

Sygn. akt I ACa 261/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko K. A.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 1986/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Józef Wąsik SSA Jan Kremer SSA Grzegorz Krężolek

I ACa 261/18

UZASADNIENIE

Powód A. M. wniósł o zobowiązanie pozwanej K. A. do złożenia następujących oświadczeń woli:

a) „K. A. córka T. i M., nr PESEL (...), zam. ul. (...) K. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), znajdującego się na działce nr (...) obręb(...)w K., dzielnica (...), składającego się z pokoju, przedpokoju, kuchni, łazienki o powierzchni 40,6 m^(2), położonego na parterze, wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)”;

b) „K. A. córka T. i M., nr PESEL (...), zam. ul. (...) K. przenosi własność wyodrębnionego lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), znajdującego się na działce nr (...) obręb (...) w K., dzielnica (...), składającego się z pokoju, przedpokoju, kuchni, łazienki o powierzchni 40,6 m⁽²⁾, położonego na parterze, wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) na rzecz A. M. nr PESEL (...), zam. ul. (...), który to lokal znajduje się już w posiadaniu A. M., w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży ww. nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 21 lutego 2012 r. Rep. (...) przed notariuszem P. L. wraz z umową zmieniającą przedwstępną umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 10 grudnia 2014 r. Rep. (...) przed notariuszem P. L.”.

Na uzasadnienie powód wskazał, że w dniu 19 grudnia 2008 r. K. A. zawarła z nim przedwstępną notarialną umowę, w której pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi lokal mieszkalny wydzielony z budynku mieszkalnego nr (...) znajdującego się na działce nr (...) w K., dzielnica (...) obręb nr(...) oznaczony literą (...) składający się z pokoju, przedpokoju, kuchni i łazienki o powierzchni 40,6 m⁽²⁾, położony na parterze, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i działki za cenę 112.500 zł, a powód zobowiązał się za wskazaną cenę nieruchomości tą kupić. Powód zapłacił K. A. kwotę 40.000 zł. tytułem zadatku. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, na podstawie którego pozwana otrzyma na wyłączną własność przedmiotowy lokal, bowiem oświadczyła, że przed Sądem Rejonowym dla K.w K. Wydział I Cywilny toczy się sprawa do sygn. (...) o dział spadku i zniesienie współwłasności, w wyniku której ma ona otrzymać na własność lokal będący przedmiotem umowy przedwstępnej.

W dniu 16 marca 2010 r. strony zawarły umowę zmieniającą przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 19 grudnia 2008 r. w ten sposób, że umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, na podstawie którego K. A. otrzyma na wyłączną własność lokal, nie później niż do dnia 31 grudnia 2012 r., jednakże do tego dnia postępowanie o dział spadku i zniesienie współwłasności nie zakończyło się.

W dniu 21 lutego 2012 r. strony zawarły kolejną przedwstępną notarialną umowę sprzedaży nieruchomości, w której K. A. zobowiązała się do sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w K., dzielnica (...) obręb(...) utworzonej z działki nr (...) o powierzchni 2 a 17 m⁽²⁾, powstała w wyniku podziału działki nr (...), w terminie 100 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o dziale spadku i zniesieniu współwłasności, nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 roku. Pozwana potwierdziła również otrzymanie zadatku w kwocie 40.000 zł.

W dniu 10 grudnia 2014 r. strony, umową w formie aktu notarialnego, zmieniły przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 21 lutego 2012 r. w ten sposób, że umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta w terminie stu dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o dziale spadku i zniesieniu współwłasności, na podstawie którego K. A. otrzyma na wyłączną własność działkę nr (...), nie później niż do dnia 28 grudnia 2016 r.

Powód podniósł, że od 2008 roku był przekonany, że po uprawomocnieniu się orzeczenia przyznającego własność nieruchomości będącej przedmiotem umów przedwstępnych zawrą umowę przyrzeczoną z pozwaną. Wolą stron było przeniesienie własności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego i pozwana winna zwrócić się o zaświadczenie o samodzielności lokalu, a następnie ustanowić odrębną własność lokalu, podczas gdy nie podjęła żadnej z tych czynności. W piśmie z dnia 19 stycznia 2016 r. wskazała, iż przedstawiła notariuszowi postanowienie o umorzeniu postępowania wraz z ugodą zawartą przed sądem, mapę podziału oraz wypis z ewidencji gruntów. Powód zapoznał się z treścią tych dokumentów wraz z otrzymanym pozwem o eksmisję z dnia 14 kwietnia 2016 r.

