

Sygn. akt I ACa 273/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki (spr.) SSA Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 25 października 2013 r. sygn. akt I C 351/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. I ACa 273/14

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. w K., D. S. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kwoty 361.250 zł z ustawowymi odsetkami od 1 stycznia 2012 r., wraz z kosztami procesu

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia powód podał, że 4 lipca 2011 r. zawarł ze stroną pozwaną przedwstępłą umowę kupna lokalu, przy czym § 2 pkt. 3 kontraktu zobowiązywał strony do zawarcia umowy przyrzeczonej i ustanowienia na rzecz jego rzecz odrębnej własności przedmiotu sprzedaży. W związku z powyższym zgodnie z harmonogramem wpłat wpłacił na rzecz kontrahenta całą wymaganą kwotę 325.000 zł, tj. 125.000 zł do kasy Spółki na dowód KP, zaś 200.000 zł przelewem na adres strony pozwanej. Wszelako mimo wielokrotnych wezwań pozwanego do stawiennictwa w kancelarii notarialnej celem zawarcia w/w umowy przyrzeczonej, strona pozwana

nie stawiała się. Przeciwnie wezwała powoda do uregulowania kwoty 168.438,10 zł, twierdząc, że dowód wpłaty kwoty 125.000 zł nie może zostać uwzględniony, ponieważ kwota ta nie została zaksięgowana w kasie firmy.

W konsekwencji powyższego, pismem z 24 stycznia 2013 r. powód odstąpił od umowy przedwstępnej, po czym wezwał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 361.250 zł, na którą składa się wpłacona przez niego kwota 325.000 zł, 16.250 kary umownej (zgodnie z § 6 ust. 1 umowy) oraz 20.000 zł z tytułu zwrotu zadatku.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa ponad kwotę 200.000 zł oraz zasądzenia kosztów procesu, zarzucając, że powód dokonał na jej rzecz wpłaty jedynie 200.000 zł. podniosła, że załączona do pozwu kopia umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowego lokalu wprawdzie poświadczona została za zgodność, to jednak różni się z oryginałem, jaki jest w jej posiadaniu, który nie jest podpisany przez przedstawiciela Spółki. Do tego mająca reprezentować sprzedającego M. O. (1), była także pełnomocnikiem kupującego. Zatem zawarła umowę sama ze sobą. Nadto nie była ona umocowana do zawierania takich umów jak przedmiotowa, gdyż była sekretarką strony pozwanej. Uprawnienia w tym względzie mieli prezes zarządu lub prokurent. W tej sytuacji umowa była nieważna.

Nadto, zdaniem strony pozwanej odnotowano jedynie dwie wpłaty powoda po 100.000 zł. Pozostała kwota nie wpłynęła na konto Spółki, gdyż obowiązywał zakaz wpłat gotówkowych, które nie mogły być dokonywane z uwagi na brak dysponowania przez stronę pozwaną kasą.

Zdaniem strony pozwanej żądanie zwrotu zadatku jest bezpodstawne, gdyż nie został on uiszczony. Także żądanie zwrotu kary umownej nie znajduje uzasadnienia ponieważ powód odstąpił od umowy, a obowiązek zapłaty kary umownej ma charakter akcesoryjny względem żądania głównego, które nie istnieje.

Wyrokiem z 25 października 2013 r. wydanym do sygn. akt I C 351/13 Sąd Okręgowy w Kielcach, w pkt. I zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 351.250 zł z odsetkami ustawowymi od 1 lutego 2013 r. oraz kwotę 11.732,75 zł tytułem kosztów procesu, w pkt. II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w pkt. III. nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 13.046,75 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Uzasadniając powyższe orzeczenie Sąd I instancji wskazał, że strony 4 lipca 2011 r. zawarły pisemną przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, będącego częścią budynku (...), mającego być wybudowanego według standardu w załączniku nr(...), przy czym zawarcie umowy przyrzeczonej, ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) o pow. 77,64 m<sup>(2)</sup> usytuowanego na III piętrze wraz z miejscem postojowym w hali garażowej nr (...), komórką lokatorską, ze sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej miało nastąpić do 31 grudnia 2011 r. Cena sprzedaży miała zostać zapłacona przez powoda w ratach określonych w załączniku nr (...) do umowy tj. 10.000 zł tytułem zadatku do 18 października 2011 r., 200.000 zł do 1 czerwca 2012 r. i 115.000 zł do 20 grudnia 2012 r.

