

Sygn. akt I ACa 654/14

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 22 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. T. (1)

przeciwko A. V. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 2 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 231/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3. 321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych) w tym 621 zł podatku VAT, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I A Ca 654/14

## UZASADNIENIE

**Powód A. T. (1)** domagał się zobowiązania pozwanego **A. V. (1)** zawarcia z powodem w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia umowy przyrzeczonej sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej we wsi M., gm. S. o powierzchni 38 ha 55 a oznaczonej numerem działki (...), objętej księgą wieczystą KW Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Końskich z uwzględnieniem dokonanej zapłaty w kwocie 183.000 zł, a w przypadku niewykonania tego zobowiązania o zastąpienie oświadczenia woli pozwanego ustaleniem przez Sąd, że pozwany zawarł z powodem umowę sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości.

Na uzasadnienie żądania podnosił, że w dniu **2 czerwca 2009r.** zawarta została między stronami przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości opisanej wyżej. Termin do zawarcia umowy przyrzeczonej został określony na dzień 30 marca 2010r. Na poczet zakupu działki pozwanemu została przekazana przez ojca powoda kwota w łącznej wysokości 183. 000 zł. Umowa przyrzeczona do chwili obecnej nie została zawarta. Powód działając przez swojego pełnomocnika wystosował do pozwanego pismo do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w dniu 25 listopada 2010r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże pozwany nie stawiał się do aktu.

**Pozwany A. V. (1)** wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany zaprzeczył, aby otrzymał od powoda lub jego rodziców kwotę 183.000 zł z tytułu zawartej z powodem umowy przedwstępnej. Zarzucił, iż przedwstępna umowa sprzedaży została skutecznie wypowiedziana **w dniu 29 października 2010r.**, co wynika z oświadczeń pozwanego i J. T., ojca powoda. Podnosił, iż faktycznie doszło do umocowania J. T. do działania w imieniu syna, albowiem J. T. sam określa siebie jako pełnomocnika syna, a nadto to J. T. przekazywał pozwanemu kwoty należne z tytułu umowy przedwstępnej, dokonując również pokwitowań. Ponadto pozwany zarzucił, iż oświadczenia pozwanego i J. T. dotyczące rozwiązania umowy przedwstępnej należy kierując się zgodnym zamiarem stron oraz celem złożenia tych oświadczeń - interpretować jako odstąpienie przez każdą ze stron od zawartej umowy przedwstępnej, względnie jej wypowiedzenie które to oświadczenia winny być jedynie stwierdzone pismem. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego podnosił, iż odstąpienie przez obie strony od zawartej umowy, jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy, zaś stwierdzenie pismem o jakim mowa w art. 77 kc może pochodzić tylko od jednej ze stron.

Niezależnie od powyższego pozwany podnosił, iż w dniu **29 kwietnia 2010r.** pomiędzy pozwanym a J. T. doszło do zawarcia odrębnej umowy przedwstępnej dotyczącej kupna działki objętej niniejszym postępowaniem. Umowa ta określała także warunki przedmiotowo istotne dla umowy przyrzeczonej. Wszelkie kwoty płacone po tej dacie przez J. T. na rzecz pozwanego dotyczą zatem zakupu nieruchomości w ramach tejże umowy, nie zaś umowy zawartej między stronami postępowania. Strona pozwana zakwestionowała przy tym część pokwitowań złożonych przez powoda do akt sprawy (k.121 -122, 125v), z uwagi na fakt, że nie zawierają one określenia z jakiego tytułu przekazywane są dane kwoty (pozwany zawierał z J. T. wiele umów, w tym także dotyczących dzierżawy działek), albo też ich treść nie została podpisana przez pozwanego (k. 212-216).

