

Sygn. akt *I ACa 597/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2015 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Józefowicz /spr./

Sędziowie: SA Hanna Małaniuk

SA Roman Stachowiak

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. J.**

przeciwko **J. C.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 25 lutego 2015 r. sygn. akt IX GC 279/14

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Roman Stachowiak Krzysztof Józefowicz Hanna Małaniuk

Sygn. akt I ACa 597/15

## UZASADNIENIE

Powód Z. J. wniósł w dniu 17 marca 2014 r. pozew o zasądzenie od pozwanego J. C. kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od 22 lutego 2014 r. i kosztami postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniósł, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości pozwanego, w której uzgodniły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do 31 grudnia 2013 r. Powód zapłacił pozwanemu kwotę 100.000 zł tytułem zadatku. W przypadku gdyby strony nie zawarły umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanego, powód mógł żądać dwukrotności wpłaconego zadatku. Do zawarcia umowy definitywnej nie doszło z winy pozwanego, wobec czego powód pismem z 29 stycznia 2014 r. odstąpił od umowy przyrzeczonej, żądając zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Pozwany zwrócił zadatek w wysokości 100.000 zł.

Pozwany złożył odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z 25 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w punkcie I. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100.000 zł z ustawowymi odsetkami za okres od 22 lutego 2014 r. do dnia zapłaty i w punkcie II zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.734 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

***Podstawę rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia Sądu Okręgowego:***

W dniu 8 listopada 2013 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, w ramach której pozwany jako sprzedawca zobowiązał się sprzedać powodowi nieruchomości obejmujące działki nr (...) mapy 6 położonej pod adresem (...) w gminie R., dla których Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgi wieczyste o numerach (...) wraz z urządzeniami, budynkami i budowlami znajdującymi się na nich na dzień zawarcia umowy przedwstępnej, a także ze zbiornikiem wolnostojącym na olej napędowy z dystrybutorem stojącym przy ulicy (...) w R. za cenę 1.250.000 zł (§ 1.1 i § 2 umowy). Objęte umową nieruchomości były obciążone: hipoteką umowną łączną na rzecz (...) Bank S.A. na kwotę 245.000 zł oraz hipoteką umowną łączną na kwotę 530.000 zł na rzecz (...) sp. z o.o., które pozwany zobowiązał się do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej wykreślić (§ 1.2).

Zgodnie z § 2 umowy strony miały zawrzeć umowę sprzedaży do dnia 31 grudnia 2013 r. Powód posiadał uprawnienie do przesunięcia terminu sprzedaży w formie aneksu w przypadku oczekiwania na zezwolenia i koncesje (§ 2 umowy).

Powód przelał na rachunek bankowy pozwanego kwotę 100.000 zł tytułem zadatku. W § 5 i 6 umowy przedwstępnej strony uzgodniły, że w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie powoda pozwany może bez wyznaczenia dodatkowego terminu odstąpić od umowy i zatrzymać zadatek, natomiast w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanego, powód może odstąpić od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i żądać zapłaty sumy w wysokości dwukrotności wpłaconego zadatku. Pozostałą część ceny powód zobowiązał się zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 7).

Strony ustaliły, że zmiany umowy przedwstępnej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 9 umowy).

Pismem z 7 listopada 2013 r. pozwany poinformował (...) sp. z o.o., który na podstawie zawartej z pozwanym umowy partnerskiej (...) posiadał prawo pierwokupu nieruchomości objętych przedwstępną umową sprzedaży, że zamierza sprzedać nieruchomość stację paliw (...) do 31 grudnia 2013 r. Pismem z dnia 22 listopada 2013 r. (...) sp. z o.o. wezwał pozwanego do uzupełnienia pisma z dnia 7 listopada 2013 r. poprzez wskazanie ceny sprzedaży.

Powód kontaktował się z pozwanym, by ustalić, czy pozwany wypełnił już swoje zobowiązania – wykreślił hipotekę i uzyskał stanowisko (...) sp. z o.o. W imieniu powoda z pozwanym kontaktowała się również pracująca dla niego księgowa – M. H., która również pytała, czy pozwany wykonał już swoje zobowiązania. Pozwany tłumaczył, że sprawy załatwia, ale nie są jeszcze zakończone, ponieważ nie ma czasu. Pozwany odmawiał spotkania z pracownikiem powoda B. G. i rozmów na temat umowy przedwstępnej również tłumacząc się brakiem czasu.

W dniu 13 listopada 2013 r. powód w celu sfinansowania części ceny nieruchomości złożył wniosek o kredyt w wysokości 700.000 zł w banku (...) S.A. Ostatecznie bank odmówił udzielenia kredytu.

Pismem z 3 grudnia 2013 r., doręczonym pozwanemu w dniu 6 grudnia 2013 r., powód poinformował go o gotowości podpisania aktu notarialnego i wezwał go do wskazania daty i miejsca podpisania aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. W odpowiedzi pismem z dnia 7 grudnia 2013 r. pozwany oświadczył, że nadal zamierza zawrzeć umowę sprzedaży, jednak poprosił o spotkanie, podczas którego miałyby zostać omówione warunki sprzedaży. Pozwany stwierdził bowiem, że nieruchomości objęte umową przedwstępną stanowią zorganizowaną część przedsiębiorstwa w ruchu i nie mogą zostać sprzedane bez pozostałych aktywów przedsiębiorstwa. Pozwany uznał, że wraz z nieruchomościami powód nabywa prawo do klienta, którego wartość wycenił na kwotę 300.000 zł, wskazał również, że należy uzgodnić warunki przejścia zatrudnionych na stacji benzynowej pracowników i sprzedaży

zapasów znajdujących się na stacji na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód odpowiedział pismem z dnia 17 grudnia 2013 r., że zamierza zawrzeć umowę sprzedaży zgodnie z warunkami ustalonymi w umowie przedwstępnej. Oświadczył, że jest gotów przejąć pracowników pozwanego i odkupić zapas towarów po cenach zakupu netto, jednak odmówił zapłaty dodatkowej kwoty 300.000 zł wskazując, że pozwany nigdy wcześniej o niej nie wspominał.

