

***Sygn. akt I ACa 709/16***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 4 lipca 2017 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Paulina Asłanowicz

Sędziowie: SA Marta Szerel (spr.)

SO del. Bernard Chazan

Protokolant: Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko D. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 grudnia 2015 r., sygn. akt XXIV C 615/15

**I. *oddala apelację;***

**II. *zasądza od J. S. na rzecz D. M. kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Bernard Chazan Paulina Asłanowicz Marta Szerel

Sygn. akt I ACa 709/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z 15 października 2014 r. J. S. wniósł o zasądzenie od D. M. kwoty 224.789,04 zł, z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych, tytułem zwrotu zadatku uiszczzonego przy umowie przedwstępnej.

Nakazem zapłaty z 27 października 2014 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Postanowieniem z 30 czerwca 2015 r. przywrócono pozwanemu termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty.

W sprzeciwie pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W szczególności, podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z 22 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i ustalił zasadę ponoszenia kosztów postępowania w ten sposób, że ich całość poniesie powód, szczegółowe wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że 16 lutego 2011 r. D. M., czyli pozwany, J. S., czyli powód, A. S. i R. S. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży. Jej przedmiotem była, stanowiąca własność pozwanego, nieruchomości położona przy ul. (...) w W., o powierzchni 2.668 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona była księga wieczysta (...). Pozwany zobowiązał się sprzedać A. S. i J. S. przedmiotową nieruchomości, za kwotę 4.600.000 zł. Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do 14 dni licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na nieruchomości obiektu handlowego o określonych parametrach, zgodnie z koncepcją inwestora, stanowiącą podstawę wystąpienia przez inwestora z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy. Nadto strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie nie późniejszym niż 31 października 2011 r. Pozwany wyraził zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, w zakresie realizacji opisanego w umowie obiektu budowlanego, przez A. S. i powoda. Następnie, kolejnymi aktami notarialnymi strony modyfikowały treść zawartej umowy. Aktem notarialnym z 3 lutego 2012 r. strony umowy przedwstępnej dokonały zmiany jej postanowień. Przesunięciu, na 31 lipca 2012 r., uległ termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony oświadczyły, że tytułem zadatku powód zapłacił pozwanemu kwotę 50.000 zł, zaś pozwany pokwitował jej otrzymanie. Dodatkowo strony uzgodniły, że na poczet zadatku powód przekaże pozwanemu dalsze 150.000 zł. Pozwany udzielił powodowi i A. S. pełnomocnictwa do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z uzyskaniem decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, reprezentowania go przed sądami, organami i urzędami oraz dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do wykonania pełnomocnictwa, według uznania pełnomocnika. 3 lutego 2012 r. powód przelał na rachunek bankowy pozwanego kwotę 150.000 zł. W piśmie z 24 października 2012 r. pozwany wskazał, że ostateczną datą zawarcia umowy był 30 września 2012 r. Ponieważ powód oraz A. S. nie wyrazili woli trwania umowy i zainteresowania kolejnym aneksem, pozwany oświadczył, że uznaje umowę za wygasłą i rozpoczyna negocjacje z nowymi podmiotami. W piśmie, jako swój adres zamieszkania, pozwany wskazał M. (...), 43-391 M.. Przedmiotowe pismo zostało przesłane na adres kancelarii notarialnej, w ramach której powód wykonywał zawód notariusza. Pracownik kancelarii własnoręcznym podpisem i pieczęcią kancelarii potwierdził odbiór przesyłki z datą 29 listopada 2012 r. Oświadczenia o tożsamej treści pozwany przesłał A. S. i R. S.. Pismem z 1 października 2013 r. powód wezwał pozwanego do zwrotu uiszczonej tytułem zadatku kwoty 200.000 zł.

W takim stanie faktycznym, ustalonym na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest nieuzasadnione.

