

Sygn. akt I ACa 819/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. L.**

przeciwko **L. I. M.**

przy interwencji ubocznej **B. F.**

o złożenie oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 lutego 2013 r. sygn. akt I C 743/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5 400zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 819/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, uwzględniając powództwo M. L., w punkcie pierwszym nakazał pozwanej L. I. M. złożenie oświadczenia woli o następującej treści: L. I. M. w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 8 czerwca 2006 r. przed notariuszem w K. M. S. za Rep. (...)przenosi na rzecz M. L. s. W. i M. (PESEL (...)) udział wynoszący 23/50 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr (...) obr. 13 o powierzchni 368 m² wraz z częściami składowymi, położoną przy ul. (...) w K., a objętą KW (...) (dawniej KW nr (...)), wraz ze wszystkimi roszczeniami i wierzytelnościami związanymi z tym udziałem; w

punkcie drugim zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 32.093 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; zaś w punkcie trzecim nakazał ściąganie od pozwanej L. I. M. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 473,43 zł.

Bezspornym w sprawie jest, że przy ulicy (...) w K. położona jest nieruchomość składająca się z działki ew. nr (...) o powierzchni 368 m⁽²⁾, która zabudowana jest budynkiem wielolokalowym, objęta księgą wieczystą nr (...). Powyższa nieruchomość stanowiła współwłasność S. E., L. E. – matki R. K. (w udziale 46/100 części) i ojca M. L.. Po doręczeniu odpisu pozwu pozwanej, w dniu 12 grudnia 2008 r. R. K. sprzedała M. T. (1) swój udział wynoszący 45/100 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości za cenę 400.000 USD (Rep. (...)) w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 18 czerwca 2007 r. (Rep. (...)). Przedwstępną umową sprzedaży z dnia 17 grudnia 2008 r. M. T. (2) zobowiązał się sprzedać ww. udział: J. M. – 5/100 części, B. F. – 5/100 części oraz M. F. – 13/100 części (Rep. (...)). W dniu 11 lutego 2009 r. M. T. (2), działając w imieniu R. K. jako jej pełnomocnik oraz w imieniu własnym, nabył od niej 1/100 części udziału w ww. nieruchomości za cenę 10.000 zł (Rep. (...)). W dniu 31 marca 2009 r., w wykonaniu umowy z dnia 17 grudnia 2008 r., M. T. (2) sprzedał B. F. udział wynoszący 23/100 części w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. za cenę w kwocie 900.000 zł (Rep. (...)). Umową z dnia 10 kwietnia 2009 r. M. T. (2) sprzedał T. T. udział 23/100 części w spornej nieruchomości (Rep. (...)). Prawomocnym wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie stwierdził nieważność tej umowy wobec ustalenia, że nabycie udziału nastąpiło na rzecz cudzoziemca bez uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (sygn. akt I C 809/11). R. K. była obywatelką polską, a od 1965 r. – obywatelką (...). Zmarła w dniu 18 listopada 2010 r. w wieku 85 lat. L. I. M. (urodzona w (...) r.) jest córką R. K., posiada obywatelstwo polskie, pracuje jako kierownik biura, jej mąż jest deweloperem.

Sąd Okręgowy ustalił, że w grudniu 1946 r. R. K. złożyła w Sądzie Grodzkim w K. wniosek o wszczęcie postępowania spadkowego po L. i Izraelu E. (jej rodzicach) oraz S. E., C. E. i B. E., przedstawiając postanowienie o uznaniu za zmarłych tych spadkodawców. Majątek spadkowy po rodzicach R. K. obejmował m.in. nieruchomość przy ul. (...) w K.. Postanowieniem z dnia 11 września 2008 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie umorzył to postępowanie. M. L., po nabyciu spadku po swoim ojcu, ustalił, że spadkobierczynią współwłaścicieli nieruchomości w pozostałym udziale jest R. K., która mieszkała w Republice Południowej Afryki. W dniu 18 maja 2005 r. R. K. udzieliła pełnomocnictwa adwokatom M. K. oraz M. P. do zastępstwa we wszelkich sprawach dotyczących nieruchomości będących uprzednio i obecnie własnością jej rodziców L. i Izraela E., ich rodzin oraz dziadka S. E., z wyłączeniem prawa do dysponowania nieruchomością na rzecz innych osób. W dniu 24 stycznia 2006 r. powód spotkał się z R. K. w jej domu w (...), w spotkaniu uczestniczyli także pełnomocnik R. K., A. B. oraz córka R. K. – pozwana L. I. M. i jej mąż. Powód przedstawił okoliczności związane ze stanem prawnym i technicznym ww. nieruchomości, a w szczególności podał, że jest zajęta przez lokatorów z przydziału i znajduje się „w ruinie”. Zaproponował R. K. nabycie jej udziału w wysokości 23/50 części nieruchomości, oferując za niego cenę 120.000 USD z sugestią, że jest to cena odpowiednia i zobowiązał się do podjęcia niezbędnych czynności prawnych umożliwiających nabycie ww. udziału. R. K. przystała na propozycję powoda. W dniu 25 stycznia 2006 r. w J. R. K., w obecności notariusza S. A. B., złożyła swój podpis na pełnomocnictwie opatrzonym datą 24 stycznia 2006 r. oraz na umowie z dnia 24 stycznia 2006 r. Wskazaną przedwstępną umową sprzedaży zawartą z powodem, R. K. zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży lub umowy sprzedaży, na mocy której lub których sprzeda powodowi lub osobie przez niego wskazanej oddziedziczone przez nią 23/50 części udziału w prawie własności nieruchomości wraz ze związanymi z tą nieruchomością prawami lub wierzytelnościami, za cenę stanowiącą 120.000 USD. Powód zobowiązał się nabyć nieruchomość w stanie zastanym ze wszelkimi wierzytelnościami i zastawami ustanowionymi w związku z naprawami wykonanymi przez Skarb Państwa bądź zastawami bankowymi. Strony ustaliły również, że niezwłocznie po zawarciu umowy R. K. udzieli powodowi lub osobie przez niego wskazanej pełnomocnictwa do zawarcia umowy przedwstępnej sporządzonej przez notariusza w Polsce, która w zakresie essentialia negotii będzie identyczna z umową niniejszą. Strony ustaliły też, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po otrzymaniu przez powoda decyzji Sądu Rejonowego w Krakowie stwierdzającej prawomocne nabycie przez R. K. spadku po jej rodzicach. R. K. zobowiązała się sporządzić opisane wyżej pełnomocnictwo umożliwiające pełnomocnikowi zawarcie umowy przyrzeczonej, które będzie nieodwołalne oraz niegasnące wraz ze śmiercią mocodawcy. Nadto, powód zobowiązał się pokryć koszty zastępstwa procesowego, koszty sądowe, honoraria adwokackie, koszty postępowania spadkowego oraz wszelkie inne wydatki poniesione w

