Sygn. akt I ACa 342/13

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|---|---|
| Przewodniczący : | SSA Elżbieta Karpeta |
| Sędziowie : | SA Barbara Owczarek (spr.)<br>SO del. Tomasz Ślęzak |
| Protokolant : | Małgorzata Korszun |

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. A. i W. A.

przeciwko E. G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 31 stycznia 2013r., sygn. akt I C 247/12,

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) zobowiązuje pozwanego E. G. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości położonych w B., stanowiących działki o numerach: (...), (...), (...) i (...), położonych w B., obręb ewidencyjny S., objętych księgą wieczystą KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B., które poprzednio stanowiły jedną parcelę (...) o powierzchni 1,2307 ha, na rzecz A. A. i W. A., a to w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29 października 2008 roku zawartej przed notariuszem W. K. w B., Rep. A Nr (...), na warunkach w niej określonych,

2) zobowiązuje pozwanego do złożenia oświadczenia, że powodowie zapłacili już na poczet ceny sprzedaży kwotę 100 000 (sto tysięcy) złotych,

3) w pozostałym zakresie powództwo oddala,

4) zasądza od pozwanego na rzecz powodów 27 200 (dwadzieścia siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów procesu,

II oddala apelację w pozostałym zakresie;

III zasądza od pozwanego na rzecz powodów 27 200 (dwadzieścia siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 342/13

# UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania powodowie domagali się nakazania pozwanemu, aby w prawie przewidzianej formie złożył oświadczenie woli mocą którego przeniesie na rzecz powodów własność nieruchomości dokładnie opisanej w żądaniu pozwu za cenę 400.000 zł, nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli, że powodowie zapłacili już na poczet ceny sprzedaży kwotę 100.000 zł oraz, że zapłata reszty ceny w wysokości 300.000 zł nastąpi po uprawomocnieniu się postanowienia sądu wieczysto - księgowego o wykreśleniu z księgi wieczystej, która dotyczy nieruchomości objętej żądaniem pozwu, wszelkich praw i obciążeń ustanowionych na rzecz osób trzecich.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, zaprzeczając żądaniu pozwu co do zasady. Zdaniem pozwanego złożył on i skutecznie doręczył powodom oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, a wobec tego nie mogą powodowie domagać się, aby zawarł z nimi umowę przyrzeczoną. Nadto zarzucił, iż zgłaszając swoje żądanie powodowie nadużywają prawa, a więc z mocy art. 5 kc ich żądanie powinno być oddalone.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego koszty procesu w kwocie 7.200 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 29.10.2008r. powodowie i pozwany zawarli notarialną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. W paragrafie (...) tej umowy strony zobowiązały się zawrzeć w terminie do 29.10.2009r. umowę sprzedaży nieruchomości.

W dniu 15.09.2009r. strony zawarły kolejną umowę notarialną mocą której zmieniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30.06.2010r.

W dniu 21.07.2010r. ponownie zawarły umowę notarialną zmieniając termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 21.07.2011r.

Przyczyną zmian terminu zawarcia umowy przyrzeczonej był fakt, iż powodowie nie dysponowali gotówką w wysokości wynikającej z umowy przedwstępnej. Powodowie są rolnikami, właścicielami gruntu rolnego o pow. ok.1,13 ha i z racji własności tego gruntu nie tylko powodowie, ale ich dorosłe dzieci korzystają z ubezpieczenia w KRUS. Powodowie zamierzali sprzedać część swoich gruntów, które miały większą wartość, a kupić tereny tańsze, tak, aby zachować własność nieruchomości powyżej jednego hektara powierzchni. Nie mogli jednak najpierw sprzedać swojego gruntu, a następnie kupić inny, bowiem z chwilą sprzedaży swojej nieruchomości ich dorosłe dzieci straciłyby prawo do ubezpieczenia w KRUS. Wobec tego postanowili najpierw zawrzeć umowę przedwstępną kupna nieruchomości od pozwanego, a następnie związać się umową sprzedaży swoich gruntów z osobą trzecią. Od tej osoby mieli uzyskać pieniądze, które przekazaliby pozwanemu tytułem zapłaty za sprzedaną nieruchomość.