Podstawę roszczenia powoda stanowił art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Powód wskazywał, że strony nie podjęły działań zmierzających do uzyskania przewidzianych w umowie przedwstępnej decyzji i pozwoleń, dzięki którym możliwe było rozpoczęcie na nieruchomości inwestycji budowlanej. W uzgodnionym terminie umowa przyrzeczona nie mogła zatem zostać zawarta, za co, zdaniem powoda, odpowiedzialność ponosiły obie strony. Kwota wpłaconego pozwanemu zadatku podlegała zatem zwrotowi.

Istotą sporu pomiędzy stronami była kwestia przedawnienia. Powód twierdził, że do przedawnienia roszczenia z tytułu zwrotu zadatku należy stosować przepisy ogólne, co uzasadniałoby zastosowanie 10-letniego terminu. Z kolei pozwany stał na stanowisku, że termin ten, na podstawie regulacji szczególnej, tj. art. 390 § 3 k.c., odnoszącej się do umowy przedwstępnej, wynosi 1 rok, w związku z czym roszczenie powoda uległo przedawnieniu.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że słuszne jest stanowisko pozwanego. Zgodnie bowiem z aktualnym brzmieniem zdania pierwszego art. 390 § 3 k.c., wprowadzonym ustawą z 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym

umowa przyrzeczona miała być zawarta. Chodzi zatem o wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej, a zatem również o zwrot zadatku (art. 394 § 3 k.c.), który został w tego typu umowie określony. Taki też pogląd prezentowany jest zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z ostateczną wersją zawartej przez strony umowy przedwstępnej postanowiono, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę na nieruchomości przy ul. (...) w W. i nie później niż do 31 lipca 2012 r. Od upływu tego dnia rozpoczął zatem bieg termin przedawnienia w sprawie. Tym samym termin przedawnienia upłynął 31 lipca 2013 r. W toku postępowania nie ustalono, by powód podjął jakiegokolwiek działania, o których mowa w art. 123 k.c., skutkujące przerwaniem biegu terminu przedawnienia. W chwili wniesienia powództwa, tj. 15 października 2014 r., roszczenie powoda było już zatem przedawnione, w związku z czym uznać należało, że pozwany skutecznie podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Już z tego tylko względu powództwo podlegało oddaleniu. Tym niemniej Sąd pierwszej instancji wskazał, że nie doszło także do zajścia przesłanki uprawniającej powoda do żądania zwrotu zadatku. Zgodnie z art. 394 § 3 k.c., w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Z postanowień umowy wynikało, że zdarzeniem aktualizującym roszczenie o zawarcie umowy było uzyskanie prawomocnej decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Zdaniem Sądu, nie ulegało wątpliwości, że obowiązek w tym zakresie obciążał powoda i A. S. bowiem to strona kupująca, a nie pozwany (sprzedający), zainteresowana była przeprowadzeniem prac budowlanych na nieruchomości. Pozbawiona znaczenia była okoliczność, że powód też formalnie mógł wystąpić o wydanie decyzji w tym zakresie. Warto również zauważyć, że w akcie notarialnym z 3 lutego 2012 r. pozwany udzielił powodowi i A. S. niezwykle szerokiego pełnomocnictwa do działania w jego imieniu, w zakresie uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń. W ocenie Sądu dobitnie świadczy to o tym, że obowiązek dokonania wszelkich formalności w tym zakresie miał spoczywać na przyszłych nabywcach nieruchomości, tj. powodzie i A. S..

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, stosownie do art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości.