Powód podkreślił, że tytułem zadatku zapłacił pozwanej kwotę 40.000 zł., co stanowi 1/3 uzgodnionej przez strony ceny. Od czasu zawarcia pierwszej przedwstępnej umowy sprzedaży, sukcesywnie przez strony odnawianej, tj. od grudnia 2008 r., pozwany zajmował lokal przy ul. (...), pozostając w uzasadnionym przekonaniu, że niebawem stanie się jego właścicielem.

W ocenie powoda, zachowanie pozwanej polegające na braku przedłożenia stosownych dokumentów mających być podstawą zawarcia umowy sprzedaży, przy jednoczesnym zatrzymaniu przez pozwaną zadatku, a następnie

wytoczeniu powództwa o eksmisję jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego. Zdaniem powoda pozwana uchyła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, która miała zostać zawarta w terminie stu dni od uprawomocnienia się orzeczenia o dział spadku i zniesieniu współwłasności, nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 r. Postanowienie Sądu Rejonowego dla K.w K. o umorzeniu postępowania w sprawie sygn. akt (...) uprawomocniło się z dniem 18 września 2015 r. Termin do zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął w dniu 28 marca 2016 r. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, w związku z czym powodowi przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i wnosi o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w wykonaniu tejże umowy.

Pełnomocnik z urzędu pozwanej K. A. w piśmie przygotowawczym z dnia 17 marca 2017 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej z urzędu.

Na uzasadnienie wskazał, że pierwsza umowa przedwstępna została zawarta z E. M. (bratową powoda) w dniu 29 marca 2007 r. w Kancelarii Notarialnej w L.. Stroną umowy nie był powód A. M.. Pozwana miała nabyć przedmiotową nieruchomość lokalową na skutek prawomocnego zakończenia postępowania o dział spadku i zniesienia współwłasności. Strony w umowie przedwstępnej z dnia 29 marca 2007 r. zastrzegły zadatek w wysokości 40.000 zł. Pozwana podkreśliła, że zadatek otrzymała od E. M., a nie od powoda A. M.. W późniejszym okresie pojawiła się potrzeba zawarcia kolejnego aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2008 r. - umowy przedwstępnej sprzedaży, gdyż nowym właścicielem miał zostać powód. Przyczyną zawarcia tejże umowy była potrzeba zapewnienia warunków mieszkaniowych dla powoda.

Pozwana wskazała, że postępowanie spadkowe, którego była uczestnikiem toczyło się dłużej, niż zakładała i koniecznym okazało się zawarcie kolejnego aktu notarialnego z dnia 16 marca 2010 r. zmieniającego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, co okazało się nie być wystarczające. Strony przystąpiły do zawarcia nowej przedwstępnej notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej w dniu 21 lutego 2012 r., a następnie na skutek w dalszym ciągu toczącego się postępowania spadkowego, zawarły kolejną umowę w formie aktu notarialnego z dnia 10 grudnia 2014 r. zmieniającą umowę przedwstępną sprzedaży lokalu z dnia 21 lutego 2012 r. w ten sposób, że ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 28 grudnia 2016 r.

Pozwana podkreśliła, że powód przystępował każdorazowo do zawarcia umów zmieniających umowę przedwstępną. Pozwana stała się wyłącznym właścicielem nieruchomości po zakończeniu postępowania spadkowego toczącego się przed Sądem Rejonowym dla K.w K. pod sygn. (...) Podała, że udała się do miejsca zamieszkania powoda, w celu poinformowania go o możliwości wyodrębnienia lokalu, a następnie sprzedaży. Powód uchyła się od podjęcia ustaleń z pozwaną oraz działań mających na celu zawarcie umowy przyrzeczonej przed notariuszem.

W ocenie pozwanej zachowanie powoda wynikało z faktu, że nie posiadał on środków finansowych na zapłacenie pozostałej kwoty, gdyż środki finansowe przekazane pozwanemu przez E. M. w trakcie postępowania spadkowego zostały przez niego w całości wydatkowane. Pozwana podała, że złożyła przed notariuszem P. L., prowadzącym kancelarię notarialną w L. dokumenty potwierdzające jej wyłączne prawo własności w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. (...).

Pozwana wskazała na pismo pośrednika w (...), w którym oświadczył, iż wspólnie z powodem i jego bratem J. M. w dniu 10 grudnia 2015 r. wybrali się kancelarii notarialnej P. L. w L., a pozwana nie została o tym fakcie poinformowana, co w jej ocenie wskazuje nie na chęć zawarcia umowy przyrzeczonej przez powoda, a kontrolę złożonych przez nią dokumentów i stworzenie pozorów, że jest w dalszym ciągu zainteresowany zawarciem z nią umowy.

