

Sygn. akt I ACa 596/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kurdziel

Protokolant: osobiście

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2023 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. R. i J. D.

przeciwko A. K.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 14 stycznia 2022 r., sygn. akt I C 858/21,

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej A. K. na rzecz powodów J. D. i M. R. kwoty po 2 025 zł (dwa tysiące dwadzieścia pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.

Sygn. akt I ACa 596/22

UZASADNIENIE

wyroku Sadu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 28 września 2023 r.

W pozwie skierowanym przeciwko A. K. powodowie M. R. i J. D. wnieśli o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 0,0991 położonej w S., gm. S. oraz łącznie udziału 1/8 części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0167 ha, położonej w S., gm. S., łącznie obie nieruchomości za cenę 110.000 zł, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, na rzecz J. D. i M. R. w udziale po 1/2 części działki (...) oraz w udziale 1/16 części działki nr (...) za podaną cenę z uwzględnieniem dokonanej wpłaty zadatku w wysokości 11.000 zł. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania.

Na uzasadnienie żądania powodowie wskazali, że zawarli z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na podstawie której A. K. zobowiązała się, że sprzeda powodom działkę nr (...) oraz udział 1/8 części we współwłasności działki nr (...) za cenę 110.000 zł, a powodowie zobowiązali się kupić działkę (...) w udziale po 1/2 i działkę (...) w udziale po 1/16. Strony w umowie oznaczyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 września 2020r. Nadmienili, że pozwana pokwitowała odbiór zadatku na kwotę 11.000 zł. Powodowie zaznaczyli, że nie doszło w terminie do zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ nie uzgodniono kwestii rozliczeń rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej do sąsiednich działek, które to kwestie były przedmiotem dalszych negocjacji. Powodowie podnieśli jednak, że 1 października 2020 r. wyrazili gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem powodów pozwana złożyła bezpodstawne oświadczenie o odstąpieniu od umowy, bez wskazania przyczyny i wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zaznaczyła, że brakujący dokument do zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci wypisu z rejestru gruntów uzyskała w dniu 30 września 2020 r., a przesyłanie skanów tego dokumentu do powodów nie było jej obowiązkiem. Zdaniem pozwanej powodowie nie byli gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej jak i po 30 września 2020 r. dążyli do obniżenia ceny zakupu o 5.000 zł. Ponadto o braku gotowości świadczyła treść maila powodów z dnia 29 września zawierająca m.in. propozycję renegotjacji warunków umowy. Pozwana podniosła, że w dniu 20 października 2020 r. strony spotkały się celem omówienia szczegółów umowy przyrzeczonej i powodowie ponownie zażądali obniżenia ceny o 5.000 zł. Pozwana podkreśliła, że nie miało to jednak związku z faktem ewentualnego przystąpienia Z. K. (właściciela działki nr (...)) do rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej, ponieważ zadeklarował on, że pokryje koszty rozbudowy sieci wzdłuż działki nr (...) do jego działki nr (...). Ostatecznie pozwana zaznaczyła, że zgodziła się na obniżkę ceny o 4.000 zł, a powodowie mieli przedstawić swoje stanowisko do końca października 2020r. Powodowie jednak odmówili zgody na obniżkę ceny o 4.000 zł, w związku z czym pozwana odstąpiła od umowy. Pozwana podniosła, że to powodowie zgodnie z umową powinni wskazać termin zawarcia umowy przyrzeczonej, czego nie uczynili. W związku z tym w ocenie pozwanej to z winy powodów nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2022 roku Sąd Okręgowy w Krakowie zobowiązał pozwaną A. K. do złożenia względem powodów J. D. i M. R. oświadczenia woli o następującej treści:

„Ja, A. K. w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 23 czerwca 2020 r, sporządzonej przez notariusza J. K. (Rep. (...)), niniejszym sprzedaję J. D. i M. R.; nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą (...) oznaczoną jako; działka nr (...) o pow. 0,0991 ha, położona w S., g. S. w udziałach po 1/2 (jednej drugiej) części na rzecz J. D. i M. R. oraz udział w 1/8 części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości gruntowej objętą księgą wieczystą (...) oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0167 ha położonej w S., gm. S., w udziałach po w 1/16 części na rzecz J. D. i M. R., łącznie obie nieruchomości za cenę 110.000 zł w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z uwzględnieniem, iż na poczet ww. ceny nieruchomości J. D. i M. R. dokonali wpłaty zadatku A. K. w kwocie 11.000 zł ” (punkt I wyroku)

oraz zasądził od A. K. na rzecz powodów J. D. i M. R. kwoty po 5.183,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt II).