Na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. zarzucił pozbawienie strony powodowej możliwości obrony jej praw, skutkujące nieważnością postępowania w pierwszej instancji, poprzez brak umożliwienia stronie powodowej przed zamknięciem rozprawy zapoznania się z treścią pisma pełnomocnika pozwanego z 31.08.2015 r. i zajęcia wobec niego stanowiska, zajęcia stanowiska końcowego uwzględniającego treść tego pisma a także przez odmowę otwarcia rozprawy i brak rozpoznania wniosku o zwrot tego pisma oraz wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, zgłoszonych w piśmie pełnomocnika powoda z 18.12.2015 r. W związku z tym zarzutem, w pierwszej kolejności wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W przypadku nieuwzględnienia powyższego, na podstawie art. 380 k.p.c. powód wniósł o rozpoznanie mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy postanowień Sądu Okręgowego o przywróceniu pozwanemu terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz o przywróceniu pozwanemu terminu do wniesienia zażalenia na postanowienie w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty, a także postanowienia stwierdzającego utratę mocy nakazu zapłaty, albowiem w ocenie powoda postanowienia te zostały wydane na skutek naruszenia art. 168 § 1 k.p.c. i art. 169 § 2 k.p.c. Powód wniósł o uchylenie tych postanowień, jak też o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz o umorzenie postępowania prowadzonego na skutek sprzeciwu pozwanego od nakazu zapłaty z 27.10.2014 r. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów tych postępowań i postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Niezależnie od powyższych zarzutów i wniosków, zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1) naruszenie przepisów art. 390 § 3 k.c., art. 389 k.c. i art. 394 k.c. – poprzez błędne uznanie, że roszczenie o zwrot zadatku zabezpieczającego wykonanie umowy przedwstępnej, określone w ostatnim zdaniu paragrafu 3 przepisu art. 394 k.c., jest „roszczeniem z umowy przedwstępnej”, o którym mowa w art. 390 § 3 k.c., tj. przedawniającym się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta,

2) naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. i art. 394 § 3 k.c. – poprzez brak prawidłowego ustalenia przesłanek wskazanych w drugim zdaniu paragrafu 3 art. 394 k.c. i dokonanie oceny zasadności roszczenia wyłącznie na podstawie wybranych fragmentów wybranych postanowień umowy przedwstępnej i porozumień je zmieniających, bez wszechstronnej analizy całej ich treści i bez dokonania prawidłowej, zgodnej z art. 65 § 2 k.c. ich wykładni,

3) naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. i w zw. z art. 394 § 3 k.c. – poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron pomimo braku dostatecznego wyjaśnienia istotnych okoliczności dotyczących przyczyn niewykonania przez strony umowy przedwstępnej i odpowiedzialności za nie. Zarzucając powyższe, powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, z pozostawieniem temu sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie – o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dochodzonej pozwem kwoty, z odsetkami i kosztami postępowania za obie instancje, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 14.400 zł za pierwszą instancję oraz 7.200 zł za drugą instancję.

Ponadto, w przypadku nieuwzględnienia powyższych wniosków oraz braku zwrotu pisma pozwanego z 31.08.2015r., powód wniósł o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z przesłuchania stron – na okoliczności jak w piśmie pełnomocnika powoda z 18.12.2015r., w tym na okoliczność, że jedyną przyczyną niewykonania umowy przedwstępnej był brak po obu stronach woli działania w tym kierunku, tj. że obie strony przestały być zainteresowane zawarciem pomiędzy sobą umowy przyrzeczonej, zawierającej postanowienia ustalone w umowie przedwstępnej.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### ***Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:***

Apelacja podlega oddaleniu.

Niezasadne okazały się zarzuty dotyczące zarówno naruszenia prawa procesowego, jak i prawa materialnego.

