowią przesłankę do dochodzenia roszczeń na podstawie przepisów o rękojmi. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, nie można się zgodzić z tezą, że wykroczenie piwnic należących do przedmiotowej nieruchomości poza granice działki nie obciąża jej ewentualnymi prawami i roszczeniami właścicieli nieruchomości sąsiednich. To, że właściciele do tej pory z takimi roszczeniami nie wystąpili nie przesądza, że takie roszczenia im nie przysługują, co niewątpliwie zagraża nieruchomości.

Okoliczności te stanowiły przyczynę i podstawę odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez powoda, co w konsekwencji skutkowało niemożnością wykonania umowy przez pozwanego. Trudno, w ocenie Sądu Apelacyjnego, w pełni podzielić argumenty pozwanych za przypisaniem odpowiedzialności za tę sytuację jedynie powodowi. Każda ze stron powinna zabezpieczyć swoje interesy przed zawarciem umowy. Towarzyszący powodowi pełnomocnicy przy zawarciu umowy przedwstępnej nie zauważyli żadnych braków, mankamentów czy nieścisłości umowy, które ostatecznie stały się podstawą konfliktów. Gdyby już wtedy zwrócono na nie powodowi uwagę, być może konfliktu udałooby się uniknąć. Strony działały na zasadzie wzajemnego zaufania, o czym świadczą cytowane wcześniej oświadczenia złożone w najlepszej wierze. Strony mogły nie dostrzegać potrzeby i konieczności dokładnego weryfikowania i analizowania wszelkich aspektów stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. Sytuacja, w której piwnica domu wykracza poza granice nieruchomości, jest raczej wyjątkowa i mogła nie być przez strony brana pod uwagę. Brak podstaw, żeby zakładać, że pozwany, nawet jeśli miał świadomość takiego stanu rzeczy, powinien był zakładać, że będzie to czynnik przesądzający o niedojściu umowy do skutku. Wątpliwości mogły się pojawić później i nie można żadnej ze stron czynić z tego powodu zarzutu. Dopiero później powód mógł się zorientować w sytuacji i uświadomić sobie, że jest ona nie do zaakceptowania. Spółka nie brała udziału w zawarciu umowy i nie miała wpływu na jej kształt, co przedłużyło proces wyjaśniania spornych kwestii. Proces był długotrwały, bo pojawiało się coraz więcej niejasności i koniecznych do podjęcia czynności. Umowa była stopniowo kompletowana i stawała się coraz bardziej klarowna a zarazem okazywała się coraz mniej korzystna dla powoda. Pozwany dążył do jej finalizacji z jak największą korzyścią dla siebie, co

przedłużało i utrudniało negocjacje. Przedmiot umowy zaczął się jawić jako coraz mniej odpowiadający treści zobowiązania ciążącego na sprzedających. Każdy nabywca nieruchomości ponosiłby w tej sytuacji ryzyko natury prawnej a zarazem doznawałby istotnych ograniczeń co do możliwości wykonywania prawa własności.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, strony nie miały w pełni możliwości uniknięcia tych komplikacji. Kwestie związane z oznaczeniem podstaw do ustalenia ceny oraz prawami autorskimi do projektu budowlanego jedynie pogorszyły ten stan rzeczy, bo świadczą o kolejnych mankamentach umowy, jej niejednoznaczności i niejasnościach, przed którymi strony nie zostały należycie zabezpieczone. W konsekwencji za niedojście umowy do skutku trudno jednoznacznie winić którąkolwiek ze stron przypisując jej złą wolę w tym zakresie. Pozwany zapewne nie chciał zataić niczego istotnego dla powoda a powód nabywać nieruchomości z tak skomplikowanym stanem prawnym i faktycznym. Zawarcie umowy przyrzeczonej straciło w tej sytuacji sens i uzasadnienie. Ostateczne zaś obniżenie przez pozwanego ceny nieruchomości świadczy o tym, że zdawał on sobie sprawę, iż zastrzeżenia powoda nie są całkowicie bezpodstawne. Zastosowanie powinien mieć zatem art. 394 § 3 k.c. przewidujący w razie rozwiązania umowy zwrot wręczonego zadatku i odpadnięcie obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można tylko wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona, a taka sytuacja w tej sprawie nie zachodzi, wobec czego powód może skutecznie żądać jedynie zwrotu zadatku.