Pozwana podała, że podejmowała starania o zawarcie z powodem umowy przyrzeczonej, w szczególności pismem z dnia 9 grudnia 2016 r. powiadomiła go o zaplanowanym terminie, wyznaczonym przez notariusza, przypadającym na dzień 28 grudnia 2016 r. godz. 12:00. Przed wysłaniem pisma przesłała do pośrednika w (...) dokumenty potrzebne do zawarcia umowy formie aktu notarialnego, które ten miał przekazać powodowi. Pełnomocnik powoda w odpowiedzi na pismo pozwanej z dnia 9 grudnia 2016 r. wskazał, że powód nie może stawić się u notariusza we wskazanym czasie

z uwagi na wyjazd świąteczny, jednocześnie informując o możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej w styczniu 2017 r. Niestawiennictwo powoda zostało udokumentowane w protokole z dnia 28 grudnia 2016 r. sporządzonym przez notariusza P. L. w Kancelarii Notarialnej w L. nr (...), który to termin 28 grudnia 2016 r. był terminem ostatecznym, w którym strony mogły zawrzeć umowę przyrzeczoną.

Następnie, pozwana podkreśliła, że nie uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a podejmuje liczne starania zmierzające do sfinalizowania transakcji. W ocenie pozwanej, powód uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na brak środków pieniężnych. Pozwana podała, że powód od 2008 r. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i nie ponosi żadnych kosztów z tym związanych. Pozwana zdecydowała się skierować przeciwko niemu powództwo o eksmisję, prowadzone przez Sąd Rejonowy dla K.w K. pod sygn.(...).

Pismem z dnia 24 maja 2017 r. pełnomocnik powoda sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że w miejsce dotychczasowego żądania wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 80.000 zł. tytułem zwrotu podwójnej wartości zadatku wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 grudnia 2008 r. Rep. (...)

Na rozprawie w dniu 24 maja 2017 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że cofa pozew w brzmieniu pierwotnym ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 160).

Pismem z dnia 25 maja 2017 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że odwołuje oświadczenie o cofnięciu powództwa w brzmieniu złożonym na rozprawie z dnia 24 maja 2017 roku (k. 162).

W piśmie z dnia 7 czerwca 2017 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że ostateczny termin do zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął w dniu 31 grudnia 2016 r. Zakwestionowała jakoby, to pozwana ponosiła wyłączną winę za nie zawarcie umowy przyrzeczonej. Wskazała na brak podstaw prawnych do domagania się przez pozwanego zwrotu podwójnej kwoty zadatku. Niezależnie od powyższego pozwana podniosła zarzut potrącenia swojej wierzytelności wynikającej z bezumownego korzystania przez powoda z nieruchomości pozwanej z wierzytelnością powoda o zapłatę 80.000 zł. tytułem dwukrotności wartości zadatku. Pozwana oszacowała swoją wierzytelność na kwotę 24.000 zł., przyjmując, że jest uprawniona do naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości co najmniej od września 2015 r., kiedy to zakończyło się prawomocnie postępowanie spadkowe.

W piśmie z dnia 24 lipca 2017 roku pełnomocnik powoda sprecyzował żądanie pozwu, w ten sposób, że sformułował żądanie ewentualne, wnosząc o:

1. zobowiązanie pozwanej K. A. do złożenia następujących oświadczeń woli:

a) „K. A. córka T. i M., nr PESEL (...), zam. ul. (...) K. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), znajdującego się na działce nr (...) obręb(...)w K., dzielnica (...), składającego się z pokoju, przedpokoju, kuchni, łazienki o powierzchni 40,6 m⁽²⁾, położonego na parterze, wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)”;

b) „K. A. córka T. i M., nr PESEL (...), zam. ul. (...) K. przenosi własność wyodrębnionego lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), znajdującego się na działce nr (...) obręb(...)w K., dzielnica (...), składającego się z pokoju, przedpokoju, kuchni, łazienki o powierzchni 40,6 m⁽²⁾, położonego na parterze, wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) na rzecz A. M. nr PESEL (...), zam. ul. (...), który to lokal znajduje się już w posiadaniu A. M., w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży ww. nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 21 lutego 2012 r. Rep.(...)przed notariuszem P. L. wraz z umową zmieniająca przedwstępną umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 10 grudnia 2014 r. Rep.(...) przed notariuszem P. L.”.

Na wypadek nie uwzględnienia powyższego powództwa powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 80.000 zł. tytułem zwrotu podwójnej wartości zadatku wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 grudnia 2008 r. Rep. (...)