Nie doszło do nieważności postępowania, w szczególności z przyczyn określonych art. 379 pkt 5 k.p.c., a powód nie został pozbawiony możliwości obrony swych praw na skutek tego, że uniemożliwiono mu zapoznanie się z treścią pisma strony przeciwnej z 31 sierpnia 2015 r. Pismo to znajduje się na k. 196 akt sprawy i dołączono do niego dowód przesłania pełnomocnikowi strony przeciwnej, na taki sam adres, jak w przypadku innych pism złożonych przez stronę pozwaną w toku postępowania (k. 121, 140v., 154, 186). Na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej zamknięcie rozprawy obecny był pełnomocnik powoda, który zajmował stanowisko w sprawie. Jak wynika z protokołu (nagranie, 00:11:55), pełnomocnik powoda wskazywał, że nie zna przedmiotowego pisma, ale nie wiedział, z jakiego powodu i sam stwierdził, że „może ktoś go nie włożył do teczki”. Gdy Sąd Okręgowy stwierdził, że nie uniemożliwia to rozpoznania sprawy i kontynuował postępowanie, strona powodowa nie zgłosiła odpowiedniego zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.. Co istotne jednak, pismo to nie zawierało treści tego rodzaju, że brak możliwości ustosunkowania się do niego przez powoda wpływałby na uniemożliwienie stronie powodowej obrony jej praw. Poruszało bowiem kwestie materialnoprawne, dotyczące zobowiązań z umowy i interpretacji prawa budowlanego. Ostatecznie zaś, z uwagi na stwierdzenie przez Sąd pierwszej instancji, że zasadny był zarzut przedawnienia, okoliczności te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, podobnie jak wnioskowany przez stronę powodową dowód z przesłuchania stron. Nie było także podstaw do otwarcia rozprawy. Pozbawienie strony możliwości obrony swych praw w rozumieniu

art. 379 pkt 5 k.p.c. polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części. Taka zaś sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodziła. Nie było zatem podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku.

Wobec wniosku w trybie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie postanowień dotyczących przywrócenia pozwanemu terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty Sąd Apelacyjny stwierdził, iż decyzje Sądu Okręgowego w przedmiotowym zakresie były uzasadnione okolicznościami sprawy. Prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, że nakaz zapłaty na adres wskazany przez powoda w pozwie nie mógł zostać uznany za prawidłowo doręczony. Wbrew stanowisku powoda, nie jest istotne, gdzie pozwany był zameldowany, ale gdzie mieszkał w relevantnym okresie. Oczywistym zaś jest i zostało to nie tylko uprawdopodobnione, ale wręcz wykazane, że pozwany nie mieszkał przy ul. (...) w W., a więc pod adresem wskazanym przez powoda w pozwie, a tę wiedzę miał powód wnosząc pozew w niniejszej sprawie. Do wniosku o przywrócenie terminu strona pozwana dołączyła szereg pism, w szczególności postanowienie o umorzeniu dochodzenia z 26 października 2014 r. w zakresie zniszczenia mienia przy ul. (...) w W. i z treści tego dokumentu jasno wynika, że w tym czasie budynek znajdujący się pod tym adresem był opuszczony i to dużo wcześniej, bo przebywali tam bezdomni. Postanowienie powyższe pochodzi z miesiąca, w którym został wniesiony pozew w niniejszej sprawie. Dodatkowo, już z samej umowy przedwstępnej zawartej między stronami wynikało, że przedmiotową nieruchomością przy ul. (...) w W. dysponował nie pozwany, lecz powód (§ 2 ust. 1 aneksu z 3 lutego 2012 r.) i to także powód, a nie pozwany, posiadał klucze do budynku znajdującego się na tej nieruchomości, w którym jakoby pozwany miał zamieszkiwać w dacie wniesienia pozwu i dacie doręczenia nakazu. Co więcej, umową stron powód został też umocowany do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane i inwestycyjne, które miały być na tej nieruchomości prowadzone. Z tych wszystkich względów nie można uznać, aby nieprawidłowo przywrócono pozwanemu termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty. Z pewnością bowiem pozwany bez swojej winy uchybił terminowi wyznaczonemu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty (art. 168 k.p.c.). W istocie nawet można twierdzić, że – wobec braku doręczenia na adres faktycznego zamieszkania pozwanego – termin ten w ogóle nie zaczął biec, a w konsekwencji wniesiony sprzeciw nie mógł być uznany za spóźniony. W tych okolicznościach, wbrew stanowisku powoda, nakaz zapłaty nie mógł się uprawomocnić.