W związku z takim załatwieniem sprawy powodowie nie dysponowali gotówką zarówno w momencie zawierania umowy przedwstępnej z pozwanym, jak i w dniach, gdy zawierali umowy o przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W chwili zawierania umowy przedwstępnej powodowie wpłacili pozwanemu tytułem zadatku 10.000 zł. Z uwagi na przedłużanie terminów zawarcia umowy przyrzeczonej wpłacali kolejno pozwanemu różne kwoty, bowiem pozwany

był bezrobotny, nie miał źródeł utrzymania, tak, iż łącznie wpłacili pozwanemu tytułem zaliczek 90.000 zł. Gdy zbliżał się, a następnie minął kolejny termin zawarcia umowy przyrzeczonej tj. dzień 21.07.2011r. ani powodowie, ani pozwany nie przedsięwzięli żadnych działań w kierunku zawarcia umowy przyrzeczonej. Syn powodów L. A., który w ich imieniu działał w tej sprawie wyjechał poza miejsce zamieszkania, powodowie bez jego udziału nie interesowali się sprawą, nie kontaktowali się pozwanym. W dniu 28.07.2011r. pozwany wysłał do powodów pismo z żądaniem, aby stawili się w Kancelarii Notarialnej w dniu 4.08.2011r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej. W piśmie tym zastrzegł, że jeżeli w wyznaczonym terminie powodowie nie stawią się w Kancelarii Notarialnej to pozwany odstępuje od umowy przedwstępnej.

Powyższe pismo powodowie otrzymali dzień po wyznaczonym do zawarcia umowy terminie. Natychmiast zawiadomili o tym piśmie swego syna, który w ciągu kilku dni wrócił z wakacji. W dniu 4.08.2011r. pozwany wysłał do powodów kolejne pismo w którym oświadczył, iż wobec upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej odstępuje od umowy przedwstępnej. Dnia 21.08.2011r. wysłał do powodów drugie pismo napisane ręcznie zawierające informację, iż odstępuje od umowy przyrzeczonej.

W dniu 30.08.2011r. powodowie stawili się w Kancelarii Notarialnej celem zawarcia z pozwanym umowy przyrzeczonej. Pozwany wezwany został do stawienia się celem zawarcia umowy pismem, które otrzymał 17.08.2011r. Wobec tego, że nie stawił się w Kancelarii Notarialnej, notariusz sporządził protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony czynności prawnej.

Pozwany zawarł umowę przedwstępną sprzedaży tej samej nieruchomości, która jest objęta żądaniem pozwu w dniu 4.08.2011r. z p. D. K..

Od 30.08.2011r do 20.06. 2012r. powodowie nie kontaktowali się z pozwanym i nie wykonywali żadnych czynności celem zawarcia z nimi umowy kupna nieruchomości. Dnia 20.06.2012r. wysłali do pozwanego list, w którym proponowali pozwanemu zawarcie umowy przyrzeczonej lub polubowne rozstrzygnięcie sporu w takiej formie, iż pozwany zwróci powodom kwotę 150.000 zł będące równowartością rzeczywiście poniesionych kosztów, w związku z tym, że liczyli powodowie na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Strony udały się razem w dniu 4.07.2012r. do Kancelarii Notarialnej notariusza M. W. celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Do zawarcia tej umowy jednak nie doszło, a to wobec braku porozumienia w zakresie zapłaty ceny sprzedaży. Pozwany domagał się, aby pieniądze zostały mu wpłacone w momencie, gdy będzie podpisywał umowę. Powodowie na taką propozycję nie zgadzali się, proponowali, że zapłacą cenę sprzedaży po podpisaniu umowy przez pozwanego w formie przelewu na rachunek bankowy, względnie gotówką w kasie banku. Pozwany z tą propozycją się nie zgadzał i dlatego do zawarcia umowy nie doszło.