W trakcie zawierania umowy stroną pozwaną, w oparciu o pełnomocnictwo notarialne z 4 lipca 2011 r. m.in. w zakresie zawierania umów przedwstępnych, ustanawiania odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, udzielone przez jej prokurenta Z. Z. - reprezentowała specjalista do spraw sprzedaży nieruchomości M. O. (1).

W związku z powyższym powód dokonał przelewem bankowym na rzecz strony pozwanej wpłat kwot po 100.000 zł w dniach 27 września 2011 r. i 21 października 2011 r. oraz w dniu 2 lipca 2012 r. w kasie Spółki kwotę 125.000 zł otrzymując w związku z tym dowód wpłaty KP nr(...). Odbiór kwoty pokwitował prokurent Z. Z.. Zatem powód wpłacił całą wymaganą do zawarcia umowy przyrzeczonej kwotę 325.000 zł, w tym 10.000 zł, zaliczonego na poczet zadatku.

Mimo powyższego strona pozwana nie podpisała umowy przyrzeczonej, zaś pismem z 20 listopada wezwała powoda do zapłaty kwoty 168.438,10 zł za zakup lokalu i spisania aktu notarialnego, zaznaczając przy tej okazji, że dowód 125.000 zł nie może być uwzględniony, wobec braku jej wpłaty i zaksięgowania w kasie firmy. Jednocześnie strona pozwana zaznaczyła, że w przypadku braku akceptacji propozycji wpłaty przez powoda wspomnianej wyżej kwoty, odstąpi ona od realizacji umowy i gotowa jest do zwrotu kwoty 200.000 zł.

Następnie pismami z 28 listopada, 18 i 28 grudnia 2012 r. powód wezwał stronę pozwaną do stawienia się w kancelarii notarialnej celem zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej z 4 lipca 2011 r., zaś pismem z 14 stycznia 2013 r., doręczony 3 dniu później, wezwał dodatkowo stronę pozwaną do zapłaty kwoty 16.250 zł tytułem kary umownej za zwłokę sprzedającego w dotrzymaniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W końcu pismem z 24 stycznia 2013 r. powód odstąpił od przedmiotowej w sprawie umowy przedwstępnej, w związku z niewywiązaniem się przez stronę pozwaną z jej realizacji, po czym wezwał ją do zapłaty kwoty 361.250 zł w terminie 7 dni (325.000 zł należności głównej, 16.500 zł kary umownej i 20.000 zł zadatku).

W ocenie prawnej Sąd Okręgowy w szczególności zauważył, że w związku z zawarciem przez strony umowy przedwstępnej powód ponad wszelką wątpliwość wykazał uiszczenie na rzecz strony pozwanej kwoty 325.000 zł, w tym 125.000 zł gotówką, której przyjęcie potwierdził prokurent Spółki, poprzez wystawienie dowodu KP. Okoliczność tę potwierdziła także świadek M. O. (1), która zajmowała się sprzedażą lokali, będąc jednocześnie upoważnioną do tego przez prokurenta.

Zdaniem Sądu Okręgowego niezasadny jest zarzut strony pozwanej o nieważności umowy przedwstępnej z 4 lipca 2011 r. Otóż wbrew twierdzeniom strony pozwanej M. O. (1) w czasie zawierania umowy reprezentowała jedynie (...) sp. z o.o. w K., na podstawie udzielonego jej przez prokurenta Spółki pełnomocnictwa. Ów prokurent był upoważniony do samodzielnej reprezentacji strony pozwanej. Natomiast M. O. (1) uzyskała od powoda pełnomocnictwo m.in. do nabywania na jego rzecz nieruchomości także od strony pozwanej, dopiero 10 grudnia 2011 r. W tej sytuacji umowę przedwstępna podpisała osoba uprawniona do reprezentacji strony pozwanej, czyniąc to bezpośrednio z powodem.