W skardze kasacyjnej pozwani zarzucili naruszenie art. 394 § 3 w zw. z 151, 172 § 1 i 2 i art. 7 k.c. oraz 176 § 1 i 2 w zw. z 292 k.c., art. 394 § 3 w zw. z art. 117 § 2¹ k.c. w zw. z art. 5 ust. 4 ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1104) oraz w zw. z art. 185 § 1 k.p.c., art. 123 § 1 pkt 1 k.c. i 22¹ k.c., art. 394 § 3 w zw. z 379 § 2, 450 k.c. i art. 495 w zw. z 354 § 1 k.c., art. 394 § 3 w zw. z 389 § 1, 390 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 556³ w zw. z 560 § 1, 3 i 4 k.c. ewentualnie w zw. z art. 405 i 410 k.c., art. 394 § 3 w zw. z 389 § 1 i n. k.c. w zw. 390 § 1, 471 i 472 k.c. w zw.

z art. 354 § 1 i 2, art. 355 § 1 i 2 k.c. oraz w zw. z 65 § 1 i 2, art. 95 § 2 i art. 5 k.c., art. 65 § 1 i 2 w zw. z § 4 ust. 2, § 5, § 7, § 10 umowy przedwstępnej w zw. z § 2, § 3 i 4 aneksu do tej umowy oraz § 2, 5 i 6 umowy najmu w zw. z art. 394 § 1, 389 § 1 i 390 § 1 k.c., art. 394 § 3 zd. 2 w zw. z 481 § 1 i 455 k.c., art. 394 § 1 w zw. z 389 § 1 i 390 § 1 k.c. w zw. z 471, 472, 354 § 1 i 2, 354 § 1 i 2 k.c. oraz art. 61 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 r. w zw. z art. 95 § 2 k.c. Naruszenie przepisów postępowania pozwani wywiedli z naruszenia z art. 328 § 2 w zw. z 391 § 1 i 382 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z 391 § 1, 382, 217 § 1, 227 i 278 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 6 k.c. w zw. z 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z 394 § 3 i 354 § 1 k.c. oraz art. 383 k.p.c. i art. 321 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 w zw. z 391 § 1 k.p.c. Na tej podstawie pozwani wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części (pkt 1 ppkt 1) oraz w części orzekającej o kosztach procesu i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy w zaskarżonej części Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna pozwanych okazała się zasadna jedynie w odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 394 § 3 zd. drugie k.c. w zw. z art. 481 § 1 w zw. z 455 k.c. uzasadnionego błędnym przyjęciem, że roszczenie o zwrot zadatku w pojedynczej wysokości jest wymagalne w dacie odstąpienia od umowy przedwstępnej przez uprawnionego, a w konsekwencji zasądzeniem odsetek ustawowych od kwoty zadatku od dnia 20 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny przyjął jako podstawę orzeczenia art. 394 § 3 k.c., co stanowiło odstąpienie od wskazanej przez powoda normy określonej w art. 394 § 1 k.c. Skoro zatem zostało przyjęte, w ocenie Sądu drugiej instancji, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które obie strony ponoszą odpowiedzialność, to data odstąpienia od umowy nie miała znaczenia. Art. 394 § 3 k.c. stwierdza, że zadatek powinien być zwrócony, ale nie określa ani daty wymagalności, ani terminu płatności tego świadczenia, a zatem jest to zobowiązanie bezterminowe i powinien mieć zastosowanie art. 455 k.c., co prowadzi do wniosku, że

świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego spełnienia, tym bardziej, że umowa przedwstępna również nie określała terminu zwrotu zadatku. Ustalenia zatem wymaga, kiedy roszczenie zostało skonkretyzowane, zarówno co do kwoty, jak i podstawy materialnoprawnej i kiedy powód wezwał pozwanych do zapłaty zwrotu zadatku. Wskazać trzeba przy tym, że istnieje jedno roszczenie o zwrot zadatku a nie, jak to wywodzą pozwani, dwa oddzielne roszczenia - jedno o zwrot zadatku w podwójnej wysokości a drugie o zwrot zadatku w wysokości pojedynczej. Nie jest jednak bez znaczenia dla terminu płatności odsetek, na jakim etapie postępowania powód żądał od pozwanego zwrotu zapłaconego zadatku.