**Sąd Okręgowy w Kielcach zaskarżonym wyrokiem oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Za podstawę faktyczną wyroku Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

W dniu 2 czerwca 2009r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem E. Ś. za numerem rep. (...)pomiędzy A. V. (1) a A. T. (1) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której strony zobowiązały się zawrzeć w terminie do dnia 30 marca 2010r. umowę sprzedaży, na podstawie której A. V. (1) sprzeda A. T. (1) (bądź też osobie przez niego wskazanej) w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń za 200 000 zł, niezabudowaną nieruchomość rolną położoną we wsi M., gm. S., o powierzchni 35 ha 55 a, oznaczoną numerem (...), objętą księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Końskich, a A. T. (1) nieruchomość tę kupi. Stawiający umówili się, że A. T. (1) wypłaci A. V. (2) w terminie do dnia 30 lipca 2009r. tytułem zaliczki kwotę 50 000 zł. Pozostała część ceny sprzedaży winna być wypłacona najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży (wypis z aktu notarialnego k. 3).

W dniu 10 listopada 2010r. adw. M. B. działając jako pełnomocnik powoda A. T. (1) wystosował do pozwanego A. V. (1) pismo, w którym wezwał go do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w K. w dniu 25 listopada 2010r. celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, doręczając powyższe wezwania pozwanemu przesyłką poleconą.

(pismo, dowód doręczenia pisma k. 6,5).

W dniu 25 listopada 2010r. w Kancelarii Notarialnej w K. przez notariusza E. Ś. za nr rep. (...)w obecności powoda A. T. (1) sporządzony został protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony, w którym A. T. (2) oświadczył,

że na dzień 25 listopada 2010r. na godzinę 12.00 został ustalony w tutejszej Kancelarii termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, o czym pozwany A. V. (1) został zawiadomiony listem poleconym (wypis z aktu notarialnego k. 4).

W ustalonym w umowie terminie, to jest do dnia 30 lipca 2009r. powód nie uiścił zaliczki w kwocie 50 000 zł. Kwotę 10 000zł. powód otrzymał od J. T. w dniu 3 sierpnia 2009r., kolejną kwotę 10 000zł. otrzymał w dniu 2 września 2009r. W dniu 17 września 2009r. powód pokwitował otrzymanie od J. T. gotówki w sumie 30 000zł.

(pokwitowania k. 120-122, zeznania pozwanego k. 324-326)

W dniu 16 listopada 2009r. wystawione zostało pokwitowanie, iż tego dnia J. T. uiścił na poczet zakupu działki nr (...) położonej we wsi M. kwotę 30 000zł. Jednocześnie ustalono, że J. T. do końca 2009r. zapłaci na poczet umowy sprzedaży minimum kwotę 45 000zł. Po uiszczeniu tejże kwoty pomiędzy A. V. (1) a J. T. zawarta zostanie umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przed notariuszem. Pozostała cena sprzedaży zabezpieczona zostanie poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach stanowiących własność J. T.. Pokwitowanie podpisane zostało przez pozwanego i J. T. (pokwitowanie k. 123).

W dniu 1 kwietnia 2010r. pozwany i J. T. podpisali pokwitowanie, którym pozwany pokwitował, iż otrzymał od J. T. kwotę 8.000,00zł. tytułem zaliczki na zakup nieruchomości (k. 124)

W dniu 17 kwietnia 2010r. J. T. uiścił na poczet zakupu działki kwotę 1000,00 zł. Pozwany i J. T. podpisali pokwitowanie, iż do zapłaty pozostała jeszcze kwota 141 000 zł. (k.122)

W dniu 29 kwietnia 2010r. pomiędzy J. T. a A. V. (1) została zawarta umowa, na mocy której J. T. zobowiązał się do kupna działki (...) we wsi M.. Strony ustalił, iż cena do zapłaty wynosi kwotę 150 000 zł. Strony uwzględniły, iż na poczet powyższej ceny dokonane zostały wpłaty w kwocie 8000 zł. w dniu 1 kwietnia 2010r. i 1000zł. w dniu 17 kwietnia 2010r. W dniu 29 kwietnia 2010r. J. T. dokonał wpłaty kwoty 10 000 zł. J. T. zadeklarował dokonanie wpłaty na konto bankowe powoda do dnia 27 maja 2010r. kwoty 50 000 zł. Ustalono, iż reszta ceny 81 000zł. zostanie zabezpieczona w formie notarialnym umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości poprzez ustanowienie hipoteki. Na umowie znajdują się odrębne adnotacje dokonane przez pozwanego, iż „w dniu 12 czerwca zapłacono 2000 zł., w dniu 18 czerwca 2010r. pan T. zapłacił 30 000 zł”.