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo główne i ewentualne, po ustaleniu, że w dniu 29 marca 2007 r. K. A. zawarła z E. M. (bratową powoda) w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, w której pozwana zobowiązała się sprzedać E. M. lokal mieszkalny wydzielony z budynku mieszkalnego nr (...) znajdującego się na działce nr (...) w K., dzielnica (...), obręb(...) oznaczony literą(...) składający się z pokoju, przedpokoju, kuchni i łazienki o powierzchni 40,6 m⁽²⁾, położony na parterze, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i działki za cenę w kwocie 112.500 zł., a E. M. oświadczyła, że zobowiązuje się za podaną cenę nieruchomości tą kupić. W akcie notarialnym pozwana potwierdziła odbiór zadatku w kwocie 40.000 zł.

W dniu 19 grudnia 2008 r. A. M. i pozwana zawarli w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której K. A. zobowiązała się sprzedać A. M. lokal mieszkalny wydzielony z budynku mieszkalnego nr (...) znajdującego się na działce nr (...) w K. dzielnica(...)obrzeb(...) oznaczony literą (...)składający się z pokoju, przedpokoju, kuchni i łazienki o powierzchni 40,6 m⁽²⁾, położony na parterze, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i działki za cenę w kwocie 112.500 zł, a A. M. oświadczył, że zobowiązuje się za podaną cenę nieruchomości kupić. W akcie notarialnym pozwana potwierdziła odbiór zadatku w kwocie 40.000 zł.

Pozwana oświadczyła, że przed Sądem Rejonowym dla K.Wydział I Cywilny w K. toczy się sprawa pod sygnaturą(...) o dział spadku w wyniku którego ma otrzymać na wyłączną własność lokal mieszkalny oznaczony literą (...)znajdujący się w wyżej powołanym budynku na parterze, składający się z pokoju, przedpokoju, kuchni i łazienki o powierzchni 40,6 m⁽²⁾.

W dniu 16 marca 2010 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę zmieniającą przedwstępną umowę sprzedaży, w której strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, na podstawie którego pozwana otrzyma na wyłączną własność przedmiotowy lokal mieszkalny, nie później niż do dnia 31 grudnia 2011 r.

W dniu 21 lutego 2012 r. strony zawarły kolejną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, w której K. A. zobowiązała się do sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w K., dzielnica (...)obrzeb (...) utworzonej z działki nr (...) o powierzchni 2 a 17 m⁽²⁾, powstałą w wyniku podziału działki nr (...), w terminie 100 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o dziale spadku i zniesieniu współwłasności, nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 roku, za cenę w kwocie 129.250 zł.

Pozwana potwierdziła otrzymanie zadatku w kwocie 40.000 zł a powód oświadczył, że jest już w posiadaniu przedmiotu umowy.

W dniu 10 grudnia 2014 r. strony umową w formie aktu notarialnego zmieniły przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 21 lutego 2012 r. w ten sposób, że umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta w terminie stu dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o dziale spadku i zniesieniu współwłasności, na podstawie którego K. A. otrzyma na wyłączną własność działkę nr (...), nie później niż do dnia 28 grudnia 2016 roku.

Pozwana była uczestniczką postępowania o dział spadku po M. J. i T. J.. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla K.w K. I Wydział Cywilny z dnia 10 września 2015 r., sygn. akt (...) postępowanie zostało umorzone wobec zawarcia w sprawie ugody. Na mocy zawartej ugody, pozwanej K. A. zostało przyznane m. in. prawo własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej numer (...) o powierzchni 0,0216 ha, obręb (...) (...), gmina K. położonej przy ulicy (...), utworzonej z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,2173 m. kw. dla której Sąd Rejonowy dla K.w K. Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Powodem, dla którego były zawierane kolejne umowy zmieniające pierwszą umowę przedwstępną było toczące się postępowanie o dział spadku, zakończone ugodą sądową z dnia 10 września 2015 r. Po zakończeniu postępowania o dział spadku i uprawomocnieniu się postanowienia w tym przedmiocie pozwana podejmowała działania mające na celu sfinalizowanie umowy sprzedaży, m. in. przyjeżdżała do miejsca zamieszkania powoda, informując go o gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany nie wyraził aprobaty co do pojęcia działań w celu podpisania umowy

przrzeczonej. Podczas jednej z wizyt pozwanej na nieruchomości przy ul. (...) pozwana dowiedziała się od brata powoda tj. J., że powód nadużywa alkoholu – jest „w ciągu”.

Następnie dowiedziała się, że powód nie ma pieniędzy na zawarcie umowy sprzedaży, że został okradziony przez E. M..

Pierwsza przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta przez pozwaną z E. M. (bratową powoda) w dniu 29 marca 2007 r. Do umowy przystąpiła bratowa powoda, ponieważ zgodnie z pierwotnym zamiarem A. M. nabycie nieruchomości miało nastąpić na rzecz córki brata powoda J. M., a chrześnicy powoda, małoletniej w dacie zawarcia umowy. Przy zawieraniu umowy E. M. przekazała pozwanej kwotę 40.000 zł. tytułem zadatku. Były to pieniądze powoda otrzymane w związku ze sprzedażą przez niego, brata i siostrę domu rodzinnego. W związku z zawartą umową sprzedaży odziedziczonego domu powód otrzymał kwotę 80.000 zł. z czego 40.000 zł. zostało przekazane jako zadatek K. A.. Celem zawarcia umowy z pozwaną było zapewnienie powodowi warunków mieszkaniowych.