Podstawą orzeczenia był następująco ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny.

W dniu 18 września 2019 r. pozwana zawarła z M. B. (1) (pośrednikiem) umowę, na podstawie której pozwana powierzyła jej podjęcie czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S..

W dniu 9 maja 2020 r. powód J. D. zawarł z M. B. (1) (pośrednikiem) umowę, na podstawie której powód powierzył jej podjęcie czynności zmierzających do wyszukania obiektu spełniającego określone warunki celem zawarcia umowy sprzedaży, umowy najmu lub umowy dzierżawy nieruchomości. Czynności pośrednika miały polegać na skojarzeniu stron transakcji polegającej na zawarciu jednej z ww. umów.

W dniu 23 czerwca 2020 r. w Kancelarii Notarialnej J. M. doszło do zawarcia pomiędzy A. K. a J. D. i M. R. umowy przedwstępnej sprzedaży, na podstawie której A. K. zobowiązała się do sprzedać J. D. i M. R. w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, niezabudowaną nieruchomość gruntową oznaczoną na załączniku do tego aktu jako działka nr (...) o pow. 0.0991 ha, w S., gm. S. oraz łącznie udział 1/8 części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej na załączniku do tego aktu jako działka nr (...) o pow. 0,0167 w S., gm. S., łącznie za cenę 110.000 zł, a J. D. i M. R. zobowiązali się kupić tę nieruchomość (dz.(...)) w udziałach po 1/2 części oraz udziały po 1/16 części w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) za podaną cenę (§ 2.1 umowy przedwstępnej). Strony postanowiły, że w umowie przyrzeczonej zobowiążą się udzielić sobie oraz swoim następcom prawnym wzajemnych zgód na przeprowadzenie mediów (instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej) po działkach nr (...) wzdłuż drogi gminnej oraz instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej oraz elektrycznej po całej działce nr (...), a ponadto strona sprzedająca wyrazi zgodę stronie kupującej i jej następcom prawnym na przeprowadzenie instalacji gazowej przez działkę nr (...) (§ 2.2 umowy przedwstępnej). Zgodnie z § 2.4 umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 30 września 2020r. Pozwana zobowiązała się przedłożyć do umowy przyrzeczonej stosowne dokumenty w tym wypisy z rejestru gruntów i wyrisy z mapy ewidencyjnej (§ 2.5 pkt 5 umowy przedwstępnej). Pozwana potwierdziła otrzymanie od powodów kwoty 11.000 zł tytułem zadatku (§ 3.1 umowy przedwstępnej).

W dniu 29 września 2020 r. M. B. (1) reprezentująca pozwaną wysłała maila do powoda informując go, że pozwana jako strona sprzedająca jest gotowa przystąpić do umowy przenoszącej własność. Ponadto wysłała zaświadczenia z Gminy i Starostwa niezbędne do zakupu działki i udziału w drodze wewnętrznej w S. oraz zwróciła się z prośbą o określenie terminu gotowości przystąpienia do umowy przyrzeczonej.

W dniu 29 września 2020 r. powódka M. R. w odpowiedzi na maila M. B. (1) wysłała do niej emaila, w którym oświadczyła, że powodowie jako strona kupująca są gotowi zawrzeć umowę przyrzeczoną. Powódka zaznaczyła, że umowa przedwstępna nie dotyczyła działki nr (...) i udzielenia zgody na doprowadzenie kanalizacji do tej działki. Jednocześnie powódka wskazała, że w lipcu 2020 r. pozwana i jej ojciec w obecności pośrednika zażądali udzielenia zgody na przeprowadzenie kanalizacji po całej działce nr (...) wzdłuż drogi gminnej do działki nr (...), a więc żądanie to zostało przekazane po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży działki nr (...). Dodała także, że ustalenia stron odnośnie przebiegu kanalizacji obejmowały doprowadzenie kanalizacji po działce nr (...) do działki (...), a następnie pozostałych wydzielonych działek, tj.(...).Powódka podkreśliła w mailu, że przedstawione żądanie wymaga zmian i dodatkowych zapisów w umowie oraz wiąże się z ograniczeniem powierzchni użytkowej działki nr (...), co wymaga renegotjacji warunków umowy i zorganizowania w tym celu spotkania stron.