Na odwrocie umowy znajdują się adnotacje podpisane przez pozwanego i J. T., iż cena działki to 270 000zł. Do 18 czerwca 2010r. zostało zapłacone 171.000 zł.

Na wstępie umowy strony zaznaczyły, iż ulega rozwiązaniu umowa przedwstępna zawarta w dniu 2 czerwca 2009r. J. T. występujący jako pełnomocnik syna A. T. (1)) wyraża zgodę na rozwiązanie tejże umowy (umowa k. 125). W dniu 9 lipca 2010r. J. T. dokonał wpłaty kwoty 12 024,00zł. z adnotacją za działkę (...) (k. 126).

J. T. i A. V. (1) kilkakrotnie spotykali się u notariusza celem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, przy czym sprzedającym miał być A. V. (1), a kupującym J. T., obecny był także A. T. (1), przy czym wszelkie decyzje w jego imieniu podejmował J. T.. A. T. (1) akceptował decyzje ojca. Do zawarcia umowy jednakże nie doszło, z uwagi na fakt nie wywiązania się przez J. T. z wcześniejszych uzgodnień i braku porozumienia stron odnośnie treści aktu notarialnego w zakresie zapłaty za przedmiotową nieruchomość (stenogramy z nagrań k. 36-46, zeznania pozwanego k. 324-326, częściowo zeznania powoda k. 323v-324, częściowo zeznania świadka J. T. k.149v-150, 242v-243).

W ocenie Sądu I instancji powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do kwestii ważności czynności prawnej- przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej między stronami. Z uwagi na zgłoszony przez pozwanego zarzut, iż powód A. T. (1) w dacie zawarcia przedmiotowej przedwstępnej umowy sprzedaży, miał z uwagi na chorobę wyłączoną zdolność do rozpoznania znaczenia dokonywanej czynności prawnej, jak również wobec treści wyjaśnień powoda złożonych na rozprawie w dniu 2 czerwca 2011r., braku rozeznania powoda co do treści i okoliczności zawartej umowy Sąd z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego lekarza psychiatry na okoliczność, czy A. T. (1) w dacie zawarcia umowy notarialnej z dnia

2 czerwca 2009r. – przedwstępnej umowy sprzedaży znajdował się w stanie pozwalającym na świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Z treści opinii biegłego psychiatry Z. K. wynika (k. 75-76), iż A. T. (1) choruje na schizofrenię paranoidalną i w dniu 2 czerwca 2009r. znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Biegły ustalił, iż myślenie powoda jest chorobowo zmienione, oderwane od rzeczywistości, dziwaczne i pseudofilozoficzne, okresowo z urojeniami ksobnymi i wielkościowymi. Cechuje go bierność, tendencja do izolacji. Przedmiotowy akt notarialny został zawarty w czasie hospitalizacji psychiatrycznej A. T. (1). Historia choroby zawiera opis stanu psychicznego w czasie zawierania umowy- nastrój urojeniowy, dziwaczny, zmanierowany, wypowiadał treści absurdalne, przejawiał omamy słuchowe. Obecność ostrych objawów psychotycznych – omamów i urojeń wyklucza zdolność świadomego podejmowania decyzji i kierowania swoim postępowaniem. A. T. (1) nie byłby zdolny zainicjować działań zmierzających do wykupu ziemi ani przeprowadzić transakcji. Nie byłby też w stanie przeciwstawić się woli rodziców.

Opinia powyższa została zakwestionowana przez powoda, który przedłożył zaświadczenie specjalisty psychiatry, z którego wynika, że w okresie remisji choroby stan zdrowia powoda ulegał na tyle poprawie, że był w stanie podejmować decyzje i kierować swoim postępowaniem, co dotyczy również okresu, w którym sporządzona została umowa przedwstępna. Wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, który to wniosek Sąd uwzględnił.