Po zawarciu umowy z E. M. i otrzymaniu zadatku pozwana dobrowolnie przekazała powodowi klucze do nieruchomości. Od 2007 roku powód mieszka w lokalu przy ul. (...). Od początku znany mu był stan lokalu, gruntownie wyremontowanego przez pozwaną ok. 2002 – 2004 r. Mieszkanie zajmowane przez powoda posiada kanalizację, przyłącz wody od siostry pozwanej (mimo starań pozwanej jeszcze przed 2007 r. nie udało się zrobić przyłącza wody od ujęcia głównego przy ul. (...), o czym powód wiedział). Po rozpadzie związku małżeńskiego E. i J. M., brat powoda mieszka razem z nim. Powód ponosi koszty mediów. Pozwana cały czas uiszcza podatek od nieruchomości. Obecny stan mieszkania jest dużo gorszy niż z 2007 r. na skutek zniszczeń i zużycia.

Pozwana złożyła dokumenty potrzebne do zawarcia umowy przrzeczonej u notariusza P. L. w L., gdzie powód miał możliwość zapoznania się z nimi. Dokumentami tymi były m.in. prawomocne postanowienie o umorzeniu postępowania o dział spadku i zniesienie współwłasności, wypis z księgi wieczystej nr (...), mapa ewidencyjną działki nr (...) oraz wypis z rejestru gruntów.

Powód pojechał do notariusza P. L. w L. do w dniu 10 grudnia 2015 r. z pośrednikiem A. O. i bratem J. M.. Stawiennictwo w kancelarii motywowane było upływem terminu do zawarcia umowy. O stawiennictwie w kancelarii notarialnej powódka nie została poinformowana w ogóle.

Pozwana pismem z dnia 9 grudnia 2016 r. poinformowała powoda o konieczności zawarcia umowy przrzeczonej najpóźniej do dnia 28 grudnia 2016 r., zgodnie z zapisem w akcie notarialnym z dnia 10 grudnia 2014 r., powiadamiając o własnym stawiennictwie w dniu 28 grudnia 2016 r. o godz. 12:00 w kancelarii notarialnej w L..

W odpowiedzi pismem z dnia 19 grudnia 2016 r. pełnomocnik powoda poinformował pozwaną, że powód nie będzie mógł być obecny we wskazanym przez pozwaną terminie (tj. 28 grudnia 2016 r. godz. 12:00) w kancelarii notarialnej, gdyż w okresie świątecznym będzie przebywał poza K.. Pełnomocnik powoda zaproponował wyznaczenie terminu na zawarcie umowy przrzeczonej na styczeń 2017 r.

Powód nie stawił się notariusza w dniu 28 grudnia 2016 r. Pozwana u notariusza P. L. w L. stawiała się z A. O.. Został sporządzony protokół niestawiennictwa w formie aktu notarialnego.

W piśmie z dnia 30 marca 2017 r. pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dokumentów, w tym dokumentów mających charakter urzędowy (tj. aktów notarialnych), których prawdziwość i wiarygodność nie była przez strony kwestionowana. Sąd nie miał również podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności.

Stan faktyczny ustalono też w oparciu o zeznania złożone przez świadków: J. M., E. M., A. O., M. K. oraz w oparciu o zeznania stron. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków w części w jakiej były logiczne i zgodne z rozumowaniem opartym na zasadach doświadczenia życiowego.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. M. i powoda A. M. jedynie w części, w której znajdują one potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Sąd nie dał wiary twierdzeniom świadka i powoda, jakoby powód nie wiedział o umówionym spotkaniu u notariusza w dniu 28 grudnia 2016 r. i przebywał w tej dacie na wyjeździe świątecznym. Okoliczność poinformowania powoda o stawiennictwie u notariusza została wykazana dowodem w postaci pisma wysłanego przez pozwaną do powoda wraz z potwierdzeniem odbioru. Nadto, powód zeznał, że obecnie nie posiada środków finansowych na zakup działki od pozwanej, czemu Sąd daje wiarę - zasady doświadczenia życiowego i logika bowiem wskazują, że najbardziej prawdopodobną przyczyną niestawiennictwa w kancelarii notarialnej był rzeczywisty brak posiadania środków finansowych przez powoda. Za niewiarygodne uznano twierdzenia świadka o przekazaniu powódce kolejnych kwot pieniężnych poza kwotą 40.000 zł. przekazaną przy zawarciu umowy. Dla twierdzeń tych brak poparcia w innych dowodach, w tym z dokumentów. Poza tym zeznania świadka w tej części były niekonkretne.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej K. A. w całości, uznając jej zeznania za spójne, logiczne, konsekwentne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, w szczególności dając jej wiarę, że po uzyskaniu własności nieruchomości dążyła do zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności poprzez zobowiązanie powoda do stawiennictwa u notariusza na ostateczny termin do dokonania czynności prawnej.