W dniu 17.07.2012r. powodowie stawili się przed notariuszem A. K., chcąc zawrzeć umowę przyrzeczoną i gotówkę w kwocie 300.000 zł tytułem zapłaty pozwanemu ceny sprzedaży mieli zdeponowaną na rachunku depozytowym w Kancelarii Notarialnej A. K.. Pozwany mimo zawiadomienia, nie stawił się.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za bezzasadne.

W ocenie Sądu I instancji w sprawie pozostawało sporne czy w przedstawionym stanie faktycznym powodowie mieli skuteczne prawo do dochodzenia od pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej, z mocy art. 390 § 2 kc.

Zdaniem Sądu orzekającego prawo takie powodom nie przysługuje, bowiem

pozwany złożył oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i oświadczenie to jest skuteczne gdyż doszło do wiadomości pozwanych (art. 492 kc.).

Pozwany był uprawniony do odstąpienia od umowy, skoro trzeci termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 21.07.2011r. i do dnia tego ze strony powodów nie było żadnego ruchu, aby umowa przyrzeczona została zrealizowana.

W ocenie Sądu nie bez znaczenia dla oceny tej sytuacji jest fakt, że powodów reprezentował ich syn, mający wykształcenie prawnicze plus aplikacja radcowska, a pozwany ma zawód murarza, a więc wykształcenie co najwyżej zawodowe. Okoliczność, iż pozwany po 21.07.2011r. wezwał powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej nieskutecznie, bowiem to wezwanie otrzymali oni już po wyznaczonym terminie, nie ma znaczenia. Pozwany bowiem był uprawniony do odstąpienia od umowy z chwilą upływu terminu z dnia 21.07.2011r. i stosowne oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy zostało doręczone powodom w dwóch pismach. Wykładnia tego oświadczenia woli nie budzi wątpliwości, w związku z treścią art. 65 § 1 kc.

Należy więc uznać, iż po otrzymaniu przez powodów oświadczenia woli pozwanego o odstąpieniu od umowy, pozwany nie był zobowiązany do zawarcia umowy przyrzeczonej. Fakt, że pozwany po odstąpieniu od umowy przedwstępnej podjął pertraktacje z powodami i miał zamiar jednak zawrzeć umowę przyrzeczoną, nie likwiduje skutków prawnych jego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. Pozwany bowiem nie złożył oświadczenia woli, że anuluje swoje wcześniejsze oświadczenie o odstąpieniu od umowy, zgodnie z art. 61 § 1 kc.

Dla oceny sprawy znaczenie ma to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie powodów.

Powodowie nie dysponowali gotówką celem zapłacenia pozwanemu ceny sprzedaży nieruchomości, co wynika jednoznacznie z zeznań samej powódki, jak również z treści umowy przedwstępnej zawartej w formie pisemnej przez powodów z K. i A. C..

Wbrew twierdzeniom syna powodów z powyższych dowodów wynika, że powodowie nie mieli pieniędzy na koncie i mogli wypłacić pozwanemu cenę sprzedaży dopiero po otrzymaniu ich od nabywców ich nieruchomości, tytułem zadatku.

W ocenie Sądu I instancji bez znaczenia pozostaje, iż w dniu 17.07.2012r., w którym miała zostać zawarta umowa u notariusz A. K., dysponowali potrzebną gotówką zdeponowaną na koncie Kancelarii Notarialnej. W tym dniu bowiem pozwany nie był już zobowiązany do zawarcia z nimi umowy. Bez znaczenia pozostaje również, iż pozwany po odstąpieniu od umowy przedwstępnej zawarł dwie kolejne umowy przedwstępne z różnymi osobami na tę samą nieruchomość. Również nie mają znaczenia dla ustalenia skutków prawnych sprawy okoliczności, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy, mimo stawiennictwa obu stron u notariusza M. W. celem jej zawarcia.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie pozwu oparte na przepisie art. 390 § 2 kc nie może być uwzględnione, bowiem strony nie były związane umową przedwstępną albowiem pozwany skutecznie od tej umowy odstąpił. Pozostałe żądania pozwu nie mogły zostać uwzględnione, wobec oddalenia głównego żądania pozwu, a nadto zostały nieprawidłowo sprecyzowane.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją powodowie.