Z treści kolejnej opinii biegłego psychiatry M. P. wynika (95-102), że brak jest podstaw do uznania, że w dacie sporządzenia przedmiotowego aktu notarialnego powód znajdował się w stanie nie pozwalającym na świadome lub swobodne podjęcie decyzji lub wyrażenie woli. Biegły podnosił, iż powód od 14 roku życia leczy się z powodu zaburzeń psychicznych- schizofrenii paranoidalnej. Pogorszenie stanu zdrowia następuje na skutek niesystematycznego przyjmowania leków. Natomiast w przypadku regularnego przyjmowania leków stan psychiczny powoda jest wystarczająco stabilny, co pozwala mu na odpowiednio skuteczne funkcjonowanie w życiu codziennym. Realizacja transakcji kupna- sprzedaży miała trwać jakiś czas i z tego wszystkie strony zdawały sobie sprawę. W związku z powyższym kolejne możliwe zaostrzenia choroby nie mogły wpływać w sposób zasadniczy na całość transakcji. Okresy zaostrzenia objawów chorobowych z nasileniem omamów, urojeń, nasileniem lęku oraz zaburzeń zachowania, wcale nie pozbawiały badanego zdolności rozumowania i kojarzenia co do czynności, które on wówczas podejmuje i realizuje. Stan zdrowia powoda, nie wykluczał udzielenie mu przepustki ze szpitala dzień przed zawarcie umowy, także w dacie sporządzania aktu notarialnego u nikogo z uczestników nie powstały wówczas żadne wątpliwości i zastrzeżenia, co do charakteru i prawidłowości przeprowadzanej czynności albo zachowania uczestników. W związku z tym nie można uznać, że A. T. (1) wówczas nie rozumiał, albo nie był w stanie prawidłowo ocenić swojej decyzji oraz nie rozumiał znaczenia składanego przez siebie podpisu.

Z uwagi na sprzeczne wnioski obu opinii Sąd dopuścił dowód z opinii dwóch biegłych lekarzy psychiatrów A. J. i S. S., która to opinia potwierdziła, iż powód w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej znajdował się w stanie pozwalającym na świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (k. 178-182). Opinia powyższa nie została zakwestionowana przez strony postępowania, jako jasna, rzeczowa, rzetelna została w całości podzielona przez Sąd. W świetle odniesionych wyżej okoliczności Sąd uznał, iż nie zachodzą okoliczności nieważności przedwstępnej umowy sprzedaży w rozumieniu art. 82 kc.

W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie daje podstawy do przyjęcia, iż między stronami doszło do skutecznego rozwiązania zawartej umowy przyrzeczonej na skutek odstąpienia od umowy przez pozwanego za zgodą powoda A. T. (1).

Stosownie do art. 77 § 3 kc jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.

W ocenie Sądu fakt odstąpienia pozwanego od umowy wynika z zapisu zawartego w treści umowy z dnia 29 kwietnia 2010r. (k.125). Wprawdzie zapis mówi o rozwiązaniu umowy, jednakże wobec faktu, iż J. T. nie był stroną umowy, nie

mógł skutecznie złożyć oświadczenia woli w przedmiocie jej rozwiązania. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, z zeznań pozwanego, świadka J. T., stenogramów rozmów wynika, że A. T. (1) akceptował fakt odstąpienia przez pozwanego od umowy, odstąpienie to wynikało ze zgodnej woli i porozumienia stron. A. T. (1) zeznając w charakterze strony przyznawał, że upoważniał swojego ojca do reprezentowania go w sprawie nabycia przedmiotowej nieruchomości, ojciec informował go o podejmowanych działaniach, przy czym nie pamięta szczegółów zawieranych umów, z uwagi na słabą pamięć.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu Okręgowego pozwany skutecznie odstąpił od zawartej umowy przyrzeczonej z uwagi na niewywiązanie się przez powoda A. T. (1) z umownego zastrzeżenia uiszczenia zaliczki. Fakt odstąpienia od umowy z tej przyczyny został stwierdzony pismem złożonym przez pozwanego do akt sprawy (k.209-210, 224-226). W treści umowy przyrzeczonej strony ustaliły, iż A. T. (1) wypłaci A. V. (1) w terminie do dnia 30 lipca 2009r. tytułem zaliczki kwotę 50 000 zł., a kwota ta zostanie zarachowana na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie budzi wątpliwości, iż powód A. T. (1) nie wywiązał się z powyższego zobowiązania. Jak wynika z pokwitowań złożonych do akt sprawy powód otrzymał kwotę 10 000 zł. od J. T. w dniu 3 sierpnia 2009r., kolejną kwotę 10 000 zł. otrzymał w dniu 2 września 2009r. W dniu 17 września 2009r. powód pokwitował otrzymanie od J. T. gotówki w sumie 30 000 zł. Bezspornym jest zatem, iż umówiona zaliczka w ustalonym terminie nie została uiszczona.