Nie ma podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia art. 328 § 2 w zw. z 391 § 1 i 382 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w zw. z 391 § 1, 382, 217 § 1, 227 i 278 § 1 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. może stanowić uzasadnioną podstawę kasacyjną jedynie wtedy, gdy skarżący wykaże, że wadliwości uzasadnienia uniemożliwiają Sądowi Najwyższemu weryfikację prawidłowości orzeczenia. Jest tak wtedy, gdy uzasadnienie kwestionowanego orzeczenia zawiera braki uniemożliwiające kontrolę kasacyjną (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CSK 120/09 nie publ. i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2010 r., I UK 244/09, nie publ.). Motywy zaskarżonego postanowienia takich wadliwości nie wykazują, a omawiany przepis nie wymaga zamieszczenia w uzasadnieniu polemiki z argumentacją prawną strony, której Sąd nie podzielił. W zakresie uwarunkowań faktycznych Sąd Apelacyjny odwołał się do ustaleń dokonanych w pierwszej instancji i przytoczył je obszernie w części historycznej uzasadnienia.

Kwestia zarzutu zasiedzenia pozostaje poza kontrolą kasacyjną, bo stwierdzenie zasiedzenia gruntów sąsiednich musiałoby potwierdzać prawomocne orzeczenie sądu, którego istnienia nie wykazano. W sprawie o zwrot zadatku przesłankowe ustalenie warunków zasiedzenia nie jest dopuszczalne. Stąd brak ustaleń w tym zakresie i niepowołanie biegłego pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Ponadto strony musiałyby wiedzieć o przekroczeniu granic i możliwości zasiedzenia w dacie umowy przedwstępnej, a przynajmniej powód wówczas takiej wiedzy nie miał.

Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. i art. 6 k.c. w zw. z 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 394 § 3 i 354 § 1 k.c. prowadzi w istocie do odmiennej oceny materiału dowodowego niż dokonana przez Sąd drugiej instancji w zakresie istotności wad przedmiotu umowy przedwstępnej. Skarżący pominęli jednak, że w postępowaniu kasacyjnym kwestionowanie ustaleń faktycznych i oceny dowodów nie jest skuteczne z uwagi na zakaz określony w art. 398 ³ § 3 k.p.c. oraz wynikające z art. 398¹³ § 1 k.p.c. *in fine* związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Brak podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 383 w zw. z 321 w zw. z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. umotywowanego tym, że Sąd drugiej instancji orzekł ponad żądanie określone w pozwie i uwzględnił zgłoszone dopiero w postępowaniu apelacyjnym żądanie zapłaty jednorazowego zadatku. Jak wskazano wyżej, istnieje jedno roszczenie o zwrot zadatku a nie, jak to wywodzą pozwani, dwa oddzielne roszczenia – jedno o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, a drugie o zwrot zadatku w wysokości zapłaconej. Żądanie zatem przez powoda w pozwie zapłaty podwójnego zadatku i zgłoszenie w apelacji możliwości zasądzenia zwrotu zapłaconego zadatku mieściło się w ramach tego samego roszczenia. Wybór pomiędzy art. 394 § 1 k.c. a art. 394 § 3 k.c. jako podstawą rozstrzygnięcia mieścił się z kolei w kompetencji Sądu Apelacyjnego przy uwzględnieniu ram systemu apelacji pełnej.

Nie można podzielić zarzutów naruszenia wskazanych w pkt Ia, le, 1f i 1h skargi kasacyjnej. O ewentualnym zasiedzeniu gruntów sąsiednich pod piwnicami była już mowa wyżej. Zasiedzenie mogłoby wynikać z prawomocnego orzeczenia sądu, a takiego pozwani nie przedstawili. Skoro pozwani twierdzą, że budowa piwnic nastąpiła długo przed nabyciem nieruchomości przez Iwonę Sierenberg w dniu 3 października 1994 r., to mogli uregulować stan prawny nieruchomości. Skoro była im wiadoma wada prawna nieruchomości, to mogli o tym poinformować powoda, który podjąłby decyzję, czy w takim stanie rzeczy chce zawrzeć umowę przedwstępną. Wbrew twierdzeniu pozwanych, wiedza powoda i oględziny nie pozwalały na ustalenie, czy piwnice przekraczają granice nieruchomości, bo nie jest to możliwe przy obejrzeniu nieruchomości, lecz wymaga pomiarów. W braku takiej informacji powód nie mógł się spodziewać wystąpienia tej okoliczności i jego