Zarzucili.

- naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 492 kc poprzez jego zastosowanie w sytuacji, w której przepis ten zastosowania nie znajdował,

- naruszenie art. 58 § 1 w zw. z art. 394 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie, ponieważ w przedmiotowym stanie faktycznie brak było podstaw do przyjęcia, że zaszły okoliczności uprawniające pozwanego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a tym samym złożone oświadczenie jest nieważne,

- naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 65 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że obowiązek zapłaty przez powodów ceny za nabycie przedmiotowej nieruchomości, określony w § (...)umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 29 października 2008 r., zmieniony następnie umową z dnia 15 września 2009 r. a następnie § (...) umowy z dnia 21 lipca 2010 r. przewidywał, że realizacja obowiązku powodów zapłaty może nastąpić wyłącznie poprzez wręczenie pozwanemu określonej ilości znaków pieniężnych tj. gotówki,

Naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 kpc poprzez:

- błędne ustalenie przez Sąd stanu faktycznego polegające na uznaniu, że powodowie wręczyli pozwanemu w chwili zawarcia umowy kwotę 10.000 zł tytułem zadatku, podczas gdy strony w umowie z dnia 29 października 2008 r. zastrzegły, że zadatek zostanie wpłacony do dnia 31 października 2008 r. a faktycznie został pozwanemu przekazany po zawarciu umowy,

- brak rozważenia całokształtu materiału dowodowego, to jest pisma pozwanego z dnia 26 czerwca 2012 r., w którym wezwał on powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej;

- brak rozważania całokształtu materiału dowodowego, a mianowicie analizy treści umowy z dnia 24 czerwca 2011 r. zawartej przez powodów z K. i A. C., w tym w szczególności § (...) ust. (...) wskazującego na istnienie wierzytelności powodów wobec p. C., pozwalającego zaspokoić roszczenia pozwanego, wynikające z umowy przyrzeczonej.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie domagali się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanemu złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości położonych w B., stanowiących działki o numerach (...), w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich i niepogorszonym w stosunku do stanu z dnia zawarcia umowy przedwstępnej, położone w B., obręb ewidencyjny S., objęte księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B., które poprzednio stanowiły jedną dz. (...) o powierzchni 1,2307 ha (1 hektar 2307 metrów kwadratowych), na rzecz powodów A. i W. A. za cenę 400.000 zł z zaliczeniem na poczet ceny sprzedaży kwoty 100.000 zł, która już została zapłacona przez powodów na rzecz pozwanego tytułem zadatku i zaliczki, nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli, że dopłata w wysokości 300.000 zł nastąpi po wykreśleniu wszelkich praw i obciążeń na rzecz osób trzecich w stosunku do przedmiotowych nieruchomości,

ewentualnie – uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie – w przypadku uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przekazania rozstrzygnięcia o kosztach Sądowi pierwszej instancji.

Powodowie domagali się nadto dopuszczenia dowodu z historii rachunku bankowego K. i A. C., w trybie art. 381 kpc, na okoliczność posiadania przez powodów wystarczającego majątku na zakup rzeczonej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest uzasadniona w zakresie, w jakim prowadzi do zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa zmierzającego do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zauważyć bowiem należy, że powództwo w istocie stanowi żądanie zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje.

Stan faktyczny sprawy nie jest przez strony kwestionowany z wyjątkiem daty przekazania pozwanemu przez powodów zadatku, wynikającego z zawartej przez strony umowy przedwstępnej.

Należy przyznać rację skarżącym, że zadatek w kwocie 10.000 zł został przekazany pozwanemu dnia 31 października 2008 r., a więc 2 dni po zawarciu umowy przedwstępnej, ale ta okoliczność nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Rozważania powodów zawarte w apelacji poddające w wątpliwość, czy kwota 10.000 zł przekazana pozwanemu tytułem zadatku była w istocie zadatkiem, Sąd Apelacyjny uznaje za czysto teoretyczne.