W dniu 30 września 2020 r. M. B. (1) reprezentująca pozwaną wysłała maila do powódki, w którym poinformowała, że właściciel działki nr (...) nie jest stroną umowy i realizacja umowy przyrzeczonej nie jest od niego uzależniona. Jednocześnie zwróciła uwagę, że przy braku porozumienia z właścicielem działki nr (...) może zaistnieć konieczność uzyskania zmiany w warunkach odprowadzania wody i prądu, ponieważ nie zostanie wpisana do księgi wieczystej służebność ich doprowadzania z działki nr (...). Pośredniczka pozwanej zaznaczyła również, że właściciel działki nr (...) deklaruje zgodę na wpisanie służebności na jego działce, ale oczekuje wzajemności w służebności i wpisania na jego rzecz służebności dla kanalizacji. Ponadto oświadczyła, że pozwana nie wyraża zgody na renegotjację ceny sprzedaży działek, a kwestię przebiegu mediów pozostawia do rozważenia. Zwróciła się również z pytaniem o termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 30 września 2020 r. powódka w odpowiedzi na maila M. B. (1) wysłała do niej wiadomość email, wnosząc o niezwłoczne zorganizowanie spotkania, w celu omówienia szczegółów umowy sprzedaży działek, w tym przebiegu kanalizacji, prądu i wody w związku z żądaniami Z. K..

W dniu 30 września 2020 r. pozwana uzyskała wypis z rejestru gruntów m.in. dla działek nr (...).

Pismem z dnia 28 października 2020 r. powodowie otrzymali zgodę na lokalizację ogrodzenia działki nr (...) względem drogi gminnej publicznej.

W dniu 12 listopada 2020 r. M. B. (1) reprezentująca pozwaną wysłała maila do powódki z zapytaniem o termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 16 listopada 2020 r. powódka wysłała maila do M. B. (1) informując ją, że wyrażona została zgoda na lokalizację ogrodzenia na działce w odległości 3 metrów od granicy z działką drogową. Zaznaczyła także, że ustalona odległość wskazuje, że wszystkie media nie zmieszczą się w pasie 3 metrów dlatego też zaproponowała renegeocjację ceny i obniżenie jej o 5.000 zł.

W dniu 16 listopada 2020 r. pozwana złożyła oświadczenie, że odstępuje od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 23 czerwca 2020 r. (Rep.(...)) z uwagi na to, że powodowie nie zawarli z nią umowy sprzedaży mimo zgłoszonej przez nią gotowości do jej zawarcia.

Powódka w odpowiedzi na odstąpienie pozwanej od umowy przedwstępnej sprzedaży zadeklarowała gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej lub zmodyfikowanej na warunkach uzgodnionych w trakcie spotkania z udziałem K. w zakresie udzielenia zgody na doprowadzenie kanalizacji do jego działki, tj. za kwotę obniżoną o 4.000 zł. Jednocześnie oświadczyła, że powodowie nigdy nie zrezygnowali z gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto zaznaczyła, że pozwana nigdy nie wyznaczyła terminu do zawarcia takiej umowy.

W dniu 16 grudnia 2020 r. pozwana ustanowiła m.in. na działce nr (...) nieodpłatną i nieograniczoną czasem służebność gruntową polegającą na prawie przeprowadzenia kanalizacji oraz instalacji wodnej i elektrycznej, a także przyłączenia się do instalacji z prawem wejścia na nieruchomości celem modernizacji, m.in. po działce nr (...) pasem 4 metry szerokim biegnącym wzdłuż granicy tych działek z działką nr (...), na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...).

W dniu 21 grudnia 2020 r. pozwana ustanowiła m.in. na działce nr (...) nieodpłatną i nieograniczoną czasem służebność gruntową polegającą na prawie przeprowadzenia instalacji wodnej i elektrycznej, a także przyłączenia się do instalacji z prawem wejścia na nieruchomości celem modernizacji, m.in. po działce nr (...) pasem 4 metry szerokim biegnącym wzdłuż granicy tych działek z działką nr (...), na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...).

Pismem z dnia 22 grudnia 2020 r. powodowie wezwali pozwaną do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży działek nr (...) i udziału 1/8 w działce nr (...) za cenę 110.000 zł. Powodowie wyznaczyli termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 21 stycznia 2021 r., godz. 16.00 w K. w Kancelarii Notarialnej notariusza M. S., ul. (...).