Odstąpienie przez powoda od zawartej umowy, było w ocenie Sądu uzasadnione. Wywiązał się on ze swych obowiązków określonych w umowie (zapłata określonej ceny nabycia), wezwał stronę pozwaną do podpisania umowy przyrzeczonej, a wobec nie uczynienia temu zadość, był uprawniona na podstawie art. 491 k.c. do odstąpienia od zawartej umowy i zwrotu wypłaconych pieniędzy. Stosownie do art. 494 strona, która odstąpiła od umowy ma prawo żądać zwrotu nie tylko co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania (art. 471 k.c.). Z chwilą zaś skutecznego złożenia oświadczenia od odstąpienia od umowy odpada podstawa prawna spełnionych już świadczeń, co powoduje konieczność przywrócenia rzeczy sprzed zawarcia umowy i rozliczenia się przez strony z tego, co każda z nich otrzymała.

W kolejności Sąd Okręgowy zauważył, że pozwany w żaden wiarygodny sposób nie wykazał, że podpisanie umowy stało się niemożliwe wskutek okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności. Został przez niego wybudowany budynek, w którym wydzielono lokale mieszkalne z ustanowieniem odrębnej ich własności na poszczególnych nabywców. Natomiast umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nie została przez stronę pozwaną spełniona pomimo zapłaty przez powoda umówionej ceny. W tej sytuacji żądanie pozwu dotyczące zapłaty przez stronę pozwaną na rzecz powoda kwoty 325.000 zł zostało przez Sąd ocenione, jako w pełni uzasadnione.

Następnie Sąd Okręgowy, z powołaniem się na dyspozycje art. 483 § 1 k.c., za w pełni skuteczne uznał żądanie zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kwoty 16.500 zł tytułem kary umownej. Została ona bowiem zastrzeżona przez strony w § 6 pkt. 1 umowy na wypadek zwłoki sprzedającego z przyczyn od niego zależnych w dotrzymaniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w wysokości 50 zł z każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% ceny. Z kolei, zgodnie z poglądami judykatury, wykonanie uprawnienia do odstąpienia od umowy wzajemnie, znosi jedynie prawa i obowiązki stron należące do jej istoty, natomiast nie eliminuje powstałego wcześniej stanu odpowiedzialności z tytułu zastrzeżenia kary umownej i powstałych wcześniej przesłanek uzasadniających jej zapłatę (tak Sąd Najwyższy m.in. z wyroku z 15 listopada 2012, V CSK 512/11, LEX 1276232).

Sąd Okręgowy uznał także za uzasadnione dochodzenie, w oparciu o przepis art. 394 k.c. przez powoda należności z tytułu zwrotu zadatku, jednakże w zakresie 10.000 zł (w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone), gdyż

powód uiszczył zadatek w wysokości 10.000 zł, który został naliczony na poczet ceny, zaś strony postanowieniem umowy (§ 3 pkt. 4 umowy) uzgodniły stosowanie reguł dotyczących zadatku przewidzianych w w/w przepisie.

Orzekając o odsetkach Sąd Okręgowy z powołaniem się na przepis art. 481 k.c. zauważył, że powód pismem z 24 stycznia 2013 r. odstąpił od umowy i wezwał stronę przeciwną do zapłaty kwoty 361.250 zł w terminie 7 dni, który upłynął 31 stycznia 2013r. Zatem wymagalność roszczenia należy liczyć od 1 lutego 2013 r.

O kosztach postępowania sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.c.