Polce związane bezpośrednio z majątkiem L. i Izraela E. oraz pokryć podatki od spadku i darowizn należne od tego majątku. Łączna cena sprzedaży miała zostać zapłacona w 2 ratach: pierwsza w wysokości 20.000 USD miała być płatna potwierdzonym czekiem lub przelewem w chwili podpisania niniejszej umowy, a pozostała część – w jednej ratie, tj. 100.000 USD, w terminie dwóch tygodni po otrzymaniu decyzji stwierdzającej nabycie spadku, lecz nie później niż dnia 30 stycznia 2007 r., jednak pod warunkiem uprzedniego otrzymania przez kupującego zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, że z tytułu pozostawionego w Polsce majątku R. K. nie otrzymała żadnych wartości na mocy międzynarodowych umów indemnizacyjnych, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez R. K. bądź osobiście potwierdzonym czekiem. R. K. potwierdziła odbiór zaliczki w kwocie 20.000 USD. Wskazany wyżej pełnomocnictwem R. K. ustanowiła pełnomocników w osobach M. L. i A. B., działających łącznie lub oddzielnie oraz upoważniła ich do zawarcia w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży całego udziału, który powinna nabyć w wyniku spadkobrania, tj. 23/50 części nieruchomości przy ul. (...) w K., na warunkach określonych w umowie przedwstępnej z dnia 25 stycznia 2006 r., a także do wykonywania wszelkich czynności związanych z zarządaniem nieruchomością i występowania we wszelkich sprawach związanych z przedmiotowym udziałem przed władzami i urzędami administracji publicznej, sądami, instytucjami oraz innymi osobami i odwoływania się od niekorzystnych orzeczeń i decyzji tych organów, a także do odbioru korespondencji i przesyłek pocztowych, w tym pism sądowych i decyzji administracyjnych oraz do składania wszelkich oświadczeń, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, pozwów, wniosków, podań i umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które okażą się konieczne w związku z realizacją pełnomocnictwa. Pełnomocnik mógł udzielać dalszych pełnomocnictw. R. K. określiła pełnomocnictwo jako nieodwołalne i niegasnące wraz z jej śmiercią. Powyższe poświadczenie notariusza o złożeniu podpisu przez R. K. na pełnomocnictwie opatrzone klauzulą apostille w maju 2006 r. na wniosek pozwanej. Dokument ten pozwana przesała powodowi w tym samym miesiącu. W dniu 24 marca 2006 r. R. K. złożyła w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po jej rodzicach (sygn. akt I Ns 241/06/S). W dniu 9 maja 2008 r. R. K. złożyła przed Sekretarzem Ambasady RP w P. zapewnienie spadkowe. Prawomocnym postanowieniem z dnia 9 lipca 2008 r. Sąd odrzucił wniosek z uwagi na będące w toku postępowanie wywołane wnioskiem R. K. z dnia 16 grudnia 1946 r. W dniu 8 czerwca 2006 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem M. S. powód, działający imieniem własnym jako nabywca i w imieniu R. K. (zbywcy) zawarł przedwstępną umowę sprzedaży udziału 23/50 części we współwłasności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K., zobowiązując się w imieniu R. K. do sprzedania samemu sobie przedmiotowego udziału we współwłasności nieruchomości z częściami składowymi za cenę w kwocie 120.000 USD, a powód, działając w imieniu własnym, udział ten za ww. cenę zobowiązał się kupić. Powód oświadczył, że kwota 20.000 USD, mająca stanowić część ceny, została już zapłacona, a pozostała część ceny miała być płatna w terminie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, lecz nie później niż do 30 stycznia 2007 r., jednak pod warunkiem uprzedniego otrzymania przez stronę kupującą zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, że z tytułu pozostawionego w Polsce majątku R. K. nie otrzymała żadnych wartości na mocy międzynarodowych umów indemnizacyjnych. Działając w imieniu stron powód postanowił, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta niezwłocznie po przedłożeniu przez stronę zobowiązaną do sprzedaży dokumentów w postaci: prawomocnego postanowienia sądu o nabyciu spadków po L. E., zaświadczenia urzędu skarbowego o uregulowaniu podatku od spadku, wypisu z rejestru gruntów i wykazu zmian gruntowych oraz ww. zaświadczenia Ministra Finansów, przy czym nie później niż do dnia 31 grudnia 2008 r. (Rep. (...)). Powód nie wystąpił skutecznie do Ministra Finansów o wydanie zaświadczenia dotyczącego otrzymania odszkodowania przez R. K. na podstawie układu indemnizacyjnego i ostatecznie nie oczekiwał jego przedstawienia, a do dnia 30 stycznia 2007 r. nie przekazał R. K. kwoty 100.000 USD tytułem pozostałej części ceny wynikającej z umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 r. Jednakże kilkanaście dni przed upływem tego terminu rozmawiał z pozwaną, którą poprosił o podanie numeru rachunku bankowego R. K., ale go nie otrzymał. Poinformował także, że powyższą kwotę może przekazać czekiem lub w gotówce (częściami) za pośrednictwem jego syna, ale pozwana stwierdziła, że nie jest to konieczne i może poczekać. W dniu 1 lutego 2007 r. powód zwrócił się (faksem) do R. K. z prośbą o podanie rachunku bankowego. R. K. w dniu 2 lutego 2007 r., odwołując się do braku zapłaty pozostałej części ceny w terminie do dnia 30 stycznia 2007 r., oświadczyła, że w związku z niedotrzymaniem przez powoda warunków umowy „unieważnia (zrywa) ją ze skutkiem natychmiastowym”. W dniu 2 lutego 2007 r. powód wysłał do R. K. przesyłkę pocztową zawierającą wystawiony przez niego na jej rzecz czek na kwotę 100.000 USD. R. K. nie podjęła środków z banku uznając, że zawarta przez nią umowa już jej nie wiąże. W dniu 2 lutego

2007 r. powód wysłał również do powódki faks, w którym poinformował ją o przesyłce z czekiem i zaproponował, że może przekazać środki pieniężne w gotówce w RPA (tylko 50.000 USD z uwagi na przepisy dewizowe) lub w Izraelu. Zaznaczył też, że nadal oczekuje na przesłanie przez R. K. zaświadczenia wskazanego w pkt 6 umowy (zaświadczenia Ministra Finansów). Na wniosek powoda, działającego w imieniu własnym, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie postanowieniem z dnia 12 czerwca 2007 r. zezwolił mu na złożenie do depozytu sądowego kwoty 100.000 USD lub jej równowartości w złotych polskich tytułem spłaty części ceny z przedwstępnej umowy sprzedaży udziału 23/50 części w spornej nieruchomości oraz ustalił, że depozyt ten może być wypłacony uczestniczce R. K. bez żadnych dodatkowych warunków (sygn. akt IV Ns 10/07/K). Wskazaną kwotę, przeliczoną na złote polskie, powód wpłacił na rachunek depozytowy ww. Sądu w dniu 19 czerwca 2007 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie postanowieniem z dnia 13 listopada 2008 r. stwierdził, że spadek po L. E. nabyli na podstawie ustawy mąż Izrael E. w 1/4 części i córka R. K. w 3/4 części, a spadek po Izraelu E. nabyła z mocy ustawy córka R. K. w całości (sygn. akt I Ns 727/08/S). Powyższe postanowienie uprawomocniło się z dniem 5 grudnia 2008 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie na mocy art. 390 §2 k.c. (w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 §1 k.p.c.), bowiem zawarta między stronami umowa przedwstępna spełnia wymagania co do formy i treści, pozwalające w oparciu o nią żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż została zawarta w formie notarialnej i zawiera wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, tzn. określa strony umowy, jej przedmiot (tj. ściśle oznaczony udział w szczegółowo opisanej nieruchomości) i cenę sprzedaży wyrażoną w dolarach amerykańskich, a także określa termin zawarcia umowy przyrzeczonej, choć nie było to konieczne ze względu na treść art. 389 § 2 k.c. (odmiennie kwestię tę regulował art. 389 §1 k.c. przed jego zmianą w 2003 r.). W ocenie Sądu, nie ma podstaw do przyjęcia, że powód przekroczył umocowanie wynikające z udzielonego mu pełnomocnictwa, oznaczając w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem w pełnomocnictwie tym R. K., powtarzając niektóre postanowienia pierwszej umowy, pominęła postanowienie, wedle którego umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego miała mieć identyczną treść, jeśli chodzi o essentialia negotii, co umowa z dnia 24 stycznia 2006 r., a powtórzyła postanowienie, zgodnie z którym umowa przyrzeczona miała być zawarta po otrzymaniu przez powoda decyzji Sądu Rejonowego w Krakowie, stwierdzającej prawomocne nabycie przez R. K. spadków po jej rodzicach. Sąd Okręgowy uznał, że w tym zakresie umowa z dnia 8 czerwca 2006 r. odpowiada treści pełnomocnictwa oraz umowy z dnia 24 stycznia 2006 r., zaś oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej jako „nie później niż do 31 grudnia 2008 r.” nie stanowiło przekroczenia umocowania powoda, ani też nie naruszało umowy z dnia 24 stycznia 2006 r., gdyż brak oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie z dnia 24 stycznia 2006 r. nie może być poczytany jako przedmiotowo istotne postanowienie tej umowy. Ponadto, nawet gdyby przyjąć, że powód nie był upoważniony do wyznaczenia przedmiotowego terminu w oparciu o treść umowy z dnia 24 stycznia 2006 r., to mógł to zrobić, korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 389 § 2 k.c. Sąd podkreślił, że wskazany termin zawarcia umowy przyrzeczonej był odpowiedni i adekwatny do sytuacji, skoro wniosek R. K. o stwierdzenie nabycia spadku po rodzicach został rozpoznany po ponad 2 latach, tj. dopiero w lipcu 2008 r. Sąd pierwszej instancji uznał, że forma pełnomocnictwa udzielonego powodowi umożliwiła mu zawarcie umowy przedwstępnej, gdyż do jej zawarcia w formie aktu notarialnego nie jest potrzebne zachowanie tej samej formy dla pełnomocnictwa zgodnie bowiem z art. 99 §1 k.c., albowiem żaden przepis nie uzależnia ważności umowy przedwstępnej od zachowania formy szczególnej. Niezależnie od tego, Sąd wyjaśnił, że skoro pełnomocnictwo zostało udzielone w Republice Południowej Afryki, to oceny prawidłowości jego formy należy dokonać w odniesieniu do treści art. 12 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 46, poz. 290 z późn. zm.), a zatem przy zastosowaniu prawa państwa, któremu podlega pełnomocnictwo lub w którym czynność zostaje dokonana; natomiast pozwana w ogóle nie twierdziła, by pełnomocnictwo udzielone powodowi nie odpowiadało w zakresie formy wymaganiom przewidzianym przez prawo RPA. Zdaniem Sądu, również treść udzielonego pełnomocnictwa pozwalała powodowi na dokonanie kwestionowanej czynności prawnej, bowiem R. K. zezwoliła mu na zawarcie jako pełnomocnikowi umowy przedwstępnej z samym sobą, gdyż upoważniła go „oddzielnie” do zawarcia umowy, której stroną zobowiązaną do kupna miał być powód lub osoba przez niego wskazana, a za taką wykładnią przemawia także dalsza treść pełnomocnictwa oraz umowa z dnia 24 stycznia 2006 r., jak również okoliczności towarzyszące zawarciu ww. umowy. Sąd stwierdził, że ustanowienie 2 pełnomocników nie świadczy, że R. K. dopuściła zawarcie w jej imieniu umowy przedwstępnej wyłącznie za pośrednictwem drugiego