Zeznania złożone przez świadków E. M., A. O., M. K. zasługują na wiarę, jako że znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, okazały się też wzajemnie spójne.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Istotą umowy przedwstępnej jest zobowiązanie stron do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, określanej mianem umowy przyrzeczonej. Powód (z wyj. umowy w 2007 r., którą zawarła bratowa powoda) i pozwana zawarli kolejne umowy deklarując chęć zawarcia umowy kupna - sprzedaży najpierw odrębnej własności lokalu mieszkalnego wyodrębnionego w budynku położonym w K. przy ul. (...), a następnie nieruchomości zabudowanej częścią budynku obejmującą lokal mieszkalny zajmowany przez powoda przy ul. (...). W umowach określony został jej przedmiot, cena oraz termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powód wnosząc powództwo o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli określił swoje żądanie w sposób a limine nie nadający się do uwzględnienia. Po pierwsze, w umowie przedwstępnej z dnia 21 lutego 2012 r. mowa jest nie o odrębnej własności lokalu tylko o działce ewidencyjnej, którą miała sprzedać pozwana powodowi, co oznacza, że nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia pozwu w części w której mowa o wyodrębnieniu samodzielnego lokalu mieszkalnego; po drugie, powód wniósł o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego, podczas gdy z umowy przedwstępnej zawartej dnia 21 lutego 2012 r. mógłby się domagać, przy spełnieniu pozostałych przesłanek z art. 390 k.c., złożenia oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości za zapłatą – ze swej strony – brakującej części ceny.

Analizując zgłoszone przez powoda roszczenie główne i fakty wskazane na jego uzasadnienie wskazać należy na błąd w rozumowaniu powoda, który sformułował żądanie w sposób korespondujący do treści umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2008 r. r. (żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu) i uzasadnienia pozwu odnoszącego się do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym samo żądanie odnosi się tylko do skutku rozporządzającego (przeniesienie własności) pomijając cause jaką w analizowanym przypadku może być zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że żądanie podstawowe pozwu „o złożenie oświadczenia woli” nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosnie żądania ewentualnego zapłaty kwoty 80.000 zł. tytułem zwrotu podwójnej wysokości zadatku uiszczonego w związku z zawarciem kolejnych umów przedwstępnych sprzedaży wskazać należy, że żądanie pozwu również nie

zasługiwało na uwzględnienie. Zadek w wysokości 40.000 zł. uiszczony został jeden raz w momencie zawarcia umowy z dnia 29 marca 2007 r. Zawierając kolejne umowy przedwstępne, powód i pozwana zmienili treść wcześniejszych zobowiązań i co do przedmiotu umowy i co do ceny. Uiszczony zadek potraktowali jako gwarancję zawieranych kolejnych umów, których przedmiotem miało być przeniesienie własności zabudowanej działki za zapłatą ceny, ostatecznie w wysokości 129.250 zł.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Zawierając umowę przedwstępną w dniu 21 lutego 2012 r., pozwany uiszczył powódce zadek w wysokości 40.000 zł. – sama kwota zadatku została uiszczona wcześniej, a przez strony zaliczona na poczet kolejnej umowy. Uiszczając zadek strony nie poczyniły żadnych dodatkowych zastrzeżeń umownych, nie odwołały się też do żadnego zwyczaju co oznacza, że zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona zyskała uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego i do zachowania zadatku, a jeżeli sama go dała, do żądania sumy dwukrotnie wyższej.