W apelacji od powyższego orzeczenia odnośnie jego pkt. I, w części zasadzającej ponad kwotę 200.000 zł strona pozwana zaskarżonemu wyrokowi zarzuca:

- naruszenie art. 394 § 1 k.c. poprzez nienależyte jego zastosowanie, skutkujące przyjęcie, że wpłacona 27 września 2011 r. kwota 100.000 zł może w części, tj. 10.000 zł stanowić zadatek podlegający zwrotowi w podwójnej wysokości, podczas gdy z literalnego brzmienia tego przepisu, w sposób wyraźny wynika konieczność wręczenia zadatku przy zawieraniu umowy, a zatem wpłacona 27 września 2011 r. kwota nie może stanowić zadatku i podlegać zwrotowi w podwójnej wysokości,

- naruszenie prawa materialnego, art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z § 6 pkt. 1 umowy stron z 4 lipca 2011 r. oraz art. 383 § 1 i art. 494 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że strony zastrzegły karę umowną na wypadek odstąpienia przez którąkolwiek z nich od umowy, podczas gdy powołany przez Sąd § 6 pkt. 1 umowy zastrzega dla kupującego karę umowną na wypadek zwłoki w wykonywaniu umowy przez pozwaną i nie może być interpretowany rozszerzająco, także na wypadek odstąpienia od umowy,

- naruszenie prawa materialnego art. 410 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie, podczas gdy w sytuacji odstąpienia od umowy przedwstępnej kwoty wpłacone w jej wykonaniu podlegają zwrotowi na podstawie art. 410 § 1 k.c., nie zaś na podstawie art. 471 i art. 494 k.c., a tym samym brak podstaw do przyjęcia, by pozwana była w jakikolwiek wzbogacona w zakresie kwoty 125.000 zł, rzekomo wypłaconego gotówką Z. Z.,

- naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędna, sprzeczna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, iż powód 2 lipca 2012 r. wpłacił gotówką, do rąk Z. Z. kwotę 125.000 zł, podczas gdy prawidłowa analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności fakt, iż dokument KP nosi datę 2 lipca 2012 r. tj. niespełna miesiąc od odwołania prokury Z. Z., nie został opatrzony jakkolwiek pieczęcią Spółki, wpłata nie została zaksięgowana w księgach handlowych Spółki, a także że wpłata została dokonana na niemal pół roku przed terminem wynikającym z harmonogramu, winien skutkować powzięciem wątpliwości co do autentyczności dokumentu i prowadzić do oddalenia powództwa w tym zakresie.

Strona apelując wniosła w apelacji o dopuszczenie dowodu z:

- potwierdzeń przelewów z 27 września 2011 r. oraz 21 października 2011 r. na okoliczność, kto i w jakiej dacie przekazał na rachunek Spółki 200.000 zł,

- oświadczenia o odwołaniu prokury z 26 lipca 2012 r. na okoliczność z jaką datą Z. Z. został pozbawiony prawa reprezentowania Spółki,

- przesłuchania świadków C. D., K. G., W. S. - na okoliczność, iż na etapie realizacji inwestycji, M. O. (2) informowała kierownika budowy jak i wykonawców, iż mieszkanie nr (...) stanowić będzie jej majątek.

W parciu o powyższe strona pozwana wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. I i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 200.000 zł w miejsce kwoty 351.250 zł,

- stosowna zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu,
- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu przed Sądem II instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych przed sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej okazała się nieuzasadniona, ponieważ żaden z podniesionych w niej zarzutów nie mógł doprowadzić do uwzględnienia jej wniosków.

Na wstępie jednak wypada zauważyć, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego sprawy są prawidłowe, stąd też mogące stanowić wystarczającą podstawę do oceny zasadności pozwu, tudzież weryfikacji zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną (Sąd odwoławczy uznaje je za własne).