W odpowiedzi na wezwanie do wykonania umowy przedwstępnej pozwana uznała, że wezwanie jest bezzasadne, ponieważ oświadczeniem z dnia 16 listopada 2020r. odstąpiła ona od umowy przedwstępnej.

W dniu 21 stycznia 2021 r. powodowie stawili się u notariusza M. S. zgodnie z terminem wyznaczonym w wezwaniu, natomiast do godziny 16.30 nie stawiła się pozwana, mająca być drugą stroną umowy sprzedaży.

M. B. (1) reprezentująca interesy pozwanej wiedziała o możliwości wyznaczenia terminu przystąpienia do umowy przyrzeczonej. Pozwana za pomocą pośrednika zwracała się do powodów o wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Sama pozwana nie wskazała konkretnego terminu do podpisania umowy przenoszącej własność przedmiotowych działek.

Powodowie wstrzymywali się z zawarciem umowy przyrzeczonej, ponieważ czekali na decyzję, czy można zrobić zjazd na ich działkę z drogi gminnej, który to zjazd był konieczny z uwagi na różnicę terenu. Wątpliwości powodów wynikały z faktu usytuowania w rejonie potencjalnego zjazdu rur kanalizacyjnych i mediów.

Podczas spotkania stron w dniu 20 października 2020 r. również nie ustalono terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie podczas spotkania żądali obniżenia ceny o 5.000 zł, natomiast pozwana była gotowa obniżyć cenę o 4.000 zł. Żądanie obniżenia ceny przez powodów było podyktowane propozycjami właściciela działki nr (...), tj. Z. K., aby

do jego działki doprowadzić kanalizację przez działkę powodów. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia w tej kwestii.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy przez strony, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd I instancji oparł się również na zeznaniach świadków M. B. (1), Z. K. oraz powodów oraz pozwanej na okoliczność braku wyznaczenia przez pozwaną terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i przyczyn, dla których nie zawarto umowy przyrzeczonej w terminie w zakresie, w jakim te zeznania korespondowały z dowodami z dokumentów, w szczególności z wydrukami wiadomości email.

W tak ustalonym stanie faktycznym, w ocenie Sądu I instancji, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Dokonując analizy przepisów art. 389, 390, 535 oraz 158 k.c., Sąd Okręgowy wskazał, że w jego ocenie umowa przedwstępna sprzedaży spełniała wszystkie wymagania, od których zależała ważność umowy sprzedaży nieruchomości (przyrzeczonej). W umowie przedwstępnej znajdowało się zobowiązanie do przeniesienia własności i zobowiązanie do zapłaty ceny. Wyraźnie wskazano także, że pozwana zobowiązała się przenieść na powodów własność przedmiotowej nieruchomości, tj. działkę nr (...) oraz udziału 1/8 części w działce nr (...) za cenę 110.000 zł., natomiast powodowie zobowiązali się kupić tę nieruchomość za wskazaną cenę. Strony co prawda próbowały renegecować cenę sprzedaży jednak ostatecznie nie doszły w tym zakresie do porozumienia zatem Sąd Okręgowy przyjął, iż strony obowiązywała cena sprzedaży wskazana w umowie przedwstępnej sprzedaży.

Umowa przedwstępna spełnia również wymogi co do formy umowy zastrzeżonej dla sprzedaży nieruchomości. Umowa przedwstępna została bowiem zawarta w formie aktu notarialnego, a więc w formie wymaganej dla czynności zobowiązujących i rozporządzających, których przedmiotem była nieruchomość.

Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie pozwana swoim zachowaniem wypełniła przesłankę w postaci uchylania się od zawarcia umowy sprzedaży, albowiem powodowie wezwali pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej dokładnie wskazując termin i miejsce zawarcia takiej umowy. Pozwana jednak nie stawiała się w wyznaczonej kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie podając argumentu, który uzasadniałby niestawiennictwo.

Odnosząc się do kwestii terminu zawarcia umowy przyrzeczonej Sąd I instancji wskazał, że co prawda strony określiły go pierwotnie w umowie przedwstępnej na dzień 30 września 2020 r., jednak na skutek dalszych negocjacji między stronami termin ten przestał obowiązywać, na co w sposób dorozumiany wyraziły zgodę obie strony umowy. Za taką tezę przemawia zachowanie się stron, które już po upływie pierwotnego terminu wyrażały gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej oczekując na wyznaczenie terminu zawarcia takiej umowy przez którąkolwiek z nich.