Zarówno wyżej wymieniona kwota jak i nadane jej przez strony znaczenie wynikają z umowy przedwstępnej oraz wszystkich zebranych w sprawie dowodów. Żadna ze stron nie kwestionowała przekazania pozwanemu zadatku, zatem zbędne są wywody apelacji dotyczące możliwości uznania, iż w istocie uznawany przez strony zadatek, zadatkiem nie był.

Podziela natomiast Sąd Apelacyjny zarzuty apelacji sprowadzające się do błędnej oceny stanu faktycznego, w szczególności uprawnienia pozwanego do odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Powołany przez Sąd Okręgowy przepis art. 492 kc, według którego pozwany skutecznie od umowy odstąpił pismem z dnia 4 sierpnia 2011 r., nie ma w sprawie zastosowania.

Należy przyznać rację skarżącym, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, a jedyną podstawą prawną uprawniającą strony umowy do jej odstąpienia, jest art. 394 § 1 kc.

Za błędne należy uznać stanowisko Sądu Okręgowego, że skoro upłynął trzeci termin do zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczony na 21 lipca 2011 r., „a ze strony powodów nie było żadnego ruchu", pozwany z tą chwilą był uprawniony do odstąpienia od umowy.

Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie, z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej do zawarcia umowy przyrzeczonej.

O uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej.

Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r. III CSK 116/10).

Jest bezsporne, że pozwany wezwał powodów do stawienia się u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 4 sierpnia 2011 r. oraz, że powodowie otrzymali wezwanie dopiero 5 sierpnia 2011 r., a więc po terminie.

Tym samym oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy z dnia 4 sierpnia 2011 r. jest bezskuteczne. Zaraz po otrzymaniu wezwania powodowie wezwali pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej do notariusza, na umówiony dzień 30 sierpnia 2011 r. Pozwany, mimo prawidłowego powiadomienia go o terminie z wyprzedzeniem, nie stawił się. Miał również wiedzę, że powodowie wcześniejsze wezwanie otrzymali po terminie wyznaczonym przez pozwanego do zawarcia umowy.

W świetle ustaleń Sądu I instancji pozwany miał już wówczas innego kupca na przedmiotową nieruchomość, trudno zatem przyjąć, że pozwany w rzeczywistości chciał i gotów był zawrzeć umowę przyrzeczoną, a to powodowie uchylali się od jej zawarcia.

Terminy zawarcia umowy przyrzeczonej były przesuwane z woli obu stron a powodowie przekazali pozwanemu oprócz zadatku, w tym czasie, kwotę 90.000 zł zaliczki na poczet ceny sprzedaży.

W wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r. V CKN 74/01 (niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia, nie można zarzucić uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zarówno w art. 390 § 1 kc jak i w art. 394 § 1 kc chodzi o zawinione przez strony niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 471 kc.

Mając na uwadze powyższe podstawy prawne i dalsze postępowanie stron Sąd Apelacyjny podziela zarzut apelacji, iż Sąd Okręgowy nie dokonał prawidłowej i całościowej oceny materiału dowodowego.

Strony, od momentu niestawiennictwa pozwanego na termin wyznaczony na 30 sierpnia 2011 r. aż do 20 czerwca 2012 r., kiedy to powodowie wysłali list do pozwanego z propozycją zawarcia umowy przyrzeczonej lub zapłaty odszkodowania, nie kontaktowały się.

W odpowiedzi na powyższą propozycję pozwany wyznaczył powodom termin na dzień 4 lipca 2012 r. do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zatem, gdyby nawet przyjąć, że wcześniejsze odstąpienie pozwanego od zawarcia umowy było skuteczne, to wezwanie pozwanego do wykonania umowy na 4 lipca 2012 r. stanowiło zniweczenie skutków odstąpienia od umowy.

Pozostaje więc do oceny, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 4 lipca 2012 r.