Przechodząc w powyższym kontekście do oceny zasadności zarzutów apelacji, rozpocząć ją należy od analizy zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego, mogących rzutować na wykazanie, bądź, nie, postawy faktycznej dochodzonego roszczenia. Powyższe z tej przyczyny, że tylko w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy występuje możliwość weryfikacji zasadności twierdzeń w przedmiocie naruszenia przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się do zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. przypomnieć trzeba ugruntowany pogląd Sądu Najwyższego, że zgodnie z tym przepisem sąd ustala stan faktyczny sprawy, opierając się na dowodach, które poddaje swobodnej ocenie, bazując na własnym przekonaniu i wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału. Zarzut naruszenia przez sąd tego przepisu może okazać się zasadny tylko wtedy, gdy orzekający sąd wyjdzie poza granice swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, że jeśli sąd I instancji, po wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego, wyprowadził z dowodów wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to nawet jeśli z tego samego materiału dowodowego dałoby się wysnuć inne wnioski, sąd odwoławczy nie może ingerować w dokonane ustalenia faktyczne (por. np.: wyrok Sądu Najwyższego z: 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56096; 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273, orzeczenia Sądu Najwyższego z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.; 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189)). Na tym tle jako pozbawiony wszelkiej racji należy uznać twierdzenie apelacji jakoby fakt, że dokument KP nosi datę 2 lipca 2012 r. tj. niespełna miesiąc od odwołania prokury Z. Z., oraz nie został opatrzony jakkolwiek pieczęcią Spółki, tudzież wpłata nie została zaksięgowana w księgach handlowych Spółki, a także że wpłata została dokonana na niemal pół roku przed terminem wynikającym z harmonogramu - winien skutkować powzięciem wątpliwości co do autentyczności dokumentu i prowadzić do oddalenia powództwa. Okoliczności sprawy co do faktu wystawienia przez prokurenta, w czasie pełnienia przez niego tej funkcji u strony pozwanej są oczywiste. Został bowiem przedstawiony przez powoda dowód wpłaty KP na kwotę 125.000 zł, niewątpliwie podpisany przez Z. Z. (zeznania świadka Z. Z.-nagranie rozprawy z 13 lipca 2013 r.), przy czym wbrew odmiennym w tym względzie twierdzeniom na wspomnianym dokumencie w jego lewym górnym rogu widnieje pieczęć strony pozwanej. Wszystko to znamionuje, co prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy, że wpłata zgodnie z wymogami mowy stron istotnie nastąpiła, i to bez względu na to, czy została ona zaksięgowana w księgach handlowych Spółki. Rzecz jasna bez znaczenia dla okoliczności uiszczenia należności z dowodu wpłaty pozostaje fakt jej dokonania przed terminem wymagalności uiszczenia należności, skoro powód wiedział o obowiązku zapłaty należności wynikającej z umowy z 4 lipca 2011 r., wcześniej wpłacając 27 września i 21 października 2011 r. kwoty po 100.000 zł, czego strona pozwana nie kwestionuje, także przez terminem płatności określonym w harmonogramie wpłat.

Na kanwie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego w postaci art. 410 § 1 k.c. dość powiedzieć, że wprawdzie art. 414 k.c. statuuje zasadę nieuchybienia przez przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, przepisom normującym obowiązek naprawienia szkody (co sugeruje na dopuszczalność zbiegu roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniami o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym lub nienależytego