Choć umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, jednak strony mogą w niej zawrzeć dodatkowe zastrzeżenia, np. co do terminu i sposobu zapłaty całości lub części ceny z umowy ostatecznej. Nie wykonanie takiego dodatkowego zastrzeżenia umownego jest niewykonaniem umowy przedwstępnej, uzasadniającym skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy. Jeśli zatem strony zastrzegły w umowie przedwstępnej zapłatę części ceny na poczet umowy przyrzeczonej przed terminem jej zawarcia, kreuje to w pełni skuteczne zobowiązanie, którego niewykonanie upoważnia do skorzystania z umownego prawa odstąpienia od tej umowy. Okoliczność, że w umowie przewidziano także możliwość doliczenia ustawowych odsetek w razie nie wpłacenia kwoty zaliczki, pozostaje bez wpływu na możliwość odstąpienia od umowy. ( por. wyrok SN z 14 grudnia 1999r. II CKN 624/98, z dnia 2 października 2008r. II CSK 212/08, z dnia 10 października 2008r. II CSK 215/08, z dnia 14 grudnia 2011r. I CSK 149/11).

Ponadto, zdaniem Sądu, nie można przyjąć, iż to pozwany uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak wynika z zeznań pozwanego, świadka J. T., z treści nagrań ze spotkań pomiędzy pozwanym a J. T., w tym również spotkań u notariusza (k.36-37), które to stenogramy nie były przez strony kwestionowane, w dniu 14 kwietnia 2010r. , to jest, już po terminie ustalonym jako ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej strona powodowa nie uściła ustalonej ceny, jak również nie była gotowa do jej uiszczenia. Z treści rozmów wynika, że J. T. i pozwany zamierzali zawrzeć nową umowę na zakup przedmiotowej nieruchomości na innych warunkach, co też w rzeczywistości nastąpiło. Jak wynika z zeznań świadka J. T., powód A. T. (1) był zorientowany we wszystkich podejmowanych przez J. T. działaniach, miał wiedzę o nowej umowie zawartej pomiędzy J. T. a A. V. (1), stan ten akceptował, godząc się na uzgodnienia dokonywane pomiędzy ojcem a pozwanym. Wszystkie spotkania stron oraz J. T. u notariusza związane były z faktem zawarcia notarialnej umowy sprzedaży pomiędzy J. T. a pozwanym A. V. (1) na warunkach wynikających z przyrzeczonej umowy pisemnej z dnia 29 kwietnia 2014r.

O uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcia 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). W niniejszej sprawie powód czyni pozwanemu zarzut uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej, gdy tym czasem z okoliczności sprawy wynika, iż rzeczywiste działania stron w okresie poprzedzającym wniesienie pozwu nie zmierzały do realizacji przedmiotowej umowy przyrzeczonej, na warunkach określonych w umowie, ale do realizacji odmiennej umowy, na innych warunkach oraz pomiędzy innymi stronami. Powód nie wykazał zatem, że pozwany nie przejawiał woli przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wręcz przeciwnie, materiał dowodowy zebrany w sprawie, w tym zeznania pozwanego, zapisy rozmów wskazują, iż pozwany zmierzał do zawarcia umowy, stawił się na umówione u notariusza spotkanie, będąc

w uzasadnionym okolicznościach sprawy przekonaniu (zapewnienie J. T., który od samego początku podejmował wszelkie działania związane z zawarciem (warunkami) i realizacją przyrzeczonej umowy „w imieniu syna”, której to okoliczności powód A. T. (1) nie zakwestionował, nie zakwestionował żadnych podjętych przez J. T. czynności faktycznych i prawnych), że umowa przyrzeczona zawarta z A. T. (1) nie wiąże już skutecznie stron, jednakże domagał się ustalenia umownego zabezpieczenia pozostałej części spłaty, w którym to zakresie pomiędzy pozwanym a J. T. nie doszło do porozumienia.

