

Sygn. akt I ACa 973/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<b><u>SSA Anna Kowacz-Braun</u></b>
Sędziowie:	SSA Piotr Rusin SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w N.

przeciwko S. G. i Z. G.

o ustalenie i zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 26 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 1434/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od (...) Sp. z o.o. w N. w upadłości likwidacyjnej na rzecz pozwanych S. G. i Z. G. solidarnie kwotę 2 700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 973/12

## UZASADNIENIE

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu, syndyk masy upadłości (...) Spółka z o.o. z siedzibą w N. wniósł o uznanie za bezskuteczną umowy z dnia 6 lipca 2010r. przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zmienionej aneksami z dnia 28 grudnia 2010r. i 24 lutego 2011r., zawartej pomiędzy (...) Spółka z o.o. w N. a pozwanymi Z. G. i S. G. w części obejmującej obowiązek wpłaty zadatku w kwocie 200.000 zł i zasądzenie solidarnie od pozwanych tej kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lipca 2010r. do dnia zapłaty. Domagał się także zasądzenia solidarnie od pozwanych kosztów procesu.

S. G. i Z. G. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2012r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w sprawie sygn. akt I C 1434/11 oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.634 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny, ustalony przez Sąd I instancji:

W dniu 6 lipca 2010r. małżonkowie S. G. i Z. G. jako właściciele nieruchomości, położonej w R., składającej się z działek o nr ew. (...) i (...), zawarli ze spółką (...) z siedzibą w N. w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży tejże nieruchomości za cenę 1.000.000 zł. Strony ustaliły, że powodowa spółka wpłaci tytułem zadatku kwotę 200.000 zł, zaś pozostała część ceny zostanie zapłacona w terminie do 7 dni od chwili zawarcia notarialnej przyrzeczonej umowy sprzedaży, której termin zawarcia pierwotnie ustalono do dnia 31 grudnia 2010r. (§ 3 i § 5 umowy). Ustalono również, że w razie niewykonania umowy przez kupującego, zadatek przepada na rzecz sprzedającego (§ 3 pkt 3).

W dniu 8 lipca 2010r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w N. wpłaciła na rachunek bankowy pozwanych kwotę 200.000 zł tytułem zadatku.

Aneksem do umowy z dnia 28 grudnia 2010r. strony ustaliły termin zawarcia notarialnej umowy sprzedaży do dnia 28 czerwca 2011r. Kolejnym aneksem z dnia 24 lutego 2011r. strony zmodyfikowały pierwotną treść § 3 pkt 3 umowy i ustaliły, że w razie niewykonania umowy przez kupującego, zadatek przepada na rzecz sprzedających, a w takim przypadku zadatek zostanie uznany przez sprzedających jako forma całkowitego odszkodowania za niewykonanie umowy przez kupującego. Zmodyfikowano również pierwotną treść § 6 umowy ustalając m.in., że do czasu podpisania notarialnej umowy sprzedaży lub też do chwili rozwiązania czy też zamknięcia umowy, sprzedający wyrażają zgodę na użytkowanie przez kupującego przedmiotu sprzedaży. W przypadku rozwiązania lub zamknięcia umowy, kupujący zobowiązuje się do opuszczenia przedmiotu sprzedaży i pozostawienia go w stanie poprzedzającym moment rozpoczęcia użytkowania. Działka została wydana stronie powodowej do użytkowania w dniu 24 lutego 2011r.

W związku z odmową kredytowania przez bank, strony nie zawarły umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi na pismo upadłej spółki, w którym wystąpiła o rozwiązanie umowy z dnia 22 czerwca 2011r. i zwrot wpłaconego zadatku, w piśmie z dnia 29 czerwca 2011r. pozwani odstąpili od umowy i uznali wpłacony zadatek jako odszkodowanie za niewywiązanie się z umowy, za co wystawili stosowną notę księgową. Rozliczenie w dniu 29 czerwca 2011r. przedwstępnej umowy sprzedaży wpłynęło na utratę płynności finansowej spółki, w związku z czym w dniu 4 lipca 2011r. (...) Spółka z o.o. złożyła do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu Wydział V Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. W uwzględnieniu wniosku postanowieniem z dnia 12 września 2011r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu ogłosił upadłość spółki, obejmującą likwidację jej majątku.