zobowiązania) – to jednak, zgodnie z przeważającym poglądem odrzuca się dopuszczalność zbiegu roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, z roszczeniami z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Otóż art. 414 k.c. zacieśnia swe stosowanie do roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, z roszczeń o naprawienie szkody czynem niedozwolonym. Fakt zaś braku możliwości zbiegu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania z roszczeniami z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wynika jednoznacznie z art. 494 i art. 495 k.c. czy też w sposób bardziej szczegółowy z przepisów art. 395 § 2, art. 560 § 2, art. 574, art. 675, art. 705, art. 718, art. 740, art. 742, art. 766, art. 844 i art. 871 k.c. Gdy więc wierzycielowi w danym przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przysługuje roszczenie oparte na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, może on dochodzić tylko tego roszczenia. Dopuszczenie wówczas możliwości dochodzenia także roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podważałoby sens szczegółowych unormowań stosunków obligacyjnych, uwzględniających ich specyfikę (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 7 maja 2009 r., IV CSK 523/08, Mon. Prawn. 2010/20/1138-1139). Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał na brak podstaw konstruowania roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wewnątrz stosunków zobowiązaniowych (wyrok Sądu Najwyższego z 31 stycznia 1969 r., II CR 530/68, OSNC 1969, nr 12, poz. 224; uchwały Sądu Najwyższego z: 27 listopada 1985 r., III CZP 65/85; 27 kwietnia 1995 r., III CZP 46/95, PSNC 1995, 7-8, poz. 114; wyroku Sądu Najwyższego z: 18 lipca 1997 r., II CKN 289/97; 12 marca 1998 r., I CKN 522/97, OSNC 1998, nr 11, poz. 176; 19 lutego 2002 r., IV CKN 786/00; 31 stycznia 2003 r., IV CKN 1716/00; 24 lutego 2005 r., III CK 454/04; 6 lipca 2006 r., III CSK 66/05; 30 stycznia 2007 r., IV CSK 221/06; 14 marca 2008 r., IV CSK 460/07).

W tej sytuacji wyżej opisany zarzut jest bezprzedmiotowy, ponieważ roszczenie powoda jest oparte o relacje obligacyjne stron i wynika z dyspozycji art. 471 i art. 494 k.c.

Również pozostałe zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego są nieprawidłowe, bo jak trafnie zostało zauważone przez Sąd Okręgowy strony zastrzegły w § 6 pkt. 1 umowy karę umowną na wypadek zwłoki sprzedającego z przyczyn od niego zależnych w dotrzymaniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Z kolei, zgodnie z poglądami judykatury, wykonanie uprawnienia do odstąpienia od umowy wzajemnie znosi jedynie prawa i obowiązki stron należące do jej istoty, natomiast nie eliminuje powstałego wcześniej stanu odpowiedzialności z tytułu zastrzeżenia kary umownej i wcześniej zaistniałych uzasadniających jej zapłatę (tak Sąd Najwyższy m.in. z wyroku z 15 listopada 2012, V CSK 512/11, LEX 1276232). Przeto nie można mówić o zasadności zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z § 6 pkt. 1 umowy stron z 4 lipca 2011 r. oraz art. 383 § 1 i art. 494 k.c.

W końcu nie można uznać za prawidłowe twierdzenie apelacji jakoby Sąd Okręgowy dopuścił się przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia naruszenia art. 394 § 1 k.c. Trzeba bowiem zwrócić uwagę, że powód należność umowną z tytułu zadatku uiszczył zgodnie w załącznikiem nr (...), „Harmonogramem wpłat” (k. 30). Dokonał tego przy okazji zapłaty pierwszej raty płatności uiszczonej przed jej terminem wymagalności. W tej sytuacji spełnił wymogi przewidziane § 3 ust. 4 umowy z 4 lipca 2011 r. (k.23). Strony mogły w umowie uregulować taki sposób spełnienia zadatku, ponieważ art. 394 k.c. ma charakter dyspozytywny. Toteż twierdzenie, że literalne brzmienie wspomnianego przepisu sprzeciwia się przyjęciu możliwości domagania się zwrotu zadatku w podwójnej wysokości nie znajduje w sprawie uzasadnienia faktycznego i prawnego. Zatem skoro strona pozwana nie wykonała umowy, roszczenie powoda wywodzone z art. 394 § 1 k.c. uznać należy za uzasadnione, jednakże w zakresie określonym przez Sąd I instancji.

Mają powyższe na uwadze Sąd odwoławczy, przy zastosowaniu art. 385 k.p.c., oddalił apelację strony pozwanej, rozstrzygając przy tym o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu przewidzianej w art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.)