pełnomocnika (A. B.), lecz jego ustanowienie służyło poszerzeniu możliwości działania w jej sprawie przez więcej niż jednego pełnomocnika. Poza tym, przed procesem R. K. nie kwestionowała zawarcia umowy przedwstępnej przez powoda z samym sobą, lecz jedynie brak zapłaty w terminie pozostałej części ceny. Sąd Okręgowy przyjął zatem, że skoro powód został wyraźnie upoważniony przez R. K. do zawarcia umowy przedwstępnej z samym sobą (art. 108 k.c.), nie było konieczne ustalanie, czy zachodziła możliwość naruszenia interesów mocodawczyni, co wykluczyć również z uwagi na zawarcie w treści pełnomocnictwa wskazań co do postanowień przyszłej umowy mogących być spornymi, zwłaszcza co do ceny. Sąd stwierdził, że określona w pełnomocnictwie i umowie z dnia 24 stycznia 2006 r. (a w konsekwencji też w umowie przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 r.) cena sprzedaży udziału w spornej nieruchomości, choć została ustalona na dość niskim poziomie, to jednak nie była rażąco niska, biorąc pod uwagę ryzyko, które powód podjął i przyjęte przez niego zobowiązania w ramach realizacji pełnomocnictwa i umowy z dnia 24 stycznia 2006 r., w tym dotyczące poniesienia określonych wydatków, a poza tym, do rzetelnej weryfikacji ww. ceny sprzedaży przez R. K. mogło dojść przed zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 r., a nawet przed udzieleniem pełnomocnictwa oraz zawarciem umowy z dnia 24 stycznia 2006 r., a co więcej, do czasu wytoczenia powództwa R. K. nie kwestionowała ceny sprzedaży, lecz oczekiwała na jej zapłatę w zakresie i w terminie ustalonym w umowie. Z uwagi zatem na brak okoliczności natury przedmiotowej i podmiotowej wskazujących na naruszenie zasad współżycia społecznego przy ustalaniu ceny sprzedaży, przepis art. 58 § 2 k.c. nie mógł znaleźć w sprawie zastosowania, zaś pozwana nie sformułowała zarzutu opartego na art. 388 k.c. Sąd Okręgowy przyjął, że skoro R. K. wyraźnie określiła pełnomocnictwo jako nieodwołalne i niegasnące z jej śmiercią to z uwagi na pobranie zaliczki w kwocie 20.000 USD i treść stosunku prawnego, będącego przyczyną udzielenia pełnomocnictwa, istniały podstawy do takiej jego kwalifikacji (art. 101 k.c.). Powód był więc umocowany do zawarcia umowy przedwstępnej, zaś późniejsze oświadczenia R. K., mogły wskazywać co najwyżej na to, że dopiero od lutego 2007 r. uważała ona to pełnomocnictwo za odwołane. Sąd wywiódł, że po wskazanej dacie również powód uznał pełnomocnictwo za odwołane, gdyż w imieniu R. K. nie podejmował kolejnych czynności związanych z realizacją notarialnej umowy przedwstępnej (wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po rodzicach R. K. złożył w październiku 2008 roku we własnym imieniu). Skoro R. K. odwołała pełnomocnictwo już po zawarciu umowy przedwstępnej, to wszystkie jej postanowienia, które na stronę obowiązującą do sprzedaży nakładały pewne powinności, mające na celu przygotowanie umowy przyrzeczonej, R. K. miała obowiązek spełnić (osobiście lub z pomocą nowego pełnomocnika), co dotyczyło zwłaszcza przedłożenia dokumentów opisanych w § 7 umowy z dnia 8 czerwca 2006 r., który to warunek został zastrzeżony na korzyść powoda. Analizując treść umowy z dnia 8 czerwca 2006 r., a także poprzedzające ją czynności w postaci udzielenia pełnomocnictwa i zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 24 stycznia 2006 r., a także biorąc pod uwagę wynikający z zachowania powoda i R. K. ich stosunek do wagi postanowienia umownego dotyczącego się zapłaty tej ceny („zerwanie” przez R. K. umowy z powołaniem się na brak zapłaty ceny, wymiana korespondencji w lutym 2007 r., przesłanie czeku na kwotę 100.000 USD przez powoda, złożenie tej sumy do depozytu sądowego), Sąd doszedł do przekonania, że strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od zapłaty przez powoda w ściśle oznaczonym terminie ceny w nieuiszczonej części. Jej zapłata przed 30 stycznia 2007 r. aktualizowała więc zobowiązanie do zawarcia kontraktu definitywnego. Przyjął jednak, że zapłata pozostałej części ceny nie nastąpiła w terminie ustalonym w § 5 umowy z dnia 8 czerwca 2006 r. (tj. do dnia 30 stycznia 2007 r.) z przyczyn leżących po stronie R. K., bowiem nie udzieliła ona powodowi danych co do swojego numeru rachunku bankowego, mimo że taki sposób zapłaty określało pełnomocnictwo oraz umowa z dnia 24 stycznia 2006 r. obok „potwierzonego czeku”, a nadto pozwana godziła się w imieniu R. K. na zapłatę w późniejszym terminie, a w związku z wiadomością R. K. wysłaną w dniu 2 lutego 2007 r. powód w tym samym dniu wystawił czek na kwotę 100.000 USD i wysłał go R. K. do realizacji. W ocenie Sądu, zapłata ceny mogła nastąpić w podany sposób i nie było konieczne bezpośrednie, osobiste doręczenie czeku, albowiem sformułowanie „osobiście”, użyte w pełnomocnictwie i w umowie z dnia 24 stycznia 2006 r., odnosiło się do potwierdzenia czeku. Składając pozostałą część ceny do depozytu sądowego powód, zdaniem Sądu Okręgowego, dopełnił obowiązku przewidzianego umową z dnia 8 czerwca 2006 r. W ocenie Sądu, w powyższej sytuacji, pozwana nie mogła skutecznie powołać się na brak zapłaty pozostałej części ceny jako na przyczynę, która uzasadnia odmowę zawarcia przez nią umowy przyrzeczonej. Sąd zaznaczył ponadto, że postanowienie, obligujące do przedłożenia zaświadczenia wystawionego przez Ministra Finansów, zostało zawarte w umowie z dnia 8 czerwca 2006 r., ale nie w treści pełnomocnictwa i umowie z dnia 24 stycznia 2006 r., co świadczy, że jego uzyskanie w istocie nie stanowiło warunku zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz było potrzebne do ustalenia, czy R. K. należy