Niezależnie od powyższego Sąd nie zgodził się z zarzutami podniesionymi przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 2 stycznia 2013r. (k. 212-216), iż wbrew twierdzeniu pozwu nie można przyjąć, iż na poczet umowy przyrzeczonej zawartej między stronami A. T. (1) uiszczył na rzecz powoda kwotę 183 000 zł. Jak podniesiono wyżej w dniu 24 kwietnia 2010r. została zawarta pomiędzy J. T. a A. V. (1) umowa przedwstępna dotycząca kupna przez J. T. nieruchomości objętej wcześniejszą umową zawartą między stronami postępowania. Umowa zawarta została w formie pisemnej, określała wszystkie warunki przedmiotowo istotne dla umowy przyrzeczonej. Wszelkie wpłaty dokonywane po tej dacie przez J. T. na poczet zakupu przedmiotowej nieruchomości związane były z zawarciem umowy pomiędzy J. T. i pozwanym, nie dotyczyły zaś umowy będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Z treści umowy wynika, iż na poczet ceny nieruchomości wynikającej z nowo zawartej umowy przyrzeczonej strony zaliczyły również wpłaty dokonane przed datą zawarcia umowy, to jest kwotę 8000 zł., kwotę 1000zł. uiszczoną przez J. T. w dniu 17 kwietnia 2010r. Tym samym strona powodowa nie wykazała, iż na poczet umowy przyrzeczonej objętej niniejszym postępowaniem powód uiszczył kwotę 183 000 zł.

Mając na uwadze podniesione wyżej okoliczności powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 kpc.

***Apelację od tego wyroku złożył powód, domagając się uwzględnienia żądania pozwu w całości i zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje.***

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. obrazę art. 390 § 2 k.c. poprzez błędną interpretację wskazanego przepisu i przyjęcie przez Sąd, że powód nie może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej;

2/ naruszenie prawa procesowego tj. obrazę art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pomiędzy stronami doszło do skutecznego rozwiązania zawartej umowy przyrzeczonej na skutek odstąpienia przez pozwanego od umowy przyrzeczonej oraz brak dostatecznego wskazania w uzasadnieniu wyroku ustalonych faktów i dowodów dających podstawę do oddalenia powództwa;

3/ a tym samym: błąd w dokonanych ustaleniach faktycznych mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy przez uznanie, iż w przedmiotowej sprawie powód akceptował fakt odstąpienia przez pozwanego od umowy i odstąpienie to wynikało ze zgodnej woli i porozumienia stron, a także przyjęcie przez Sąd, iż pozwany skutecznie odstąpił od zawartej pomiędzy stronami umowy przyrzeczonej poprzez niewykonanie przez powoda zastrzeżenia umownego, gdzie z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, iż powód wywiązywał się z tego zastrzeżenia w zakresie akceptowanym przez pozwanego oraz przyjęcie, iż powód upoważnił swojego ojca do rozwiązania umowy przyrzeczonej, a także brak przyjęcia przez Sąd, iż na poczet umowy przyrzeczonej zawartej pomiędzy stronami powód uiszczył na rzecz pozwanego kwotę 183.000,00 zł.

***Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, nie znalazł podstaw prawnych do jej uwzględnienia.***

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje, oraz co do zasady trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382

k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 kpc). Stosując zasady tzw. apelacji pełnej należy stwierdzić, że obowiązkiem sądu drugiej instancji nie jest rozpoznanie samej apelacji lecz ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy w granicach zaskarżenia.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, że prawidłowe zastosowanie prawa materialnego jest uzależnione od poczynienia prawidłowych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy. Temu służy postępowanie dowodowe zgodnie z którym na podstawie art.6 k.c. i 232 k.p.c. strony zobowiązane są przedstawić sądowi rozpoznającemu sprawę dowody na poparcie swych twierdzeń.