Sąd Okręgowy w ogóle nie dokonał oceny przyczyn nie dojścia tej umowy do skutku bezpodstawnie przyjmując, że pozwany nie był już zobowiązany do zawarcia umowy, albowiem skutecznie od niej odstąpił.

Tymczasem pełnomocnik powodów i pozwany stawili się u notariusza M. W., w dniu 4 lipca 2012 r.

Zdaniem notariusza do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło na skutek braku porozumienia stron co do formy i czasu zapłaty ceny sprzedaży (zeznania świadka k. 119).

Pełnomocnik powodów chciał dokonać zapłaty przelewem po podpisaniu umowy lub zrealizować zapłatę w banku, pozwany natomiast domagał się gotówki w momencie podpisania umowy.

Pozwany nie posiadał również w tym dniu wypisu z rejestru gruntów oraz mapy geodezyjnego podziału nieruchomości na cztery działki.

Strony rozważały wówczas możliwość wpłaty pieniędzy na konto notariusza, co jednak nie było możliwe w tym dniu (zeznania świadka M. W. k. 120).

Wyżej wymienione okoliczności, treść wezwania pozwanego skierowanego do powodów (k. 46) w którym brak jest żądania dostarczenia na proponowany termin ceny zapłaty w gotówce a także dokonanie przez powodów wpłaty kwoty 300.000 zł na konto notariusza A. K. (2) i następnie wezwanie pozwanego przez pełnomocnika powodów na termin 17.07.2012 r. do zawarcia umowy przyrzeczonej – świadczą, w ocenie Sądu Apelacyjnego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej ostatecznie nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego.

Wprawdzie p. D. K. ostatecznie zrezygnowała z zawarcia umowy z pozwanym, jednakże już 25 lipca 2012 r. E. P., kolejny kupiec spornej nieruchomości, zawarła z pozwanym umowę przedwstępną.

Sąd Apelacyjny podziela zarzuty powodów, iż Sąd Okręgowy nienależycie ocenił zarówno zewnętrzne przejawy woli stron, co do zamiaru zawarcia umowy przyrzeczonej w oparciu o zasady wynikające z art. 60 kc jak i warunki

umowy przedwstępnej, zawartej w dniu 24 czerwca 2011 r. pomiędzy powodami a K. i A. C., potencjalnymi kupcami nieruchomości powodów.

Z § (...) wyżej wymienionej umowy wynika, że p. C. byli zobowiązani zapłacić powodom 300.000 zł zadatku na wskazany przez nich rachunek bankowy, na pierwsze żądanie. Tym samym powodowie posiadali względem nich wierzytelność, którą w każdej chwili mogli pokryć swoje zobowiązanie wobec pozwanego. Wniosek o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z rachunku bankowego małż. C. Sąd oddalił jako spóźniony i zbędny.

Prawidłowo zatem oceniając stan faktyczny wskazać należy, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło dlatego, że pozwany ostatecznie umowy tej nie chciał zawrzeć, albowiem miał już innego kupca.

Świadczy o tym również wezwanie skierowanie do powodów na 4 sierpnia 2011 r., wysłane w tak krótkim terminie (dnia 28 lipca 2011 r.) z założeniem, że powodowie mogą je otrzymać w przeddzień lub w tym samym dniu, a otrzymali po terminie. Wyznaczenie przez pozwanego następnego terminu na 4 lipca 2012 r. i zażądanie dopiero w tym dniu, u notariusza 300.000 zł w gotówce, bez wcześniejszego powiadomienia pełn. powodów, iż zapłata ma nastąpić w takiej formie, świadczy również o braku woli zawarcia umowy przez pozwanego. W pierwszym wyznaczonym przez pozwanego terminie i zaraz po drugim pozwany zawierał umowy przedwstępne z innymi osobami na sporną nieruchomość, co dodatkowo utwierdza Sąd w przekonaniu, że to z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał apelację za uzasadnioną co do zasady mając na uwadze, że powodom służy prawo do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej w oparciu o art. 390 § 2 kc.