Pismami z dnia 17 października 2011r. i 21 października 2011r. syndyk masy upadłości spółki (...) wezwał pozwanych do dobrowolnej zapłaty należności w kwocie 200.000 zł. Mimo upływu określonego terminu, pozwani nie uregulowali należności.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał Sąd I instancji, że stosownie do treści art. 127 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, którymi rozporządził on swoim majątkiem, jeżeli dokonane zostały nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej. Bezskuteczność czynności - obok roszczenia o wydanie do masy upadłości w naturze przedmiotów majątkowych, które ubyły z majątku upadłego albo do niego weszły rodzi po stronie syndyka roszczenie o zasądzenie ich równowartości (art. 134 p.u.n.).

Sąd Okręgowy argumentował, że brak było podstaw do uwzględnienia żądania w zakresie stwierdzenia bezskuteczności przedmiotowej umowy wobec niewykazania przez syndyka interesu prawnego do wytoczenia powództwa o ustalenie, wymaganego przez art. 189 k.p.c. Interes taki nie występuje bowiem w sytuacji, gdy

syndyk może realizować przewidziane w art. 134 p.u.n. uprawnienie w postaci roszczenia o zapłatę, w tym bowiem postępowaniu kwestia bezskuteczności przedmiotowych czynności prawnych stanowi jedną z przesłanek rozstrzygnięcia powództwa o świadczenie.

Przechodząc do oceny zasadności powództwa o zapłatę, wskazał Sąd Okręgowy, że także i ono nie zasługuje na uwzględnienie wobec braku wykazania przez syndyka, zgodnie z regułami rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu sądowym, przesłanek warunkujących uznanie umowy za bezskuteczną. Sąd I instancji wskazał, że wprawdzie kwestionowana czynność została dokonana w okresie roku przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości, to jednakże charakter, jaki strony nadały zadatkowi sprzeciwia się uznaniu, by miał on charakter nieodpłatny. W ocenie Sądu Okręgowego syndyk, poza lakonicznym stwierdzeniem, iż do majątku upadłego nie wpłynęło w zamian żadne przysporzenie, nie przedstawił przekonujących argumentów, z których można by wyciągnąć uzasadniony wniosek, że przysporzenie to miało charakter nieodpłatny.

Sąd I instancji wskazał, że dla uznania świadczenia za nieodpłatne, musi ono polegać wyłącznie na jednostronnym przysporzeniu po stronie podmiotu, który świadczenie to uzyskał. Argumentował Sąd, że w razie zawarcia umowy przyrzeczonej, uiszczona kwota zadatku podlegałyby zarachowaniu na poczet należności z tej umowy i zdezaktualizowaniu uległaby pierwotna, zabezpieczająca funkcja zadatku dla którego został ustanowiony (art. 394 § 2 k.c.). Sytuacja taka nie miała jednak miejsca. Sąd Okręgowy podniósł, że aneksując umowę z dnia 6 lipca 2010r. strony nadały wpłaconemu zadatkowi charakter zryczałtowanego odszkodowania za niewykonanie umowy, co wiązało się również z faktem, iż równocześnie pozwani zezwolili spółce na tymczasowe użytkowanie nieruchomości objętej umową przedwstępną. Zgodnie z ustaleniami stron, zadatek pełnił rolę odszkodowawczą jako kompensacja wszystkich negatywnych dla pozwanych konsekwencji wynikających ze stanu niedojścia zobowiązania do skutku. W tenże jednak sposób, świadczenie zadatku miało charakter służący zapewnieniu prawnej efektywności zobowiązania z umowy przedwstępnej, a tym samym zapewnieniu po stronie upadłego pewnego rodzaju ekspektatywy nabycia w przyszłości przedmiotowej nieruchomości. Nie można zatem uznać, by świadczenie takie nie miało charakteru ekwiwalentnego. Podkreślił Sąd, że pojęcia tego nie można sprowadzać tylko i wyłącznie do uzyskania równowartości świadczenia w wymiarze finansowym. Sąd I instancji zwrócił nadto uwagę, że zastrzeżony przez strony element odszkodowawczy wiązał się pośrednio z możliwością nieodpłatnego korzystania przez upadłą spółkę z cudzego gruntu, który został jej udostępniony aneksem z lutego 2011r. Uznał Sąd, że w ten sposób dysponowanie w sposób nieodpłatny obcymi gruntami w celu prowadzenia działalności gospodarczej rodziło przysporzenie majątkowe dla będącej przedsiębiorcą spółki (...).

