

Kazus ORA Warszawa 2019 r. ROZWIĄZANIE

Apelacja powódki, opis istotnych zagadnień:

Prawidłowe rozstrzygnięcie przypadku wymaga rozważenia podstawy faktycznej żądania pozwu. Należy bowiem zważyć, iż zakres rozpoznania sprawy cywilnej wyznacza zawsze podstawa faktyczna wskazana przez powoda i żądanie pozwu. Samo żądanie pozwu nigdy nie jest wystarczające do ustalenia zakresu rozpoznania sprawy /art. 321 § k.p.c./. Istotą zadania jest zatem określenie zasadności żądania powódki **nie tylko** w świetle art. 394 § 1 i 3 k.c. oraz 390 k.c., **ale także** poprzez pryzmat art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w sytuacji zapisu i skutków wynikających z art. 390 § 3 k.p.c.. Rozważenia wymaga także naruszenie przepisów prawa procesowego regulujących postępowanie dowodowe art. 217 i 227 k.p.c. oraz konstrukcję uzasadnień wyroku. art. 328 § 2 k.p.c. Powódka w podstawie faktycznej żądania wskazywała zarówno fakt zawinionego wyłącznie przez pozwanych nie wywiązania się z umowy przedwstępnej jak i na fakt nienależnego pozwanym świadczenia kwot wpłaconych pozwanym przez powódkę na poczet świadczenia wynikającego z niezawartej umowy docelowej. Poza sporem bowiem jest, iż zadatek w pojedynczej wysokości jak i **zaliczka** podlegałyby w razie zawarcia umowy docelowej zaliczeniu na poczet ceny z umowy sprzedaży w przedmiotowym wypadku ceny 1 000 000 zł. Brak sporządzenia umowy docelowej skutkuje brakiem osiągnięcia celu tych obu świadczeń, które stają się nienależne.

Powstaje zatem problem, czy przepis art. 390 § 3 k.c. wprowadzający szczególny bardzo krótki roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej dotyczy także takich świadczeń jak odszkodowanie, kara umowna i zadatek, których dochodzi powódka. Problem ten był bardzo długo sporny w doktrynie i orzecznictwie. **Obecnie jednak dominuje pogląd doktryny i orzecznictwa**, iż szczególny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej czyli wszystkich roszczeń, które odnoszą się do obowiązków nałożonych przez strony w umowie przedwstępnej lub też powstały wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania tych obowiązków odnosi się zarówno do roszczeń odszkodowawczych jak i wynikających z zastrzeżenia zadatku lub kary umownej (patrz Kodeks Cywilny pod red. Edwarda Gniewka Wydawnictwo C.H. BECK Warszawa 2013 wydanie 5 str. 668). Nie podlega temu terminowi roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia w postaci kwoty zapłaconej przy zawarciu umowy przedwstępnej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która następnie nie została zawarta (uchwała SN z 8 marca 2007 r, III CZP 3/07, OSN 2008, Nr 2, poz. 15, tak też wyrok SA Kraków I ACa 193/13). Sąd Okręgowy w uzasadnieniu nie odniósł się w sposób dostateczny do tych kwestii.

Powyższe uzasadnia postawienie następujących zarzutów:

- naruszenia prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zeznań powódki polegającą na nielogicznym uznaniu, że zachowanie powódki doprowadziło do nie zawarcia w dniu 10 stycznia 2015 roku umowy przyrzeczonej, co skutkowało wadliwym uznaniem winy powódki za brak sporządzenia tej umowy,
- naruszenia art. 217 § 3k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z świadka Jana Dziewańskiego notariusza na okoliczność przyczyn braku dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej w dacie 10 stycznia 2015 roku i kosztów czynności notarialnych poniesionych przez powódkę oraz zeznań świadka Janiny Kret na okoliczność, że pozwani w dniu 10 stycznia 2015 roku nie stawili się u notariusza celem podpisania aktu notarialnego - umowy przyrzeczonej, co jest okolicznością istotną w sprawie i doprowadziło do wadliwego ustalenia przyczyn braku zawarcia umowy przyrzeczonej i wadliwego uznania, iż to powódka ponosi winę za brak sporządzenia umowy przyrzeczonej, - (**zarzut podniesiony skutecznie wobec zgłoszenia zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.**),
- naruszenia prawa procesowego art. 328 § 2k.p.c. przez brak w uzasadnieniu dostatecznego odniesienia się do podstawy faktycznej i prawnej roszczenia powódki opartego na podstawie faktycznej wskazującej na nienależne świadczenie jaki uzyskali pozwani wobec braku zawarcia umowy przyrzeczonej przez strony - art. 405 i 410 k.c., co uniemożliwia analizę stanowiska sądu w tym przedmiocie,

- naruszenia prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 394 § 1 i 3 k.c. i uznanie, że w okolicznościach tej sprawy doszło do niewykonania umowy przez powódkę i z jej winy, choć umowy nie wykonali pozwani, co uzasadnia żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości,

- zarzucam naruszenie art. 390 § 3 k.c. poprzez błędna wykładnię i uznanie, iż termin przedawnienia z tego artykułu ma zastosowanie do roszczenia o zwrot zadatku w pojedynczej wysokości i zwrotu zaliczki podczas, gdy nie podlega temu terminowi roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia w postaci kwoty zapłaconej przy zawarciu umowy przedwstępnej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która następnie nie została zawarta, termin przedawnienia tego roszczenia zgodnie z art. 118 k.c. wynosi lat 10 ,

- naruszenie przepisów prawa materialnego art. 405 k.c. i 410§1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że nie uzasadniają one w okolicznościach sprawy niniejszej zwrotu zadatku w pojedynczej wysokości i uiszczony zaliczki

Zakres apelacji, co do zasady winien dotyczyć pkt I wyroku, części oddalającej powództwo o zasądzenie kwoty 115 000 zł /50 000 zł pojedynczy zadatek plus 65 000 zaliczka oraz pkt II w którym sąd odstąpił od obciążenia powoda kosztami procesu. /UWAGA: Zaskarżenie w wyższym zakresie np. 170 000 zł jest wadliwe, bo sprzeczne z dominującymi poglądami doktryny i judykatury, ale może być uznane jako działanie w interesie klienta - wymaga jednak starannego uzasadnienia i powołania orzecznictwa bądź poglądów doktryny za takim stanowiskiem się opowiadających. Taki zakres jest jednak, co do zasady błędny. Bezwzględnie wadliwe jest zaskarżenie wyroku, co do kwoty 5 000 zł odszkodowania/.

Wniosek apelacji winien zawierać żądanie zmiany zaskarżonego wyroku w pkt I i zasądzenia kwoty 115 000 zł wraz z należnymi odsetkami jak w żądaniu pozwu oraz pkt II i zasądzenie kosztów procesu od pozwanych na rzecz powódki oraz wniosek o zasądzenie kosztów procesu od pozwanych na rzecz powódki za instancję apelacyjną /dwa wnioski kosztowe/.

Wniosek apelacji winien odpowiadać zakresowi zaskarżenia /patrz uwagi wyżej/, winien jednak zawierać także wnioski fakultatywne wniosek o zbadanie postanowienia Sądu Okręgowego w trybie art. 380 k.p.c.- postanowienia oddalającego wnioski dowodowe i zawierać ponowienie tego wniosku dowodowego.

Roszczenie jest pieniężne i wskazanie wpz 115 000 zł /patrz uwagi wyżej/ jest zbędne ale wskazanie nie jest błędem.

Apelacja musi odpowiadać wymogom z art. 126 k.p.c. i 368 k.p.c.

autor kazusu – kazus opracował Ryszard Sarnowicz