Powodowie pismem z dnia 22 grudnia 2020 r., w którym wezwali pozwaną do zawarcia umowy sprzedaży dokonali wyznaczenia nowego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwana nie stawiając się u notariusza w wyznaczonym terminie bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej, czym wypełniła przesłankę „uchylenia się od zawarcia umowy”.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie może być mowy o niewykonaniu zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej przez powodów, który to fakt uprawniałby pozwaną do odstąpienia od umowy przedwstępnej, skoro pozwana jako jedna z uprawnionych nie wyznaczyła powodom terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wbrew twierdzeniom pozwanej również ona była uprawniona do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, co wynika z treści umowy przedwstępnej i art. 389 § 2 k.c. W związku z tym, że nie doszło po stronie powodów do „niewykonania umowy” przedwstępnej, bowiem nie wyznaczono wcześniej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zatem oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy przedwstępnej było w ocenie tego Sądu nieskuteczne.

W związku z powyższym żądanie powodów zawarcia umowy przyrzeczonej było w pełni uzasadnione, a powodowie mogli dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym wypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (art. 390 § 2 k.c.). Żądanie powodów zostało przerwane przez Sąd, tak aby było jasne, a jego wykonanie nie budziło wątpliwości.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana A. K., zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 389 § 2 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wskutek czego doszło do nieuzasadnionego przyjęcia przez Sąd I instancji, że w okolicznościach niniejszej sprawy, na pozwanej spoczywał obowiązek wskazania terminu i miejsca zawarcia umowy przyrzeczonej;
2. prawa materialnego, tj. art. 390 § 1 i 2 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wskutek czego doszło do nieuzasadnionego przyjęcia przez Sąd I instancji, że powodom przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż pozwana swoim zachowaniem wypełniła przesłankę w postaci uchylania się od zawarcia tej umowy;
3. prawa materialnego, tj. art. 394 § 1 k.c., poprzez jego błędne zastosowanie, a to wskutek nieuprawnionego przyjęcia przez Sąd I instancji, że w niniejszej sprawie nie może być mowy o niewykonaniu zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej przez powodów, który to fakt uprawniałby pozwaną do odstąpienia od umowy przedwstępnej, skoro pozwana jako jedna z uprawnionych nie wyznaczyła powodom terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, w efekcie czego oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy przedwstępnej było nieskuteczne;
4. zaniechanie przez Sąd I instancji wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz sprzeczności ustaleń faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym, a w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że to pozwana uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a powodowie skutecznie wezwali pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej dokładnie wskazując termin i miejsce zawarcia takiej umowy;
5. nierozpoznanie przez Sąd I instancji podniesionego przez pozwaną zarzutu nadużycia przez powodów prawa podmiotowego (art. 5 k.c.);
6. prawa procesowego, tj. art. 327¹ § 1 k.p.c., a to wskutek nie odniesienia się przez Sąd I Instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do podniesionego przez pozwaną zarzutu naruszenia przez powodów prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), co uniemożliwia w tym zakresie poddanie zaskarżonego orzeczenia kontroli instancyjnej.

Mając to na uwadze pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Ustalenia te dokonane zostały po prawidłowo przeprowadzonym postępowaniu dowodowym i ocenie dowodów dokonanej zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 233§1 k.p.c. Brak podstaw do uwzględnienia podniesionego w apelacji zarzutu, iż Sąd Okręgowy zaniechał rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz

dokonał ustaleń faktycznych sprzecznych z tym materiałem. Po pierwsze, przeważająca część ustaleń poczyniona została na podstawie dowodów z dokumentów, w tym umów pośrednictwa i przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, wydruków wiadomości emailowych między stronami, wezwania do wykonania umowy przedwstępnej, pisma pozwanej z dnia 11.01.2021r. oraz protokołu aktu notarialnego Rep. (...). W pozostałym zakresie podstawą ustaleń były zeznania świadków M. B. (1) i Z. K. oraz zeznania stron. Powyższy materiał dowodowy dawał podstawy do stwierdzenia, iż to pozwana odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej, nie stawiając się na termin wyznaczony przez powodów, zaś powodom nie można zarzucić niewykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej. Okolicznością niesporną w sprawie jest zawarcie przez strony w dniu 23 czerwca 2020r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, na mocy której pozwana zobowiązała się sprzedać powodom w udziałach po 1/2 części działkę nr (...) oraz udziały po 1/16 części we współwłasności działki nr (...) za cenę 110.000 zł, a powodowie zobowiązali się ww. działki kupić za wskazana cenę. W powyższej umowie strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 września 2020r., a pozwana zobowiązała się przedłożyć do umowy przyrzeczonej określone dokumenty m.in. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej. Niewątpliwie w dniu 29 września 2020r. pozwana gotowa była przystąpić do umowy przyrzeczonej, co wynika z treści emaila wysłanego przez świadka M. B. (2) z dnia 29 września 2020r. (działającą jako pełnomocnik pozwanej). Pozwana nie wskazała jednakże ani w ww. dniu, ani w okresie późniejszym konkretnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej ze wskazaniem Kancelarii Notarialnej, w której umowa miałaby być zawarta. Twierdzenia apelującej, iż z zawartej umowy przedwstępnej wynikało, że inicjatywa zawarcia umowy przyrzeczonej pozostawiona została powodom nie znajduje potwierdzenia w treści ww. umowy. Brak również podstaw do czynienia ustaleń, iż zwyczajowo to powodowie jako kupujący powinni wskazać Kancelarię Notarialną. Z uzasadnienia apelacji wynika, iż pozwana nie kwestionuje okoliczności, iż po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, strony dalej negocjowały warunki jej zawarcia. Doszło bowiem do spotkania w dniu 20 października 2020r., a równoległe prowadzona była korespondencja emailowa. Trafnie zatem stwierdza Sąd Okręgowy, że termin wskazany w umowie przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej przestał obowiązywać, na co zgodę wyraziły obie strony, prowadząc dalsze negocjacje zarówno w drodze korespondencji emailowej, jak i osobiście się spotykając. Podkreślić należy, co zresztą wyeksponowane zostało w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej początkowo obydwie strony wyrażały gotowość do jej zawarcia. I tak, w odpowiedzi na ww. wiadomość pozwanej z dnia 29 września 2020r. powódka wyraźnie wskazała w emailu z dnia 29 września 2020r., że powodowie gotowi są do zawarcia umowy, dodatkowo wskazując, że w umowie przedwstępnej nie uregulowano kwestii zgody na doprowadzenie kanalizacji do działki nr (...). Dalsza korespondencja pozwanej wskazywała na zasadność porozumienia się z właścicielem działki nr (...) (którym był ojciec pozwanej), przy czym pozwana w tej wiadomości zwróciła się z zapytaniem o termin zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 30 września 2020r. powódka zwróciła się do M. B. (2) o zorganizowanie spotkania w celu omówienia szczegółów umowy, do którego doszło w dniu 20 października 2020r. Istotne jest, że na ww. spotkaniu żadna ze stron nie wskazała terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a przedmiotem spotkania – jak wynika z zeznań świadka M. B. (2), były negocjacje dotyczące obniżenia ceny w związku z przebiegiem kanalizacji przez działkę nr (...) również do działki nr (...). Z zeznań ww. świadka wynika, że powodowie oświadczyli, iż „kupią działkę tak czy siak”. Takie stwierdzenie wyraźnie poświadcza, że powodowie cały czas byli gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej, której termin zawarcia ostatecznie nie został określony (jak wskazano wyżej termin określony jako „do 30 września 2020r.” przestał obowiązywać w wyniku porozumienia stron, których zamiarem – po jego upływie – było zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości bez wyznaczenia konkretnego terminu jej zawarcia). W świetle powyższego, pozwana, która nie wyznaczyła powodom żadnego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie była uprawniona do odstąpienia od umowy, bowiem powodowie nie uchylali się od zawarcia umowy, nie można zatem mówić o niewykonaniu przez nich umowy. Ostatecznie to pozwana, która nie stawiała się do Kancelarii Notarialnej na termin wyznaczony przez powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej, uchylila się od jej zawarcia.