się pozostała część ceny. Warunek ten został, zdaniem Sądu, zastrzeżony na korzyść powoda, o czym świadczy fakt, że układ indemnizacyjny nie dotyczył obywateli Republiki Południowej Afryki, a zatem uzyskanie przedmiotowego zaświadczenia nie było potrzebne, nadto został zawarty na wypadek ewentualnego ustalenia, że R. K. otrzymała odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość, a jej prawa do niej są wątpliwe. Jeżeli więc powód ostatecznie z tego warunku zrezygnował, co wynika z jego deklaracji i przystąpienia do zapłaty pozostałej części ceny, to pozwana nie może odmawiać zawarcia umowy przyrzeczonej powołując się na nieprzedłożenie wymienionego zaświadczenia. Dodatkowo Sąd wskazał, iż umowa przedwstępna z dnia 8 czerwca 2006 r. została tak skonstruowana, że obowiązek przedłożenia tego zaświadczenia spoczywał na stronie sprzedającej. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż zbycie przez R. K. całego swojego udziału (wpierw 45/100 części, a potem 1/100 części) w przedmiotowej nieruchomości na rzecz M. T. (1) na mocy umowy z dnia 12 grudnia 2008 r. oraz umowy z dnia 11 lutego 2009 r. nie wpłynęło na jej legitymację procesową jako pozwanej ze względu na treść art. 192 pkt 3 k.p.c. Wyjaśnił również, że w miejsce R. K. weszła do procesu jej córka L. I. M. jako jej następcą prawny (spadkobierca) i mogła być adresatem roszczenia powoda wynikającego z umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 r. Z przytoczonych względów Sąd pierwszej instancji zobowiązał pozwaną do złożenia żądanego oświadczenia woli. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 109 § 2 k.p.c. przy zastosowaniu § 6 pkt 7 i § 13 ust. 2 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 z późn. zm.). W odniesieniu do kosztów interwencji ubocznej Sąd miał na względzie art. 107 zdanie 1 k.p.c. O wydatkach Skarbu Państwa w postaci wynagrodzenia tłumacz przysięgłej niepokrytego z pierwszej zaliczki orzeczono zgodnie z art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego - przepisu art. 389 § 2 in fine k.c. poprzez przyjęcie, iż norma ta nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie; a także sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez nieuwzględnienie, że powód nie wykonał zobowiązań z umowy przedwstępnej (nie wpłacił ceny w terminie, nie uzyskał zaświadczenia Ministra Finansów, dowolnie kreował treść czynności prawnych ze szkodą dla mocodawcy i odmiennie niż zastrzegła to umowa ze stycznia 2006 r.) oraz przez nieuwzględnienie, że prawom nabytym przez powoda nie odpowiada ekwiwalentna cena, a w efekcie nieuwzględnienie, że doszło do nadużycia umocowania i w konsekwencji niezastosowanie przepisów art. 58 § 1 i 2 k.c., a ponadto przyjęcie istnienia roszczenia niezajdującego oparcia w treści umów oraz niezastosowanie przepisów prawa materialnego, a to art. 58 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 108 k.c. i art. 535 k.c., nakazujących uznać nieważność działanych czynności wobec naruszenia interesów pozwanej. W związku z powyższym wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania przed Sądami obu instancji.

W ocenie skarżącej, w treści umowy przedwstępnej sporządzonej w styczniu 2006 r. w RPA i również w treści pełnomocnictwa przedmiot umowy przyrzeczonej został określony nie jako sprzedaż udziału w nieruchomości, lecz jako sprzedaż kompleksu praw i przejęcia obowiązków, na który składały się: udział we współwłasności; związane z tą nieruchomością prawa lub wierzytelności; wszelkie długi i pożyczki obciążające bezpośrednio i/lub pośrednio nieruchomość, w tym długi i pożyczki związane z remontami przeprowadzonymi przez państwo lub hipotekami, co wynikało z uzasadnionych oświadczeń powoda przeświadczenia, że z udziałem wiąza się liczne, znaczące i różnorodne pasywa. Umocowanie zawarte w pełnomocnictwie obejmowało jedynie upoważnienie do zawarcia umowy o treści odpowiadającej powyższym postanowieniom, co najwyżej uzupełnionym o elementy formalne. W ocenie skarżącej, umowa przedwstępna z dnia 8 czerwca 2006 r. stanowi całkiem inną umowę niż ta, do której zawarcia został umocowany powód, bowiem nie zawiera postanowień co do związanych z nieruchomością długów ani zobowiązań podjętych przez powoda, a co więcej nakłada na pozwaną obowiązki, nieprzewidziane w umowie przedwstępnej i sprzeczne z uzgodnieniami stron. Również ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został przewidziany w dokumentach stanowiących źródło umocowania. Umowa z dnia 8 czerwca 2006 r. jako zawarta z przekroczeniem udzielonego powodowi pełnomocnictwa i niepotwierdzona przez R. K., jest nieważna lub co najmniej bezskuteczna. Skarżąca podniosła ponadto, że przedmiotowe pełnomocnictwo nie upoważniało do dokonywania przez każdego z

pełnomocników czynności z samym sobą, bowiem taki skutek umocowania, znoszący zakaz ustanowiony w art. 108 k.c., musi wynikać niedwuznacznie z treści pełnomocnictwa, a treść umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 r. umożliwiała naruszenie interesów mocodawcy R. K.. W ocenie skarżącej, zapewnienie tożsamości ceny sprzedaży nie jest wystarczające dla wyłączenia tego naruszenia, bowiem ocena ta powinna być dokonana według rzeczywistej wartości kamienicy, ceny i ich stosunku. Pozwana (a wcześniej jej matka) nie miały też potrzeby dokonywania sprawdzenia ceny nieruchomości, skoro w pełni zaufały powodowi. Co więcej, skoro Sąd uznał, iż obowiązek pokrycia kosztów i wydatków stanowił składnik ceny, to zaniechanie uwzględnienia tego obowiązku przez M. L. w umowie przedwstępnej a contrario potwierdza, iż cena ustalona w umowie była rażąco niska, sprzeczna z wolą R. K.. Zdaniem pozwanej, kwota podana w treści umowy nie może być uznana za cenę (czyli ekwiwalentne świadczenie wzajemne), a brak tego elementu przekreśla istnienie umowy przedwstępnej sprzedaży, a nadto określenie nierzeczywistej ceny musi być uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i z przepisem art. 535 k.c. Skarżąca wskazała na nieekwiwalentność świadczeń stron wynikającą z wysokości wydatków, jakie pokrył powód w wykonaniu umowy (wydatki sądowe nie przeniosły kilku tysięcy złotych, honoraria zostały pokryte jedynie w obecnym postępowaniu i postępowaniu spadkowym sygn. I Ns 727/08/S, powód nie zapłacił jakichkolwiek honorariów ustanowionym przez R. K. pełnomocnikom, nie uścił podatku spadkowego, natomiast pokrył koszty aktu notarialnego z czerwca 2006 r. w kwocie 1.430 zł), a które to koszty nie przekroczyły kwot 10.000 zł i są pomijalne, a co więcej, fakt ich poniesienia powinien być wykazany przez powoda. Skarżąca zarzuciła również, że Sąd nie poddał ocenie, czy zmiana terminu w taki sposób, że związanie sprzedającego ma trwać do dnia 31 grudnia 2008 r. zamiast do dnia 30 stycznia 2007 r., a zatem przedłużenie o prawie dwa lata, tworzy możliwość naruszenia interesów mocodawcy. W jej ocenie, naruszeniem interesu R. K. było też pominięcie w treści umowy przedwstępnej wszystkich wskazanych na wstępie postanowień zawartych w pełnomocnictwie, skoro przez to nie zostały uwzględnione zobowiązania obciążające powoda, zaś po stronie R. K. powstały dodatkowe obowiązki. Skarżąca zarzuciła ponadto, że zapłata ceny nie nastąpiła, a Sąd błędnie przypisał R. K. odpowiedzialność za niespełnienie powyższego warunku, skoro powód wiedział o swoim obowiązku oraz terminie jego wykonania już rok wcześniej i tylko on twierdził, że w rozmowie telefonicznej z pozwaną prosił o wskazanie rachunku bankowego R. K., podczas gdy pozwana temu zaprzeczyła. Nawet jednak, jeśli prawdą byłoby, iż pozwana odmówiła wskazania numeru rachunku bankowego, powód nadal miał możliwość dokonania zapłaty w inny możliwy sposób, w tym gotówką, szczególnie jeśli jego syn był w RPA „co 2-3 tygodnie” lub w formie czeku. W ocenie skarżącej, wysłanie do RPA czeku w dniu 2 lutego 2007 r. nie było spełnieniem świadczenia, bowiem zapłata byłaby dokonana dopiero w chwili uznania rachunku R. K. (arg. ex art. 454 § 1 kc), a nadto pominięte zostało, czy kwota z czeku nie zostałaby pomniejszona o koszty jego realizacji w banku, czy czek miał pokrycie, czy miał właściwą formę w świetle prawa RPA (art. 64 Prawa czekowego) oraz że nie był potwierdzony (w prawie polskim art. 63b ust. 2 Prawa bankowego). Jej zdaniem, Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił, iż powód złożył pozostałą część ceny do depozytu sądowego, skoro wpłacił kwotę 283.640 zł a nie 100.000 USD, mimo że cena ustalona została w dolarach amerykańskich, nie zaś w ich równowartości w złotych i R. K. nie wyraziła zgody na spełnienie świadczenia za pomocą odpowiedniej sumy pieniądza polskiego (art. 453 k.c.), a postanowienie Sądu zezwalające na złożenie ceny do depozytu nie mogło stanowić podstawy do modyfikacji waluty płatności. Ponadto, z uwagi na średni kurs NBP dla dolarów amerykańskich na dzień 5 kwietnia 2013 r. (3,2358 zł) zawarcie umowy przyrzeczonej wymagałoby uzupełnienia ceny do kwoty 323.580 zł, czyli o 39.940 zł. Powyższe okoliczności świadczą, iż powód do chwili obecnej nie wykonał swojego świadczenia w postaci zapłaty pozostałej części ceny. Skarżąca zarzuciła, że powód nie wykonał również innych swych obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej zawartej w RPA i pełnomocnictwa (zawarcie przed notariuszem polskim umowy przedwstępnej odpowiadającej treścią uzgodnieniom stron, uzyskanie pisma Ministra Finansów, zapłata wszelkich kosztów procesowych i innych wydatków związanych z majątkiem spadkowym L. i Izraela E.). Skarżąca podniosła, że skoro termin zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi *essentialia negoti* umowy przedwstępnej, to wobec braku porozumienia stron co do jego oznaczenia, należy go uznać za niezastrzeżony. Nie doszło również do wyznaczenia terminu w rozumieniu przepisu art. 389 § 2 k.c., albowiem powód, aż do momentu doręczenia pozwu w niniejszej sprawie, nie poinformował R. K. o fakcie zawarcia umowy przedwstępnej z 8 czerwca 2006 r. oraz o jej treści, a zatem zawity termin roczny wynikający z art. 389 § 2 k.c. upłynął w dniu 8 czerwca 2007 r. a roszczenie wygasło. Podniosła również, że powództwo ogranicza się do elementu rozporządzającego oświadczenia woli, który jest jedynie skutkiem oświadczenia woli, a nie nim samym, podczas gdy umowa przedwstępna nie jest zwykłą umową zobowiązującą, lecz zobowiązuje do zawarcia umowy przyrzeczonej i w konsekwencji Sąd orzekł o