Powód kwestionując w apelacji ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji, de facto przedstawia własną ocenę i polemizuje z twierdzeniami przedstawionymi przez pozwanego. Nie jest to wystarczające uzasadnienie naruszenia przez Sąd zasady swobodnej oceny dowodów. „Skarżący ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c. (a zatem wykazania, że sąd a quo wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów - grupy dowodów).” [vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24.01.2013r., opublik. w Lex nr 1267341]. Pozwany nie wskazał w apelacji, jakie rzekome błędy popełnił Sąd I Instancji, a jedynie powielił argumentację przedstawianą w dotychczas składanych pismach procesowych.

Sąd I Instancji ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, a zatem ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów.

Sąd właściwie przyjął, iż pozwany skutecznie odstąpił w formie pisemnej od umowy przedwstępnej w dniu 29 kwietnia 2010r, a nie było to rozwiązanie umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego, skoro nawet w apelacji powód podnosi, że nie udzielał ojcu J. T. pełnomocnictwa do rozwiązania tej umowy. Z drugiej strony relacje powoda z ojcem prezentowane wobec pozwanego dawały mu podstawę do przyjęcia, że syn zaakceptuje działania ojca, a przynajmniej z pewnością ojciec przekaze synowi pisemne porozumienie z dnia 29 kwietnia 2010r. Potraktowanie w takiej sytuacji ojca jako posłańca w przekazaniu pisemnego oświadczenia z którego wynika wola pozwanego doprowadzenia do wygaśnięcia umowy (odstąpienia od umowy) nie nasuwa zastrzeżeń zarówno w świetle zasad wykładni oświadczeń woli, jak i z punktu widzenia zasad współżycia społecznego i zasadnie zostało uznane za skuteczne.

Nadto dalsze zachowanie powoda, w szczególności brak jakiegokolwiek sprzeciwu wobec działań ojca, który po 29 kwietnia 2010r dążył do zakupu spornej nieruchomości w swoim imieniu i w swoim imieniu dokonywał wpłat kolejnych zaliczek i jego obecność na kolejnych spotkaniach z notariuszem, dowodzą, że pozwany w sposób dorozumiany, ale wystarczająco wyraźny zaakceptował wygaśnięcie umowy przedwstępnej z dnia 2.06.2009r.

W szczególności należy zwrócić uwagę, na treść zeznań powoda w charakterze strony na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013r, kiedy to zeznał, że sprawą zakupu spornej działki zajmował się razem z ojcem i upoważnił ojca, żeby reprezentował go w tej sprawie. To ojciec wielokrotnie rozmawiał z pozwanym, a „ja osobiście wolałem nie rozmawiać z pozwanym”.

Podsumowując, wywody Sądu I Instancji są logiczne i spójne oraz odnoszą się do całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Powód nie wykazał tych uchybień, ani nie przedstawił, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów. Przedstawił jedynie własną ocenę analizowanych dowodów i własny punkt widzenia. Wobec powyższego, apelacja powoda nie spełnia powyżej określonych wymagań procesowych. Powód nie pamięta okoliczności dla siebie niekorzystnych, a upoważnienie udzielone ojcu odnosi tylko do okoliczności

przemawiających na jego korzyść, jako faktów zapłaty zaliczek dokonywanych przez ojca rzekomo w jego imieniu, wbrew treści pokwitowań.

Na marginesie należy podnieść, że ocena zachowania powoda i akceptowanie postawy ojca, którzy nie wykonali warunków umowy przedwstępnej w przewidzianym terminie, a w szczególności zawarcie przez ojca powoda nowej umowy przedwstępnej na tę samą działkę dawały pozwanemu usprawiedliwioną podstawę do wstrzymania się z zawarciem umowy ostatecznej, tym bardziej, że nadal negocjowano cenę działki. Powód nie zaprzeczył w toku procesu, że sporną umowę przedwstępną pozwany zawarł w sytuacji przymusu ekonomicznego, a pierwotna oferta cenowa złożona przez ojca powoda wynosiła 80.000 euro. Okoliczności te jednak nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro pozwany nie wywodzi z nich skutków prawnych.

Biorąc pod uwagę podniesione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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).