Sąd Okręgowy argumentował, że z analogicznych względów, nie można uznać wpłaconego zadatku jako świadczenia rażąco zawyżonego, zwłaszcza że wartość zadatku ustalona w przedmiotowej umowie jako odpowiednik piątej części wartości całej umowy została dobrowolnie określona przez strony umowy zgodnie z zasadą swobody umów.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1348 zpóźn. zm.), zasądzając od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.634 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w tym 34 zł tytułem opłat od pełnomocnictw.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła strona powodowa, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego tj. przepisu art. 127 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze poprzez jego niezastosowanie, pomimo że zostały spełnione przesłanki umożliwiające uznanie czynności za bezskuteczną i zasądzenie tytułem zwrotu równowartości zadatku wpłaconego przez upadłego. Strona powodowa podniosła nadto, że wadliwie uznał Sąd I instancji, by syndyk nie posiadał interesu prawnego w żądaniu ustalenia bezskuteczności umowy w oparciu o art. 189 k.p.c., w sytuacji gdy zgodnie z art. 134 p.u.n. nie każda bezskuteczna czynność prawna upadłego prowadzi do powstania roszczenia wynikającego z tego unormowania.

W uzasadnieniu podstaw zaskarżenia apelujący wskazał, że w przypadku gdy jak w niniejszej sprawie natura prawa majątkowego, które ubyło z majątku upadłego, jest taka, że fizyczne wydanie jest bezprzedmiotowe, w razie sporu co do bezskuteczności czynności pozostaje powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c.

Odnosząc się do oddalenia przez Sąd I instancji powództwa o zapłatę argumentował skarżący, że wręczony przez upadłego zadatek był świadczeniem nieodpłatnym, bowiem upadły rozporządził swoim majątkiem w ten sposób, że przekazał kwotę 200.000 zł, a w zamian do majątku upadłego nie wpłynęło żadne przysporzenie, co spełnia kryteria czynności pod tytułem darmym. Apelujący zarzucił, że strona pozwana nie wykazała i nie udowodniła mimo obowiązku wynikającego z art. 6 k.c., że poniosła jakąkolwiek szkodę w związku z faktem, że nieruchomości nie została kupiona przez upadłego. W ocenie powoda fakt, że upadły mógł korzystać z nieruchomości na podstawie aneksu z lutego 2011r. nie miał żadnego związku z zadatkiem wręczonym w dniu 8 lipca 2010r. na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 6 lipca 2010r., a taki związek nie wynika ani z zapisu umowy przedwstępnej ani z zeznań stron. Argumentował skarżący, że jeżeli nawet przyjąć, że wręczony w sierpniu 2010r. zadatek miał związek z zapisem aneksu, to upadły mógł korzystać z nieruchomości przez okres 4 miesięcy, a w takiej sytuacji równowartość czynszu dzierżawnego z tytułu korzystania z nieruchomości o pow. 5184 m<sup>2</sup> pozostaje w rażącej dysproporcji z kwotą zadatku wynoszącą 200.000 zł.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uznanie za bezskuteczną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z dnia 6 lipca 2010r., zmienioną aneksami z dnia 28 grudnia 2010r. i 24 lutego 2011r., zawartą pomiędzy (...) Spółka z o.o. w N. a pozwanymi Z. G. i S. G. - w części obejmującej obowiązek wypłaty zadatku w kwocie 200.000 zł i zasądzenie solidarnie od pozwanych tej kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lipca 2010r. do dnia zapłaty, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelującego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Stan faktyczny niniejszej sprawy był niekwestionowany przez apelującego, co powoduje, że Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji, przyjął za własne, czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Podniesione przez stronę powodową zarzuty, które wymierzone są w sposób zastosowania norm prawa materialnego, uznać należało za pozbawione uzasadnionych podstaw.

Chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 189 k.p.c. wskutek przyjęcia, że syndyk nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie bezskuteczności umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 6 lipca 2010r. w części dotyczącej zapłaty zadatku.

Wytoczenie powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. wymaga wykazania istnienia interesu prawnego, którego – jak trafnie argumentował Sąd I instancji - nie ma z reguły wówczas, gdy możliwe jest wytoczenie powództwa o świadczenie. Wymagany przez art. 189 k.p.c. interes prawny istnieje bowiem wówczas, gdy bez wyroku deklaratoryjnego powód nie może realizować pełni roszczeń i uprawnień wiążących się z istnieniem lub nieistnieniem stosunku prawnego lub prawa bądź uzyskać koniecznej ochrony na przyszłość. Specyfika prawa upadłościowego i naprawczego nie daje podstaw do innego pojmowania interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie.

Tak rozumiany interes prawny należy rozważać w kontekście istoty i celu spornego prawa, bowiem to one wyznaczają katalog możliwych roszczeń i uprawnień powoda.

Bezskuteczność czynności prawnej w warunkach wskazanych w art. 127 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 1112, dalej jako p.u.n.) powstaje z mocy samego

prawa, co wynika z treści przytoczonego przepisu, zaś syndyk może wytoczyć powództwo o świadczenie, to jest o wydanie tego, co wskutek bezskutecznej czynności prawnej ubyło z masy upadłości albo do niej nie weszło (art. 134 p.u.n.). Instytucja bezskuteczności czynności prawnej upadłego podporządkowana jest celowi upadłości i potrzebom egzekucji generalnej, prowadzonej w interesie wierzycieli upadłego. Powyższe przejawia się we względnym charakterze bezskuteczności czynności upadłego, które są bezskuteczne jedynie wobec masy upadłości, lecz pozostają ważne i nadal wiążą kontrahentów. Takie ukształtowanie tej instytucji powoduje, że konsekwencje bezskuteczności czynności upadłego odnoszą się do samych tylko stricte majątkowych skutków tych czynności, w związku z czym art. 134 p.u.n. uznać należy co do zasady za wyczerpującą regulację roszczeń przynależnych syndykowi w związku z bezskutecznością czynności upadłego. Z tej przyczyny Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym podziela pogląd zaprezentowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2010r. sygn. akt IV CSK 424/0, że wytoczenie powództwa o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne z mocy prawa jest co do zasady niedopuszczalne, jeżeli w konkretnej sytuacji można wytoczyć powództwo o świadczenie. Oczywiście to, że bezskuteczność czynności prawnej ex lege zachodzi bez potrzeby zaskarżania takiej czynności w drodze powództwa, nie wyłącza samoistnie w razie sporu możliwości wytoczenia powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 464/98, z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 184/07, z dnia 3 października 2008 r., I CSK 93/08), jednakże sam fakt, że strona umowy zawartej z upadłym kwestionuje zaistnienie bezskuteczności tej czynności prawnej nie jest tożsamy z interesem prawnym syndyka w wytoczeniu tak ukształtowanego powództwa, jeżeli zaspokojenie swego interesu syndyk może w pełnym kształcie uzyskać w drodze powództwa o świadczenie, opartego na treści art. 134 p.u.n.