pełnomocnicy również. Błędny jest również pogląd, że wada ta była nieistotna i nie zagrażała interesowi powoda, jeśli uwzględnić, że właściciele gruntów sąsiednich ciągle mają roszczenia bądź o nabycie części gruntów, bądź o ustanowienie służebności. To, że do tej pory roszczeń tych nie dochodzili nie oznacza, że po powzięciu wiedzy o tej okoliczności faktycznej z nimi nie wystąpią. Są to istotne okoliczności, które ciążyłyby na kupującym.

Za prawidłową należało uznać wykładnię § 4 ust. 2, § 5, § 7, 10 i § 11 umowy przedwstępnej w zw. z § 2, § 3, § 5 ust. 3 oraz § 6 umowy najmu. Mają rację skarżący, że sens oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej ustala się przyjmując przede wszystkim tekst umowy. Nie może to mieć jednak decydującego znaczenia w sytuacji, gdy strony postanawiają, że nieruchomość będzie nabyta bez żadnych obciążeń istniejących w dacie zawarcia umowy, a następnie okazuje się, że nabywca nie miał wiedzy o istniejących roszczeniach. Wykonanie przez powoda w kwietniu 2012 r. projektu budowlanego wskazuje na wolę zawarcia umowy, zaś wskazanie w projekcie na przekroczenie granic dało powodowi wiedzę o tej okoliczności, ale nie mogło mieć wpływu na wykładnię umowy, która została zawarta pięć lat wcześniej. Nie ma zatem podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c., a także zarzutu naruszenia art. 394 § 3 w zw. z art. 5 k.c. Trudno bowiem przyjąć, że powód naruszył zasady współżycia społecznego. Obie strony działały w obronie swoich interesów, dokonywały czynności zmierzających do wykonania umowy, a rezygnacja z nabycia nieruchomości przez powoda i związane z tym żądanie zwrotu zapłaconego zadatku nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego

Brak także podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 393 § 3 w zw. ze 117 § 2¹ k.c. w zw. z art. 5 ust. 4 ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw w zw. z art. 185 § 1 k.p.c., art. 123 § 1 pkt 1 i 22¹ k.c. dotyczącego przedawnienia roszczenia powoda. Skarżący wywodzą, że roszczenie powoda przedawniło się 17 grudnia 2015 r., ale nie przedstawili sposobu ustalenia tej daty. Ponadto, bieg przedawnienia przerwało zawezwanie do próby ugodowej przez powoda, bo, jak była mowa, istnieje tylko jedno roszczenie o zwrot zadatku. Nie jest także zrozumiałe powoływanie się w skardze na art. 117 § 2¹ k.c., gdyż pozwani nie dysponują przymiotem konsumenta, a w każdym razie tego nie

wykazali. Strony zawarły umowę prawa cywilnego i brak dowodów oraz ustaleń wskazujących na to, że powód był przedsiębiorcą a pozwani konsumentami. W skardze kasacyjnej brak jest jakichkolwiek rzeczowych argumentów w tym zakresie.

Bezzasadny był zarzut naruszenia art. 394 § 3 w zw. z 379 § 2, 450, 495 i 354 § 1 k.c. W uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego brak jest argumentacji, że zobowiązanie się w umowie przedwstępnej do sprzedaży kilku rzeczy oznaczonych stanowi jedno świadczenie niepodzielne i wada jednej rzeczy uprawnia do odstąpienia od umowy przedwstępnej w zakresie wszystkich rzeczy. Brak także podstaw do uwzględnienia zarzutu określonego w pkt I d skargi kasacyjnej wywodzącego błędne przyjęcie, że powód był uprawniony do odstąpienia od umowy z uwagi na wadę przedmiotu umowy, zamiast domagać się obniżenia ceny w ramach rękojmi za wady lub żądać redukcji ceny na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu. Przepisy o nienależnym świadczeniu wykluczają taką możliwość, a wykorzystania przez powoda instytucji rękojmi za wady w ogóle nie można rozważać w ustalonym stanie faktycznym, skoro nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ i art. 398¹⁵ k.p.c.