Trzeba jednak podkreślić, że treść umowy przyrzeczonej Sąd ustala na podstawie jej postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, jednak może je uzupełnić w miarę potrzeby postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego, ewentualnie także z ustalonych zwyczajów, zgodnie z zasadami przewidzianym w art. 65 kc. W związku z tym orzeczenie Sądu zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej (por. wyrok SN z 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08 LEX nr 488961; wyrok SN z 9 stycznia 2008 r. II CSK 415/07, LEX nr 445161).

Wymogiem do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej jest sporządzenie umowy przedwstępnej w formie przewidzianej dla umowy i zgodność w swej treści żądania z umową przyrzeczoną co do przedmiotu, ceny i stron, albowiem w tym przypadku wyżej wymienione elementy stanowią jej essentialia negotii.

Orzeczenie Sądu, mające charakter konstytutywny i stwierdzające obowiązek drugiej strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli o zawarcie umowy przyrzeczonej skutkuje zawarciem tej umowy i zastępuje tę umowę, czyli oświadczenie woli obu stron (art. 64 oraz art. 1047 kpc – por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968 r., nr 12 poz. 199, wyrok SN z 19 września 2002 r., II CKN 930/00, LEX nr 55569).

Warunki przeniesienia własności nieruchomości a tym samym treści oświadczenia woli pozwanego zostały określone w umowie przedwstępnej i dotyczą zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości za cenę 400.000 zł, w stanie wolnym od wszelkich praw lub roszczeń osób trzecich i w stanie niepogorszonym.

Dlatego Sąd Apelacyjny zmieniając wyrok Sądu I instancji zobowiązał w punkcie 1-szym pozwanego do złożenia oświadczenia woli na warunkach określonych w umowie przedwstępnej.

Sąd uwzględnił również żądanie zamieszczenia oświadczenia pozwanego, iż powodowie zapłacili pozwanemu na poczet ceny sprzedaży kwotę 100.000 zł. Oświadczenie to ma znacznie deklaratoryjne, jego treść uwzględnia okoliczności zaszłe po zawarciu umowy przedwstępnej nadto fakt otrzymania powyższej kwoty stanowił okoliczność bezsporną.

Mając zatem na uwadze wyżej cytowane orzeczenia Sądu Najwyższego i stanowisko doktryny, Sąd Apelacyjny zmieniając zaskarżony wyrok zamieścił w nim, w punkcie 2-gim dodatkową treść, dotyczącą otrzymania przez pozwanego 100.000 zł na poczet ceny sprzedaży.

Brak jest natomiast podstaw do uwzględnienia apelacji i powództwa w zakresie żądania, aby zapłata pozwanemu reszty ceny w wysokości 300.000 zł nastąpiła pod określonymi tym żądaniem warunkami (pkt 3-ci sprecyzowanego żądania pozwu, k. 81 odwrót).

Umowa przedwstępna nie zawiera zastrzeżenia zapłaty reszty ceny pod warunkiem, natomiast podnoszona przez skarżących kwestia wykreślenia z księgi wieczystej praw i roszczeń osób trzecich, nie uzasadnia uzupełnienia umowy przyrzeczonej żądany treścią.

Kwestia ta pozostaje również poza kognicją sądu cywilnego rozstrzygającego roszczenie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z przyczyn wyżej wskazanych Sąd Apelacyjny oddalił apelację w tym zakresie.

Zmiana wyroku i uwzględnienie apelacji nastąpiło w oparciu o art. 385 § 1 kpc, a oddalenie, na zasadzie art. 385 kpc.

Rozstrzygnięcie o kosztach za obie instancje ma swoją podstawę prawną w art. 98 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc albowiem co do zasady powództwo i apelacja zostały uwzględnione.

Na zasądzone koszty postępowania składają się: opłata od pozwu uiszczona przez powodów w kwocie 20.000 zł, opłata od apelacji w kwocie 20.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocników za obie instancje, przy czym w postępowaniu apelacyjnym powodów reprezentował inny pełnomocnik.