innym roszczeniu niż roszczenie z art. 390 § 2 k.c., bowiem zaskarżony wyrok nie tylko nie zawiera zobowiązania do sprzedaży, ale przede wszystkim nie zawiera oświadczenia sprzedającej odnośnie ceny. Skoro tych elementów zabrakło też w pozwie, to Sąd nie był władny we własnym zakresie ukształtować zastępowanego oświadczenia woli w sposób zgodny z treścią umowy przedwstępnej i winien był powództwo oddalić. W ocenie skarżącej błędne było również wyrzeczenie o przeniesieniu wszystkich praw do roszczeń i wierzytelności związanych z udziałem, gdyż umowa przedwstępna z 8 czerwca 2006 r. nie stanowi podstawy takiego roszczenia, a samo rozstrzygnięcie nie określa, jakich wierzytelności dotyczy rozporządzenie i za jaki okres.

Interwientka uboczna B. F. przychyliła się do apelacji pozwanej.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej i zasądzenie kosztów postępowania.

Powód podniósł, że był uprawniony do precyzyjnego wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej zawartej przed polskim notariuszem z uwagi na treść udzielonego mu pełnomocnictwa przy uwzględnieniu, że termin ten nie stanowi essentialia negotii umowy przedwstępnej, a jedynie accidentalia negotii. Argumentował dalej, że skoro strony nie uzależniły zawarcia umowy przyrzeczonej od zapłaty przez powoda w ściśle oznaczonym terminie reszty ceny, co wynika z faktu, że umowa przedwstępna nie jest umowa wzajemną, strony nie przewidziały umownie przyczyn warunkujących możliwość odstąpienia od umowy przedwstępnej, a powód przy zawieraniu umowy wręczył pozwanej zaliczkę, a nie zadatek, to brak zapłaty ceny w terminie rodziłyby po stronie pozwanej uprawnienie do wytoczenia powództwa o zapłatę, a nie do uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód podzielił zapatrywania Sądu Okręgowego odnośnie odpowiedzialności pozwanej za niedokonanie przez niego zapłaty w terminie oraz co do zobowiązania do uzyskania zaświadczenia Ministra Finansów i działania powoda w granicach pełnomocnictwa. Powołując się na stanowisko Sądu pierwszej instancji, podniósł także bezzasadność zarzutu naruszenia art. 58 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 108 k.c. i art. 535 k.c., wskazując w szczególności, iż cena nie może stanowić dostatecznej przesłanki uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego nawet jeżeli poprzez jej ustalenie na stosunkowo niskim poziomie doszłoby do faktycznej nierówności stron.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej L. I. M. jest nieuzasadniona.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do najdalej idącego zarzutu to jest wygaśnięcia roszczenia. Wbrew stanowisku zaprezentowanemu w apelacji nie doszło do niewłaściwego zastosowania art. 389 § 2 k.c. Do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz. U. nr 49, poz. 408), zmieniającej art. 389 k.c. z dniem 25 września 2003 r. termin zawarcia umowy przyrzeczonej był przesłanką ważności (essentialia negotii – tak orzeczenie Sadu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003 r., II CK 301/02, niepubl.) umowy przedwstępnej. Aktualnie termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest przesłanką ważności takiej umowy i przede wszystkim mogą go oznaczyć same strony umowy przedwstępnej, i to w sposób dowolny – albo w treści tej umowy, albo w odrębnym dodatkowym porozumieniu. Jeżeli strony tego nie dokonały to strona uprawniona do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej może wyznaczyć drugiej stronie termin „odpowiedni”, czyli stosowny do zachodzących okoliczności. Natomiast gdy umowa przedwstępna jest dwustronnie zobowiązująca to może się zdarzyć, że uprawnienie swe wykorzysta każda ze stron wyznaczając inny termin. Wówczas wiążący dla obu stron staje się termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej wykorzystała swe uprawnienie, składając stosowne oświadczenie. Ostatnie zdanie § 2 art. 389 k.c. dotyczy terminu, w którym wygasa płynące z umowy przedwstępnej uprawnienie wyznaczenia chwili zawarcia umowy przyrzeczonej (terminu zawitego). Termin ten wynosi rok od dnia zawarcia umowy przedwstępnej i po jego upływie nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej.

Uregulowanie to nie odnosi się jednak do niniejszej sprawy bowiem powód był uprawniony do wyznaczenia w umowie przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak już powiedziano termin ten nie stanowi essentialia negotii umowy przedwstępnej, a stosownie do § 2 ust. 2 przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości zawartej w dniu 24 stycznia 2006 r. (ta data będzie wskazywana bowiem nie ma wątpliwości między

stronami co do identyfikacji umowy i pełnomocnictwa ze stycznia 2006 r.) w J. pomiędzy R. K. jako „sprzedającą” a M. L. jako „kupującym” sprzedająca niezwłocznie po zawarciu tej umowy zobowiązała się udzielić kupującemu lub osobie przez niego wskazanej pełnomocnictwa do zawarcia umowy przedwstępnej sporządzonej przez notariusza w Polsce, która w zakresie essentialia negotii (podstawowych zobowiązań stron) będzie identyczna z umową przedwstępną z 24 stycznia 2006 r. (umowa k. 32). Z kolei w udzielonym pełnomocnictwie upoważniła wskazanych tam pełnomocników do zawarcia w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży opisanego udziału w nieruchomości na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości z dnia 24 stycznia 2006 r. (pełnomocnictwo k. 29). Trudno też oczekiwać i wymagać od powoda by zawiadomił R. K. o zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 r. i określonym w niej terminie zawarcia umowy przyrzeczonej skoro działał jako jej pełnomocnik w granicach udzielonego pełnomocnictwa, a termin utracił znaczenie jakie przypisuje mu się w apelacji (nie należy do essentialia negotii). Zamieszczenie postanowień z kategorii accidentalia negotii w treści czynności prawnej zawsze jest obojętne dla procesu jej kwalifikacji i określenia tą drogą jej następstw prawnych (System Prawa Prywatnego – Prawo Cywilne – część ogólna pod redakcją Z. Radwańskiego, CH Beck, Warszawa 2002, Tom 2 s. 261). Wyznaczenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej „nie później niż do dnia 31 grudnia 2008 r.” nie godziło też w interesy sprzedającej ponieważ przekazanie pozostałej ceny sprzedaży nastąpić miało znacznie wcześniej w terminie ustalonym tak jak w umowie zawartej w J. w dniu 24 stycznia 2006 r.