Do odmiennych wniosku nie prowadzi teza przywołanego przez skarżącego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012r. sygn. akt II CSK 273/11. Uzasadnienie powoływanego orzeczenia nie pozostawia wątpliwości, że dotyczy ono szczególnego stanu faktycznego, który nie występuje na gruncie niniejszej sprawy, a mianowicie sytuacji, w której czynność upadłego stanowiło zawarcie umowy przelewu wierzytelności. W tym też kontekście Sąd Najwyższy wypowiedział cytowany przez skarżącego pogląd, że nie każda bezskuteczna czynność prawna upadłego prowadzi do powstania roszczenia wynikającego z tego unormowania, lecz tylko taka, na skutek której coś fizycznie ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, a jeżeli natura prawa majątkowego, które ubyło z majątku (np. wierzytelność) jest taka, że fizyczne wydanie jest bezprzedmiotowe, w razie sporu co do bezskuteczności czynności, pozostaje powództwo o ustalenie. W niniejszej sprawie z majątku upadłego ubyła oznaczona kwota pieniężna, zatem twierdzenie, że nie jest możliwym zwrot tej kwoty do masy upadłości w drodze powództwa z art. 134 p.u.n. jest oczywiście bezzasadne.

Także zarzut naruszenia art. 127 p.u.n. w zw. z art. 134 p.u.n. nie znajduje uzasadnionych podstaw. Wskazać należy, że uwzględnienie roszczenia o zwrot równowartości zadatku na podstawie art. 134 p.u.n. wymagało przesądzenia kwestii, czy dokonana przez upadłego czynność objęta jest z mocy prawa sankcją bezskuteczności. O tym, jakie czynności są z mocy prawa bezskuteczne przesądza treść art. 127 p.u.n. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, którymi rozporządził on swoim majątkiem, jeżeli dokonane zostały nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej. Skarżący swe żądanie opiera zaś na stanowisku, że spełniającym kryteria wskazane w art. 127 ust. 1 powołanej ustawy było nieodpłatne rozporządzenie majątkiem upadłego w postaci wręczenia pozwanym zadatku w kwocie 200.000 zł przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 6 lipca 2010r.

Sama konstrukcja żądania wskazuje, że strona powodowa kwestionuje skuteczność w stosunku do masy upadłości przedwstępnej umowy sprzedaży jedynie w części, w jakiej strony umowy przewidziały w niej obowiązek zapłaty przez upadłego zadatku. Skarżący wywodzi, że dla dokonanego rozporządzenia w postaci wręczenia zadatku nie ma ekwiwalentu, który wszedłby do majątku upadłego, co zdaniem skarżącego ma świadczyć o nieodpłatnym charakterze tej czynności prawnej. Ze stanowiskiem tym nie sposób się zgodzić. Zauważyć bowiem należy, że budując twierdzenia o nieodpłatnym charakterze rozporządzenia, skarżący odnosi się wyłącznie do tej części postanowień umownych umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, w której zawarto dodatkowe zastrzeżenie umowne w postaci zastrzeżenia

zadatku. W ocenie Sądu Apelacyjnego dla przyjęcia, czy dana czynność prawna, zdziałana przez upadłego, miała charakter nieodpłatny, decydujące znaczenia ma ocena treści całej czynności prawnej. Nie można zaś – jak czyni to skarżący – dokonać „rozszczenia” umowy na poszczególne jej postanowienia i analizy wybranego postanowienia umownego w oderwaniu od kontekstu i charakteru całej czynności prawnej.