Sąd Okręgowy nie naruszył wskazanych w apelacji przepisów postępowania, w tym art. 233 § 1, 227, czy 299 k.p.c. Wbrew zarzutom powoda, wszystkie istotne w sprawie dowody, w szczególności z dokumentów, zostały uwzględnione. Nie było podstawy do przeprowadzania dowodu z przesłuchania stron, albowiem nie pozostały niewyjaśnione istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności. Z tych samych przyczyn wniosek ten nie podlegał uwzględnieniu także w postępowaniu apelacyjnym. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są konsekwentne, spójne i wyczerpujące. Zostały oparte na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w postaci dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Podobnie jak podziela dokonaną ich ocenę prawną.

Również zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego nie były zasadne. Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował właściwe przepisy prawa. W szczególności, słusznie uznał, iż dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie o zwrot zadatku jest przedawnione, a w konsekwencji – powództwo podlega oddaleniu.

Zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Można go wprowadzić odrębnym porozumieniem, modyfikującym pierwotny kontrakt. Zadatek nie jest samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy, dla wzmocnienia której go dano. Źródłem roszczenia o zapłatę zadatku jest art. 394 k.c., ale przepis ten dopełnia skutki czynności prawnej, składając się na roszczenia z umowy, w której zastrzeżenie o zadatku poczyniono. Jeżeli przepis szczególny przewiduje krótsze terminy przedawnienia dla roszczeń wynikających z danej umowy, roszczenie to przedawnia się zgodnie ze szczególnymi terminami przedawnienia, co dotyczy również roszczenia o zwrot zadatku (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 25 lutego 2016 r., III CSK 136/15, Lex nr 2023159).

Powód dochodził zwrotu zadatku danego wobec zawarcia umowy przedwstępnej. 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. Roszczenia te, jak właściwie stwierdził Sąd Okręgowy, obejmują także zadatek. Pogląd ten jest ugruntowany i w pełni zasadny w okolicznościach niniejszej sprawy. Termin przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku jest roczny i wynika z art. 390 § 3 k.c., w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie (por. uchwała Sądu Najwyższego z 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007/7-8/104). Inne było brzmienie tego przepisu przed zmianą wprowadzoną ustawą z 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408). Wówczas termin przewidziany w § 3 tego przepisu odnosił się do roszczeń przewidzianych w § 1 i 2 art. 390 k.c. Jednak w sprawie niniejszej ta wcześniejsza treść jest bez znaczenia i nie ma zastosowania. Po wejściu powołanej zmiany w życie, termin wskazany w art. 390 § 3 k.c. odnosi się do ogółu roszczeń z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku przewidzianego taką umową, którego dotyczy pozew w niniejszej sprawie. Stąd Sąd Okręgowy właściwie zastosował odpowiedni reżim prawny. Niezasadne zatem były zarzuty naruszenia art. 390, 389 i 394 k.c., jak również art. 65 k.c.

Niewątpliwie, ostatecznie umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 lipca 2012 r. Bezsprzeczonym jest, że do jej zawarcia w tym terminie i w ogóle nie doszło, a podkreślić należy, że w § 2 ust. 3 umowy przedwstępnej z 16 lutego 2011 r. jednoznacznie wskazano, że prawo żądania zawarcia umowy przyrzeczonej zastrzeżone jest tylko dla kupujących, czyli powoda w niniejszej sprawie. Trudno zatem w ogóle obciążać pozwanego odpowiedzialnością za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 15 października 2014 r., a więc znacząco ponad rok po upływie terminu przedawnienia.

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z art. 98 k.p.c., zasądzając na rzecz wygrywającego pozwanego od przegrywającego powoda koszty zastępstwa, w wysokości ustalonej stosownie do § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800), w pierwotnej wersji obowiązującej w niniejszej sprawie, wobec wniesienia apelacji w lutym 2016 r.

Bernard Chazan Paulina Aślanowicz Marta Szerel