Kolejny zarzut apelacji dotyczący sprzeczności ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez nieuwzględnienie, że powód nie wykonał zobowiązań z umowy przedwstępnej oraz przez nieuwzględnienie, że prawom nabytym przez powoda nie odpowiada ekwiwalentna cena, a w efekcie nieuwzględnienie, że doszło do nadużycia umocowania i w konsekwencji niezastosowanie przepisów art. 58 § 1 i 2 k.c., a ponadto przyjęcie istnienia roszczenia nieznanego oparcia w treści umów – zawiera w sobie odniesienie do naruszenia przepisów prawa procesowego jak i prawa materialnego. Ponieważ tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do stwierdzenia czy doszło do naruszenia prawa materialnego wskazać należy, że Sąd Apelacyjny ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny przyjął za własny gdyż wyprowadzony został z dowodów, których ocena odpowiada wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c.. W szczególności podkreślić trzeba, że Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie przeprowadzone w toku postępowania dowody, wyciągnął z nich wnioski logicznie poprawne oraz odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa. Zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym nie został umotywowany w sposób dający podstawę do przyjęcia naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Trzeba bowiem zauważyć, że skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189 i z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732).

Zarzutów o takim charakterze brak jest w apelacji, która de facto skupia się nie na samych ustaleniach, a na dokonanej przez sąd Okręgowy ocenie tych ustaleń, które pozwana kwestionuje i przedstawia własną ocenę, z której miałyby wynikać, że powód nie wykonał zobowiązań z umowy i doszło do nadużycia umocowania.

Przede wszystkim nie można się zgodzić ze znaczeniem nadanym przez pozwaną kwestii wpłaty 100 000 dolarów jako pozostałej części ceny kupna w terminie do 30 stycznia 2007 r.

W paragrafie 2 przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości z dnia 24 stycznia 2006 r. zatytułowanym „Zobowiązane do zawarcia Umowy Przyrzeczonej” sprzedająca zobowiązała się zawrzeć umowę lub umowy sprzedaży na mocy której sprzeda kupującemu lub osobie przez niego wskazanej opisany udział w nieruchomości wraz ze związanymi z tą nieruchomością prawami lub wierzytelnościami – za cenę 120 000 dolarów, zaś kupujący zobowiązał się nabyć nieruchomość w stanie zastanym, wraz ze wszystkimi wierzytelnościami i zastawami ustanowionymi w związku z naprawami wykonanymi przez Skarb Państwa bądź zastawami bankowymi (ust. 1 umowy); sprzedająca zobowiązała się udzielić pełnomocnictwa do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży przed notariuszem w Polsce, które stanowić miało załącznik i integralną część umowy z 24 stycznia 2006 r. (ust.

2 i 4 umowy o czym była mowa wcześniej); umowa przyrzeczona miała być zawarta po otrzymaniu przez powoda decyzji Sądu Rejonowego w Krakowie o stwierdzeniu nabycia spadku po rodzicach przez R. K. (ust. 3 umowy); kupujący zobowiązał się pokryć wszelkie koszty zastępstwa procesowego oraz koszty sądowe, honoraria adwokackie oraz wszelkie inne wydatki poniesione w Polsce, a związane bezpośrednio z majątkiem L. E. z domu N. oraz Izraela E., a nadto pokryć podatki od spadku i darowizn należne od majątku w.w. odziedziczonego przez sprzedającą (ust. 5 umowy); łączna cena sprzedaży płatna miała być w dwóch ratach – pierwsza w wysokości 20 000 dolarów w chwili podpisania umowy przedwstępnej, druga w wysokości 100 000 dolarów amerykańskich w terminie dwóch tygodni po otrzymaniu decyzji stwierdzającej nabycie spadku, lecz nie później niż 30 stycznia 2007 r., jednak pod warunkiem uprzedniego otrzymania przez kupującego zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, iż z tytułu pozostawionego w Rzeczypospolitej Polskiej majątku, R. K. nie otrzymała żadnych wartości na podstawie międzynarodowych umów indemnizacyjnych, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez sprzedającą bądź osobiście potwierdzonym czekiem (ust. 6 umowy k. 32-33). Pamiętając o tym, że pełnomocnictwo do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży przed notariuszem w Polsce upoważniało do zawarcia umowy, która w zakresie essentialia negotii będzie identyczna z umową z 24 stycznia 2006 r. należy przejść do omówienia postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 czerwca 2006 r. (k. 7-13). W paragrafie 3 tej umowy opisano treść umowy z dnia 24 stycznia 2006 r., a następnie powód działając w imieniu R. K. zobowiązał się sprzedać samemu sobie udział wynoszący 23/50 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wraz z częściami składowymi za cenę w kwocie 120 000 dolarów amerykańskich i działając w imieniu własnym zobowiązał się kupić ten udział za podaną cenę (§ 4 umowy). Dalej strony oświadczyły, że wyrażają zgodę aby zapłata ceny nastąpiła w dolarach amerykańskich, powód działając imieniem własnym oraz imieniem R. K. oświadczył, że 20 000 dolarów stanowiące część ceny zostało już zapłacone zaś 100 000 dolarów mające stanowić resztę ceny sprzedaży, płatne będzie w terminie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, lecz nie później niż do dnia 30 stycznia 2007 r., jednak pod warunkiem uprzedniego otrzymania przez stronę kupującą zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, iż z tytułu pozostawionego w Rzeczypospolitej Polskiej majątku R. K. z domu E. nie otrzymała żadnych wartości na podstawie międzynarodowych umów indemnizacyjnych (§ 5 umowy). Natomiast przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta niezwłocznie po przedłożeniu przez stronę obowiązującą do sprzedaży następujących dokumentów: prawomocnego postanowienia Sądu o nabyciu spadków po L. E.; zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego dotyczącego uregulowania podatku od spadku po L. E.; wykazu zmian gruntowych, z których będzie wynikać, że opisana w § 1 umowy parcela gruntowa l.kat. 604/4 o powierzchni 368,40 m² utworzyła działkę nr (...) o powierzchni 368 m²; wypisu z rejestru gruntów dla działki nr (...) przeznaczonego do dokonywania wpisów w księdze wieczystej; zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, iż z tytułu pozostawionego w Rzeczypospolitej Polskiej majątku R. K. z domu E. nie otrzymała żadnych wartości na podstawie międzynarodowych umów indemnizacyjnych przy czym nie później niż do dnia 31 grudnia 2008 r. (§ 7 umowy).

Porównanie obu tych umów musi prowadzić do wniosku, że są identyczne w zakresie essentialia negotii.

Kodeksowa definicja umowy sprzedaży zawarta w art. 535 k.c. wskazuje elementy konstrukcyjne niezbędne do zakwalifikowania konkretnej umowy jako umowy sprzedaży. Są to: strony, określone przez nich role w stosunku prawnym, oraz przedmioty ich wzajemnych świadczeń polegających na „daniu”. Role stron w obu umowach są te same podobnie jak przedmiot umowy sprzedaży będący świadczeniem sprzedawcy oraz cena – suma pieniężna będąca przedmiotem świadczenia kupującego. Niewielkie różnice wskazywane w apelacji nie mają znaczenia i nie mogą być uznane za „dowolne kreowanie treści czynności prawnych ze szkodą dla mocodawczyni i odmiennie jak zastrzegą to umowa ze stycznia 2006 r.”.

Nie bez powodu zacytowane zostały wcześniej postanowienia obu umów. Wystarczy odczytać je w takim zestawieniu by dojść do zaprezentowanego tu wniosku. Nałożenie na sprzedającą obowiązku przedłożenia dokumentów wymienionych w § 7 umowy z dnia 6 czerwca 2006 r. w żaden sposób nie wpływało na pogorszenie sytuacji tej strony. Trzeba bowiem pamiętać, że pełnomocnictwem z dnia 24 (25) stycznia 2006 r. R. K. upoważniła powoda między innymi do występowania we wszelkich sprawach związanych z przedmiotowym udziałem w opisanej

nieruchomości przed władzami i urzędami administracji rządowej i samorządowej, instytucjami, osobami prawnymi i fizycznymi, w tym przed Urzędem Skarbowym, Urzędem Miasta, Urzędem Gminy, Starostwem Powiatowym, Zakładem Gazowniczym, Zakładem Energetycznym, MPO, MPWiK, sądami, w tym Sądem Wiczytostoksięgowym i odwoływania się od niekorzystnych decyzji i orzeczeń; występowania przed Wydziałem Geodezji w sprawach związanych z otrzymaniem informacji o terenie dotyczącej przedmiotowej nieruchomości, wypisu z rejestru gruntów, wykazu zmian gruntowych. Posiadając takie upoważnienie powód faktycznie przyjął na siebie obowiązek dostarczenia opisanych w § 7 umowy dokumentów i niewątpliwie nie obowiązałyby to R. K. do podjęcia osobistych starań w tym kierunku. Natomiast tego rodzaju dokumenty niewątpliwie winny być przedłożone przez sprzedającego, a w tym konkretnym przypadku za sprzedającą mógł działać pełnomocnik w osobie powoda.