Przewidziany w umowie przedwstępnej obowiązek świadczenia na rzecz pozwanych kwoty zadatku nie może być bowiem traktowany jako samoistne źródło zobowiązania. Powszechnie przyjmuje się, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne (por. wyrok SN z 29 kwietnia 1950r., NP 1950, nr 10, s. 79; uchwała SN z 20 listopada 1961r., III CO 23/61, OSN 1962, nr 3, poz. 117; F. Błahuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 939; W. Czachórski, Zobowiązania, 1974, s. 138; J. Gwiazdomorski, glosa do uchwały SN z 10 października 1961r., 3 CO 28/61, OSPiKA 1963, z. 5, poz. 107; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2008, art. 394, nb 8; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2005, art. 394, nb 1-3; Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 458 i n.). Nie sposób zatem wywodzić, że zastrzeżenie zadatku stanowi samodzielną czynność prawną o charakterze rozporządzającym, zdziałaną pod tytułem darmym, czym wypełnione zostałyby przesłanki przewidziane w art. 127 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, a świadczące o bezskuteczności zastrzeżenia zadatku w stosunku do masy upadłości z mocy samego prawa.

Niewątpliwie wręczenie zadatku stanowi czynność rozporządzającą upadłego, jednakże sama okoliczność, że wskutek wręczenia zadatku określony składnik wyszedł z majątku upadłego nie może stanowić podstawy do przyjęcia, że rozporządzenie to miało charakter nieodpłatny. Rozporządzenia są bowiem w prawie cywilnym skonstruowane jako neutralne, a ich odpłatność zależy od charakteru zobowiązania, z którego wynikają (tak Pyziak-Szafnicka Małgorzata (red.), Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz).

Przewidziana w art. 389 k.c. umowa przedwstępna z samego założenia daje początek zamierzonego przez strony zawarcia umowy definitywnej (przyrzeczonej). Umowa przedwstępna, jak nazwa sama wskazuje nie jest umową samodzielną w związku z causa czynności prawnej stron. Umowa przedwstępna poprzedza zawarcie właściwej umowy, zwanej umową przyrzeczoną lub ostateczną, która to dopiero realizuje cel gospodarczy dokonywanej czynności prawnej. Umowa przedwstępna nie jest nieodpłatna ze istoty swojej, chyba że umowa przyrzeczona jest nieodpłatna, co byłoby właściwe dla umowy darowizny, ale zapewne nie dla umowy sprzedaży nieruchomości, typowej dla odpłatnej czynności prawnej (art. 535 k.c.). Wręczony przez upadłego zadatek miał nie tylko zabezpieczać wykonanie umowy, ale i podlegać zaliczeniu na poczet przyszłego roszczenia pozwanych o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości, za które upadły otrzymałby ekwiwalent w postaci przeniesieniu prawa własności nieruchomości. W tym ujęciu samo wręczenie przez upadłego zadatku nie może być uznane za nieodpłatną czynność prawną, bezskuteczną w stosunku do masy upadłości z mocy samego prawa.

Zarzut, że strona pozwana wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. nie dowiodła, by w związku z niewykonaniem umowy poniosła szkodę majątkową, którą miałby rekompensować zatrzymany zadatek, także nie uzasadnia tezy o nieodpłatnym charakterze rozporządzenia. Po pierwsze, skorzystanie przez stronę z możliwości odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku jest niezależne od tego, czy na skutek niewykonania zobowiązania doznała ona jakiegokolwiek szkody; także bez względu na wysokość tej szkody (por. Rzetecka-Gil Agnieszka, Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, Lex/2011, A. Jasiński, Wybrane formy zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych. Rejent 1991, nr 3, s. 40). Po drugie, odstąpienie od umowy i zatrzymanie zadatku jest przejawem realizacji przez pozwanych uprawnień prawokształtujących, przewidzianych w art. 394 § 1 k.c. i jako jednostronna czynność prawna nie może być uznane za czynność prawną, dokonaną przez upadłego w rozumieniu art. 127 p.u.n.

W świetle powyższego wobec braku podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia w kierunku postulowanym przez skarżącego, orzeczono jak w pkt 1 sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w pkt 2 sentencji na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od powoda solidarnie na rzecz pozwanych zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, w wysokości ustalonej stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z art. 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.