Z okoliczności sprawy wynika, że pozwana zawierając kolejne umowy dążyła do tego aby zawrzeć z pozwanym umowę sprzedaży nieruchomości. Po zakończeniu sprawy o dział spadku, której trwanie uniemożliwiało sfinalizowanie umowy, podjęła szereg aktów staranności celem zawarcia umowy z powodem. W tym celu, przedłożyła w kancelarii notarialnej konieczne do zawarcia umowy przyrzeczonej dokumenty, podjęła bezskuteczne osobiste, za pośrednictwem A. O., i w końcu pisemne próby kontaktu z powodem. Przeszkód do zawarcia umowy upatrywać należy po stronie powoda, który nie posiadał i w dalszym ciągu nie posiada środków pieniężnych celem sfinalizowania umowy. Dodać do tego należy, że z oświadczeń składanych w toku sprawy przez strony wynika, że pozwana jest gotowa zawrzeć umowę za cenę niższą (120.000 zł.), za to powód wskazując na potencjalną możliwość nabycia w przyszłości środków pieniężnych ze sprzedaży działki w której ma udział gotowy jest kupić nieruchomość za cenę 75.000 zł. (przy zaliczeniu uiszczonej kwoty 40.000 zł. - vide: k. 286/2 i zeznania powoda). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r. sygn. akt V CKN 74/01, Legalis nr 60016, tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można zarzucać uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Biorąc pod uwagę okoliczności wyżej nakreślone stwierdzić należy, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło wyłącznie z winy powoda co oznacza, że pozwana ma prawo zachować otrzymaną tytułem zadatku kwotę 40.000 zł. Dodać należy, że pozwana niezależnie od bezskutecznego upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej dokonała aktu staranności w postaci złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Na marginesie dodać należy, że w rozpoznawanej sprawie nie zachodziły okoliczności wskazane w art. 394 § 3 k.c. warunkujące powinność zwrotu zadatku przez tę stronę umowy, która go otrzymała. Ani umowa przedwstępna nie została przez strony rozwiązana ani też niewykonanie umowy nie nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Wyłącznie winnym niewykonania umowy, w okolicznościach analizowanej sprawy, jest bowiem powód. Powód jako strona umowy przedwstępnej obowiązany był do współdziałania z pozwaną przy dążeniu do wykonania umowy, tj. zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. A tym czasem, powód przyznał, że nie posiada środków finansowych na zawarcie umowy przyrzeczonej, a wnosząc pozew o złożenie oświadczenia woli pominął własny obowiązek, którym jest uiszczenie brakującej części ceny. W orzecznictwie wskazuje się, że nie zgromadzenie przez nabywcę w terminie określonym w umowie przedwstępnej środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2013 r., sygn. akt, VI ACa 1555/12, Legalis nr 737377).

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że nie zachodzą przesłanki warunkujące uwzględnienie roszczenia zgłoszonego jako ewentualne.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. statuując w sprawie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i zasadę kosztów celowych. Od powoda na rzecz pozwanej zasądzono koszty zastępstwa procesowego w taryfowej wysokości powiększone o podatek VAT. Niezależnie od zwolnienia powoda od kosztów sądowych sąd nie dopatrył się w sprawie podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Wniesienie pozwu o złożenie oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę, w następstwie złożonego przez pozwaną pozwu o eksmisję powoda i przy uwzględnieniu okoliczności nakreślonych powyżej, w tym faktu nie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży wyłącznie z winy powoda nie pozwala na przyjęcie, aby w sprawie zachodził „wypadek szczególnie uzasadniający” uzasadniający nieobciążenie powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanej (art. 102 k.p.c.).

Wyrok ten w części zaskarżył apelacją powód; wyłącznie w zakresie oddalenia powództwa ewentualnego o zapłatę w zakresie kwoty 40 000zł oraz orzeczenie o kosztach zastępstwa procesowego pozwanej zawarte w punkcie II wyroku wnosząc o jego zmianę i zasądzenie na jego rzecz kwoty 40 000zł i zmianę orzeczenia o kosztach.

Powód zarzucił naruszenie prawa procesowego a to art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie obowiązku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie oceny dowodów z naruszeniem zasady ich swobodnej oceny i wbrew zasadom logicznego rozumowania oraz zasadom doświadczenia życiowego przez: przyjęcie, że powód ponosi wyłączną winę za niedojście do skutku zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji gdy powód usprawiedliwił niestawiennictwo u notariusza w dniu 28 grudnia 2016 r. i zaproponował ustalenie terminu w styczniu 2017 r. a pozwana nie podjęła czynności dla ustalenia innego dogodnego dla obu stron terminu; dokonanie błędnej oceny przez przyjęcie, że powód nie stawiał się u notariusza z powodu braku środków finansowych, podczas gdy powód proponował zawarcie umowy w styczniu 2017 r. a pozwana nie zajęła stanowiska, choć wcześniej zawsze przystawała na zawieranie kolejnych aneksów do umowy którymi wydłużano termin ze względu na postępowanie działowe. Wniosek o wyłącznej winie powoda nie jest trafny, do nie zawarcia umowy doszło z winy obu stron.

Ponadto niezasadnie przyjęto, że powód nie udowodnił, że do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn za które odpowiedzialności nie ponosi żadna ze stron. Sąd naruszył także art. 102 k.p.c. przez przyjęcie, że powód nie spełnia przesłanek dla zastosowania tego przepisu.

Sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego przez uznanie, że w stosunku do powoda nie zachodzi szczególny przypadek uzasadniający odstępianie od obciążania kosztami zastępstwa procesowego pozwanej.

Ponadto zarzucił naruszenie prawa materialnego a to art. 394 § 1 i 3 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie co do § 1 i nie zastosowanie co do § 3 w sprawie.

W uzasadnieniu rozwinął argumentację wskazując między innymi na zasadność przyjęcia zawinienia obu stron w nie zawarciu umowy.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów. Wskazując na nie zasadność argumentacji powoda, prawidłowość ustaleń Sądu Okręgowego i chybione zarzuty prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny rozpoznaje apelację w jej granicach odnosząc się do ustaleń Sądu I instancji i zarzutów w zakresie wynikającym z zakresu zaskarżenia orzeczenia.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa procesowego należy podkreślić apelujący zobowiązany jest wykazać naruszenie przez sąd zasad logicznego myślenia, sprzeczność rozumowania z zasadami doświadczenia życiowego a nie jedynie przedstawić możliwa inną ocenę zdarzeń.

Zarzut prawidłowego usprawiedliwienia niestawiennictwa u notariusza dla zawarcia umowy przyrzeczonej jest całkowicie chybiony. Strony umowy zobowiązane są do współdziałania w jej wykonaniu, w tym przypadku w doprowadzeniu do zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. Powód nie przeczył, że wiedział od pozwanej o zakończeniu postępowania o dział spadku z jej udziałem w dniu 10 września 2015 r. i możliwości zawarcia po tej dacie umowy przez strony. Dodatkowo wiedział, że ostatecznym terminem do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości był dzień 28 grudnia 2016 r. W związku z tym nie tylko pozwana ale także powód był zobowiązany do podjęcia czynności prowadzących do sfinalizowania umowy. W dniu 10 grudnia 2015 r. był u notariusza u którego pozwana złożyła dokumentu potrzebne dla zawarcia umowy; był z bratem i pośrednikiem nieruchomości, bez powiadomienia pozwanej. Okoliczność ta świadczy o tym, że był zorientowany co do możliwości zawarcia umowy i był uprawniony do wyznaczenia pozwanej terminu do zawarcia umowy czego nie uczynił. Również usprawiedliwienie niestawiennictwa nie było wiarygodne, w tak ważnej życiowo sprawie jak nabycie nieruchomości wskazanie na przebywanie poza K. w związku z wyjazdem świątecznym nie stanowi skutecznego usprawiedliwienia niestawiennictwa, w sytuacji gdy powód przebywał u rodziny w odległości około 100 km od siedziby kancelarii notarialnej w której miało dojść do zawarcia umowy. Wreszcie usprawiedliwiająca niestawiennictwo nie wskazał żadnego konkretnego proponowanego przez siebie terminu do zawarcia umowy, pomijając zagadnienie upływu terminu. Powód nie podjął także działań pomiędzy wskazaną datą o złożeniem przez pozwaną w dniu 30 marca 2017 r. oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży. Dodatkowo Sąd wskazuje na to, że strony prowadziły rozmowy dotyczące sprzedaży i pozwana była gotowa poczynić pewne ustępstwa co do ceny, ale powód oczekiwał jej obniżenia o więcej niż 1/3. Całokształt powyższych okoliczności wskazuje, zgodnie także z zasadami doświadczenia życiowego, że powód nie dążył do zawarcia umowy i nie był do nie przygotowany, nie dysponował środkami finansowymi dla jej zawarcia. Na marginesie rozważań Sąd dostrzega, że powód wnosi o nie obciążanie kosztami na rzecz strony przeciwnej i podnosi spełnienie przesłanek z art. 102 k.p.c. przyznając pośrednio, że nie dysponował środkami na zakup nieruchomości. Okoliczności powyżej wskazane jednoznacznie prowadzą do stwierdzenia, że do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, tym bardziej, że pozwana skłonna była zbyć nieruchomość na rzecz powoda i po odstąpieniu od umowy. W ustalonym i nie podważonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował prawo materialne i w okolicznościach sprawy zarzut jego naruszenia był bezzasadny. Do zawarcia umowy nie doszło z winy powoda, a to skutkowało brakiem podstaw do zwrotu zadatku jak i rozważań o współwinie, czy braku winy obu stron. (art. 394 § 1 i 3 k.c.)

W okolicznościach sprawy Sąd II instancji nie znalazł podstaw do nie obciążania kosztami zastępstwa procesowego powoda. Z przedstawionych przyczyn apelacja uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

SSA Józef Wąsik SSA Jan Kremer SSA Grzegorz Krężolek