W umowie z 24 stycznia 2006 r. R. K. zobowiązała się sprzedać udział w nieruchomości wraz ze związanymi z tą nieruchomością prawami lub wierzytelnościami za podaną cenę. W umowie z 6 czerwca 2006 r. zobowiązanie do sprzedaży dotyczyło opisanego udziału w nieruchomości wraz z częściami składowymi. Na tej podstawie żądanie pozwu objęło w oświadczeniu określenie udziału w nieruchomości wraz z częściami składowymi oraz ze wszystkimi roszczeniami i wierzytelnościami związanymi z tym udziałem. Wskazanie takie w niczym nie zmienia określenia przedmiotu umowy bowiem stosownie do treści art. 50 k.c. za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością zaś stosownie do art. 191 k.c. własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Natomiast wskazanie, że sprzedaż następuje wraz ze wszystkimi roszczeniami i wierzytelnościami związanymi z tym udziałem nie może być traktowane jako pogorszenie sytuacji sprzedającej z uwagi na jej zobowiązanie wynikające z umowy z 24 stycznia 2006 r. Wręcz przeciwnie powód poszedł dalej bo zważywszy na własne zobowiązanie wynikające z tej samej umowy (cytowany § 2 ust. 1 umowy z 24 stycznia 2006 r.) sprzedaż miała nastąpić nie tylko wraz z wierzytelnościami ale i z roszczeniami związanymi z udziałem będącym przedmiotem sprzedaży.

Z kolei nieprzeniesienie kosztów jakie miał pokryć kupujący zgodnie z § 2 ust. 5 umowy z dnia 24 stycznia 2006 r. do umowy z 8 czerwca 2006 r. nie wpływa na ważność tej ostatniej przedwstępnej umowy sprzedaży. Koszty te, nieokreślone co do wysokości i w chwili podpisywania umowy hipotetyczne nie stanowiły elementu ceny, a więc nie należały do essentialia negotii. Zostały one ujęte w umowie oddzielnie jako zobowiązanie kupującego w oderwaniu od określenia ceny sprzedaży. Najwyżej, mogły, jak to przyjął Sąd Okręgowy być brane pod uwagę przy kształtowaniu ceny sprzedaży, ale też nie musiały mieć na to wpływu zwłaszcza, że w sprawie brak jest wystarczającego materiału dowodowego dla przyjęcia takiego założenia. Jeżeli pozwana uważa, że powód z obowiązku przyjętego na siebie w § 2 ust. 5 umowy z dnia 24 stycznia 2006 r. nie wywiązał się to może kierować do niego roszczenia, ten element nie wpływa jednak na ocenę ważności umowy z dnia 8 czerwca 2006 r. Dodatkowo z umów tych nie wynika by zobowiązanie do pokrycia wszelkich kosztów określonych w § 2 ust. 5 umowy z 24 stycznia 2006 r. związane było z warunkami decydującymi o zawarciu umowy przyrzeczonej. Trzeba je więc traktować jako dodatkowe zobowiązanie nie wpływające na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Bardzo eksponowany w apelacji jest fakt niewpłacenia pozostałej części ceny przez powoda w terminie do 30 stycznia 2007 r. Sąd Okręgowy poczynił w tym zakresie ustalenia, które można przyjąć chodzi tu o zwrócenie się do R. K. o podanie numeru konta, korespondencję meylową, przekazanie czeku i brak jego realizacji przez sprzedającą jak również złożenie określonej kwoty do depozytu sadowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można jednak przyjąć za Sądem Okręgowym by strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od zapłaty przez powoda w ściśle oznaczonym terminie reszty ceny gdyż takie założenie nie ma pokrycia w treści umów. Z zacytowanych fragmentów umów przedwstępnych z 24 stycznia 2006 r. (chodzi o jej § 2) oraz z 8 czerwca 2006 r. (chodzi o § 5 i 7) wynika, że nie zastrzeżono w nich uprawnienia dla sprzedającej do odstąpienia od umowy w razie niezapłacenia pozostałej części ceny w terminie. W § 7 umowy z 8 czerwca 2006 r. postanowiono, że przyrzeczona umowa sprzedaży zawarta zostanie niezwłocznie po przedłożeniu przez stronę obowiązującą do sprzedaży określonych dokumentów bez zastrzeżeń dotyczących uiszczenia pełnej ceny. To, że R. K. zależało głównie na uzyskaniu ceny sprzedaży nie może wpływać na treść umów łączących ją z powodem zwłaszcza, że nie było inicjatywy dowodowej ze strony pozwanej by badać zgodną wolę stron, a poza tym nie mogą zejść z pola widzenia ograniczenia dowodowe dotyczące prowadzenia postępowania

dowodowego z zeznań świadków ponad lub przeciwko osnowie dokumentów (art. 74 § 1 k.c., art. 246 i 247 k.p.c.) jak również domniemania wynikające z dokumentów urzędowych (art. 244 k.p.c. i art. 252 k.p.c.). A zatem brak zastrzeżenia warunkującego zawarcie umowy przyrzeczonej od uiszczenia pełnej ceny sprzedaży oraz uprawnienia dla sprzedającej do odstąpienia od umowy w razie niezapłacenia w terminie pozostałej części ceny oznacza, że sprzedająca w przypadku nieotrzymania od powoda 100 000 dolarów amerykańskich uprawniona była do żądania zapłaty, a nie do odstąpienia od umowy.

Pozostając przy zarzutach dotyczących ceny tj. zarówno jej nieuiszczenia do 30 stycznia 2006 r. jak i wysokości na wstępie odnieść się należy do charakteru przedwstępnej umowy sprzedaży. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 1999 r., II KKN 624/98 (OSNC 2000/6/120, Pr. Gosp. 2000/7/9, Biul. SN 2000/3/9, M. Praw. 2000/5/311) swoista cecha umów wzajemnych polega na tym, że „obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej” (art. 487 § 2 k.c.). Według utrwalonego poglądu chodzi tu o ekonomiczną ekwiwalentność świadczeń rozumianą w sensie subiektywnym. Drugą cechą tych umów jest to, że są zawierane obligandi causa. Każda ze stron zobowiązuje się dlatego z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie drugiej strony (do ut des – dając, abyś brał).

W umowie przedwstępnej brak takich cech. Nie budzi wątpliwości, że świadczenie z umowy przedwstępnej polega na złożeniu w przyszłości odpowiedniego oświadczenia woli oraz podjęciu innych czynności potrzebnych do zawarcia umowy stanowczej. Oświadczeń takich nie można rozpatrywać w kategorii ekonomicznej ekwiwalentności świadczeń. Zobowiązanie do złożenia w przyszłości określonego oświadczenia woli nie stanowi bowiem ekwiwalentu, zwłaszcza ekonomicznego, analogicznego zobowiązania drugiej strony.

Przyczyna prawna umowy przedwstępnej (causa), a więc najbliższy cel gospodarczy przysporzenia, odzwierciedlający istotę gospodarczą tej umowy, również nie przedstawia się tak samo, jak w przypadku umów wzajemnych. Strona, zobowiązując się do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie ma na uwadze doraźnego przysporzenia w postaci uzyskania takiego zobowiązania drugiej strony. Celem jej działania są dopiero przyszłe korzyści, wynikające z zawarcia umowy przyrzeczonej. Prezentowany w literaturze – przy omawianiu zagadnienia causa umowy przedwstępnej – pogląd, że umowa przedwstępna czerpie swą przyczynę prawną z umowy przyrzeczonej, jest potwierdzeniem stanowiska stwierdzającego, że umowa przedwstępna wymyka się z tradycyjnych schematów, w jakie ujmowane jest zagadnienie kauzalności. Przytoczone argumenty uzasadniają wniosek, że umowy przedwstępne nie są umowami wzajemnymi. Oznacza to, że nie można podzielić zarzutu apelującej jakoby doszło do naruszenia art. 58 § 1 i 2 k.c. oraz art. 535 k.c. Skoro złożenia w przyszłości odpowiedniego oświadczenia woli stanowiącego oświadczenie z umowy przedwstępnej nie można rozpatrywać w kategoriach ekonomicznej ekwiwalentności świadczeń to nie można oceniać umowy z 8 czerwca 2006 r. pod kątem tego czy wysokość ceny odpowiada wartości sprzedaży. Ten element mógłby być badany na gruncie umowy sprzedaży jako umowy wzajemnej, którą nie jest omawiana tu umowa.