Nieuzasadniony jest zarzut dotyczący naruszenia art. 389§2 k.c. Jak wskazano wyżej, pomimo wskazania w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości terminu, do którego winna być zawarta umowa przyrzeczona, w wyniku zgodnego porozumienia stron termin ten – po jego upływie - przestał obowiązywać, a strony dalej prowadziły negocjacje dotyczące zawarcia umowy przyrzeczonej, oświadczając gotowość jej zawarcia. Podkreślić w tym miejscu należy, iż w ocenie Sądu Apelacyjnego brak było podstaw do czynienia ustaleń faktycznych, iż strony zgodnie wskazały

nowy termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do końca października 2020r. Taką okoliczność wskazała świadek M. B. (1). Ustaleń dotyczących nowego konkretnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie potwierdziły ani strony, ani obecny na spotkaniu w dniu 20 października 2020r. świadek Z. K.. Także zeznania świadka M. B. (2), że powodowie chcieli poczekać z zawarciem umowy do czasu uzyskania zaświadczeń dotyczących lokalizacji ogrodzenia, co nastąpiło dopiero w połowie listopada 2020r., zaprzeczają uzgodnieniom co do zawarcia umowy przyrzeczonej do końca października 2020r. Zeznania świadka M. B. (2) w części dotyczącej ustalenia nowego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej są zatem całkowicie niewiarygodne.

Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd I instancji nie stwierdził, iż to na pozwanej ciążył obowiązek wyznaczenia terminu i miejsca zawarcia umowy przyrzeczonej. W uzasadnieniu wyroku wskazane zostało, iż pozwana była również uprawniona do wyznaczenia konkretnego terminu do zawarcia tej umowy, przy czym dotyczyło to oceny skuteczności odstąpienia od umowy. Skoro wolą stron, po dniu 30 września 2020r. było zawarcie umowy sprzedaży działki nr (...) i udziału w działce nr (...) zgodnie z umową przedwstępną, trafnie Sąd Okręgowy przyjął, iż pozwana bez wcześniejszego wyznaczenia miejsca i terminu zawarcia umowy sprzedaży, nie mogła skutecznie odstąpić od umowy przedwstępnej, bowiem brak podstaw do przyjęcia, że to powodowie (którzy cały czas wykazywali gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z jej treścią) nie wykonali umowy przedwstępnej. Nadmienić należy, że wykonanie umowy przedwstępnej wymagało współdziałania stron i stawiennictwa do Kancelarii Notarialnej zarówno powodów, jak i pozwanej. Wobec powyższego, nie może być mowy o naruszeniu przez Sąd I instancji art. 394§1 k.c. Zauważyć należy również, iż zgodnie z ww. przepisem, wręczenie zadatku (co w sprawie nastąpiło) ma co do zasady to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić. W okolicznościach faktycznych, nawet przy przyjęciu, że konsensusem stron nie było uzgodnienie, iż termin wskazany w umowie przedwstępnej nie obowiązuje, i tak brak byłoby podstaw do przyjęcia, że to powodowie ponoszą wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie umowy w terminie do 30 września 2020r. Powodowie wykazywali gotowość jej zawarcia, a żadna ze stron, aż do 22 grudnia 2020r. nie wyznaczyła miejsca i terminu jej zawarcia. W takiej sytuacji należałoby przyjąć, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy obciąża obie strony, a zatem pozwana nie była uprawniona do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu do jej wykonania.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 390§1 i 2 k.c. Z ustaleń faktycznych wynika, że to ostatecznie powodowie wyznaczyli skutecznie termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwana w wyznaczonym terminie i miejscu nie stawiała się. Tym samym to pozwana uznana musi być za stronę, która uchyla się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie uprawnieni byli zatem do wystąpienia z roszczeniem o zobowiązanie pozwanej do jej zawarcia na podstawie art. 390§2 k.c.

Odnośnie zarzutu nierozpoznanie przez Sąd I instancji zarzutu nadużycia przez powodów prawa podmiotowego i nie odniesienia się do ww. zarzutu w uzasadnieniu wyroku, wskazać należy, iż rzeczywiście w rozważaniach prawnych Sądu Okręgowego brak wywodów w tym zakresie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, okoliczności sprawy w sposób oczywisty przemawiają za uznaniem, iż działanie powodów domagających się zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowi nadużycia prawa. Wbrew argumentacji pozwanej, powodowie deklarowali gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej, a ostatecznie to pozwana odmówiła jej zawarcia. O naruszeniu zasad uczciwego obrotu czy też zasad lojalności przez powodów nie może być mowy, skoro domagają się zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z postanowieniem umowy przedwstępnej.

Wobec powyższego, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powodów jako strony wygrywającej spór przed Sądem II instancji kwoty po 2025 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, obliczone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804 z późn. zm.).