Taki charakter ceny jak również określony sposób zapłaty czyni bezprzedmiotowymi zarzuty apelacji dotyczące wpłacenia do depozytu kwoty w złotych polskich, a nie dolarach amerykańskich i to w zaniżonej wysokości z uwagi na przyjęty kurs dolara. Jak już powiedziano w przypadku nieprzekazania pełnej ceny kupna przez powoda pozwanej służy roszczenie o zapłatę, niezależne od ważności umowy przedwstępnej, możliwości jej wypowiedzenia oraz warunków zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ze wszystkich tych powodów nie można też podzielić zarzutu nieważności umowy przedwstępnej z dnia 8 czerwca 2006 r. wynikającej z art. 58 § 1 i 2 k.c. Określenie ceny na poziomie 120 000 dolarów amerykańskich nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ani też nie jest sprzeczne z ustawą, ani też nie ma na celu obejścia ustawy. Umowa przedwstępna jak już powiedziano nie jest umową wzajemną o określenie ceny na takim poziomie mieści się w granicach swobody umów.

Chybiony jest też zarzut naruszenia art. 108 k.c. Zgodnie z tym przepisem mocodawca może upoważnić pełnomocnika w treści pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej w jego imieniu z sobą samym albo z osobą bliską dla pełnomocnika. Czynność taka będzie wówczas w pełni skuteczna. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej

sprawie bowiem R. K. pełnomocnictwem z dnia 24 (25) stycznia 2006 r. ustanowiła swych pełnomocników tj. A. B. oraz M. L. działających łącznie lub oddzielnie i upoważniła ich do zawarcia w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży całego działu, który winna nabyć w wyniku spadkobrania tj. 23/50 nieruchomości składającej się z działki wykazanej w Księdze Wieczystej nr (...), położonej w K. przy ulicy (...), na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości z dnia 24 stycznia 2006 r. tj. R. K. zobowiązała się sprzedać M. L. lub osobie przez niego wskazanej odziedziczone przez siebie mienie tj. opisany udział w nieruchomości wraz ze wszystkimi długami i pożytkami obciążającymi bezpośrednio lub pośrednio nieruchomość za cenę 120 000 dolarów amerykańskich (pełnomocnictwo k. 29-31). Zastrzeżenie w pełnomocnictwie „działających łącznie lub oddzielnie” nie może być inaczej tłumaczone jak w sposób literalny czyli każdy z pełnomocników był upoważniony także do działania samodzielnie. Odwołanie się do umowy z dnia 24 stycznia 2006 r. a także powtórzenie za nią zobowiązania R. K. do sprzedaży przedmiotowego udziału w (...) lub osobie przez niego wskazanej w połączeniu z uprawnieniem do działania jednoosobowego każdego z pełnomocników prowadzi do wniosku, że w oparciu o to pełnomocnictwo powód mógł działać imieniem R. K. jak i własnym.

Przedstawiona dotychczas analiza umów prowadzi też do wniosku, że powód zawierając przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 8 czerwca 2006 r. nie naruszył interesów mocodawczyni. Wystarczy kolejny raz powtórzyć, że umowa ta co do essentialia negotii jest identyczna z umową z 24 stycznia 2006 r. a uprawnienie do jej zawarcia wynika z pełnomocnictwa ze stycznia 2006 r.

Skoro więc strony w umowie przedwstępnej ustaliły essentialia negotii przyszłej umowy przeniesienia własności nieruchomości i umowa ta zawarta była w formie notarialnej, to mogą skutecznie dochodzić sądowego zawarcia umowy przyrzeczonej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2000 r., III CKN 508/98, Lex nr 52730). Zasadniczym bowiem skutkiem umowy przedwstępnej jest obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej – przy czym obowiązek ten powstaje bez względu na jakiegokolwiek dodatkowe warunki.

W piśmiennictwie i orzecznictwie dominuje stanowisko, że przez uchylenie się od zawarcia umowy, będące przesłanką dochodzenia m.in. roszczenia o jej zawarcie, należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, Lex nr 172178; z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 461/00, Lex nr 52767; z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 120).

Takie zachowanie to jest uchylenie się od zawarcia umowy wystąpiło po stronie R. K.. W pełnomocnictwie z 24 stycznia 2006 r. określając sposób zapłaty pozostałej części ceny podano, że zapłata ma nastąpić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez sprzedającą bądź osobiście potwierdzonym czekiem. To samo powtórzone było w umowie z tej samej daty zaś w przedwstępnej umowie sprzedaży z 8 czerwca 2006 r. takiego sposobu zapłaty nie powtórzono i to bez szkody dla ważności umowy bo postanowienia tego nie można zaliczyć do essentialia negotii umowy. W § 5 tej ostatniej umowy znalazło się oświadczenie, że kwota 100 000 USD, mająca stanowić resztę ceny sprzedaży, płatna będzie w terminie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, lecz nie później niż do dnia 30 stycznia 2007 r., jednak pod warunkiem uprzedniego otrzymania przez stronę kupującą zaświadczenia Ministra Finansów stwierdzającego, iż z tytułu pozostawionego w Rzeczypospolitej Polskiej majątku R. K. z domu E. nie otrzymała żadnych wartości na podstawie międzynarodowych umów indeninizacyjnych. Warunek dotyczący otrzymania zaświadczenia, jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy zastrzeżony został dla powoda jako kupującego i mógł z niego zrezygnować. Zresztą był on bezprzedmiotowy bo RPA takich umów nie podpisała. Nie można się dziwić, że powód wyczekiwał do połowy stycznia 2007 r. z zapłatą reszty ceny wszak nie zakończyły się wówczas postępowania spadkowe po rodzicach i dziadku R. K., jednakże jak ustalił Sąd Okręgowy w połowie stycznia zwrócił się o podanie numeru rachunku bankowego R. K. jednak go nie otrzymał. Pozwana L. I. M. potwierdziła, że powód rozmawiał z nią telefonicznie w połowie stycznia 2007 r. lecz nie prosił wówczas o numer konta bankowego natomiast powiedział, że wkrótce przyjedzie jego syn z gotówką (k. 653). Następnie w faksie z 2 lutego 2007 r. poprosił o podanie numeru konta na co R. K. zareagowała wypowiedzeniem umowy i pełnomocnictwa z uwagi na upływ czasu.

R. K. nie podjęła także próby realizacji czeku nadesłanego jej przesyłką z USA. Powód niewątpliwie miał środki na zapłatę reszty ceny i podjął jednoznaczne kroki by je przekazać R. K.. Ta jednak nie współpracowała w tym względzie z powodem i jej zachowanie można ocenić jako wyczekiwanie na upływ terminu zapłaty po to by z tej przyczyny „unieważnić (zerwać) umowę ze skutkiem natychmiastowym”. Taka postawa niewątpliwie była niełojalna wobec powoda co znalazło dobitny wyraz w toku procesu gdy doszło do kolejnych rozporządzeń udziałami w przedmiotowej nieruchomości.

Reasumując to powód dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej zaś R. K. przyjęła odmienną postawę co w świetle wcześniejszych uwag czyni powództwo uzasadnionym.

Na koniec odnosząc się do treści oświadczenia jakie ma złożyć pozwana zgodnie z żądaniem pozwu wskazać należy, 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 współzycia społecznego, ewentualnie także z ustalonych zwyczajów zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c.. W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, Lex nr 488961; z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07, Lex nr 445161).

Podanie ceny sprzedaży nie mieściło by się w tak określonych uprawnieniach sądu do kształtowania treści umowy przyrzeczonej. Nie objęcie żądaniem pozwu ceny sprzedaży nie mogło być też powodem do oddalenia powództwa bowiem jak już powiedziano wcześniej spełnione zostały warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej i Sąd miał obowiązek wydać orzeczenie zastępujące oświadczenie strony. Powód tak kształtując żądanie zapewne miał świadomość jakie to może wywołać wątpliwości na etapie wykonania wyroku jednak nie może to wpływać na decyzje Sądu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z art. 98 k.p.c. i §6 pkt 7 w zw. 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.