W trakcie rozmów pozwany by przekonać powoda do zapłaty wyższej ceny oświadczył, że są inne osoby zainteresowane kupnem nieruchomości, jednak powód uznał, że w takim przypadku pozwany będzie musiał zapłacić mu kwotę równą podwójnej wysokości zadatku.

W dniu 27 grudnia 2013 r. pozwany odpowiedział na wezwanie (...) sp. z o.o. informując spółkę, że cena sprzedaży wynosi 1.250.000 zł netto, a powód dodatkowo zakupi całość pozostałego na dzień transakcji zapasu towaru i zobowiązał się przejąć pracowników. Pozwany wskazał, że brak odpowiedzi ze strony spółki stanowi jedyną przeszkodę w sfinalizowaniu sprzedaży.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2013 r. nie doszło. Pozwany złożył w grudniu 2013 r. wniosek o wykreślenie hipotek z ksiąg wieczystych nieruchomości objętych przedwstępną umową sprzedaży, jednak rozstrzygnięcie sądu otrzymał dopiero w dniu 6 lutego 2014 r.

Powód zapewnił sobie wystarczające środki finansowe na zapłatę pozwanemu ceny sprzedaży. W dniu 31 grudnia 2013 r. na rachunkach bankowych i funduszach inwestycyjnych M. J. znajdowały się środki w wysokości 130.627,26 zł. Powód uzyskał również od (...) sp. z o.o. wydłużenie terminu płatności za pobierane paliwo, żeby z zachowanych środków spłacić pozwanego. Uzyskał również od J. M. zapewnienie o udzieleniu pożyczki w wysokości 300.000 zł – 400.000 zł, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Podczas rozmowy telefonicznej w dniu 31 grudnia 2013 r. powód ustalił z pozwanym, że przesuną termin zawarcia umowy przyrzeczonej do czasu, aż (...) sp. z o.o. złoży oświadczenie co do skorzystania z prawa pierwokupu, nie później jednak niż do końca stycznia 2014 r.

Pismem z dnia 8 stycznia 2014 r. (...) sp. z o.o. oświadczył, że nie skorzysta z prawa pierwokupu i wyraził zgodę na zawarcie umowy sprzedaży między stronami.

E-mailem z 20 stycznia 2014 r. biuro rachunkowe prowadzące księgowość pozwanego poinformowało powoda, że wartość nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...), wynosi odpowiednio 97.950 zł i 280.800 zł, natomiast budynek stacji posiada wartość 814.250 zł. Dodatkowo ruchomości zostały wycenione na kwotę 57.000 zł netto plus 23% VAT. Biuro poinformowało powoda, że pozwany chciałby zachować prawo korzystania z pomieszczenia zaplecza stacji i z blaszanej wiaty przy ogrodzeniu stacji, co byłoby odpowiednio zrekompensowane. Biuro zaproponowało podwyższenie o czynsz najmu cenę sprzedaży ustaloną w umowie przedwstępnej.

W dniu 23 stycznia 2014 r. powód przesłał pozwanemu wiadomość e-mail, do której załączył wzór faktury, jaką pozwany miał wystawić w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej. W treści faktury zostały wskazane nieruchomości wskazane w umowie przedwstępnej, budynek stacji, wiatka nad dystrybutorami, dystrybutory, zbiornik gazowy, zbiornik paliwowy oraz ruchomości wskazane w e-mailu biura księgowego z dnia 20 stycznia 2014 r., za łączną cenę 1.250.000 zł netto – 1.272.997,70 zł brutto. Powód wezwał pozwanego do dostarczenia faktury VAT do dnia 27 stycznia 2014 r., a nadto do spotkania w dniu 24 stycznia 2014 r. u notariusza w celu ustalenia daty zawarcia aktu notarialnego. Powód przystał na warunki korzystania przez pozwanego z pomieszczeń stacji po zawarciu umowy sprzedaży.

Pismem z 29 stycznia 2014 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 8 listopada 2013 r. i zażądał zapłaty dwukrotności wpłaconego zadatku, pierwszą ratę w wysokości 100.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, pozostałe 100.000 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Powód w treści pisma wskazał, że pozwany unikał kontaktu, nie wystawił faktury VAT, której wzór przesłał mu powód i nie stawiał się u notariusza, by ustalić treść umowy przyrzeczonej. Pozwany otrzymał pismo powoda w dniu 30 stycznia 2014 r.

Pismem nadanym w dniu 30 stycznia 2014 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 8 listopada 2013 r. ze względu na stosowane przez powoda nieuczciwe praktyki handlowe. Pozwany oświadczył, że powód wymógł na nim zawarcie umowy przedwstępnej o rażąco niskiej cenie, w dodatku umowa w rzeczywistości miała dotyczyć nie samych nieruchomości, a całego przedsiębiorstwa pozwanego. Pozwany zarzucił powodowi również świadome opóźnianie dostaw paliwa na stację pozwanego i podniósł, że powód i tak nie posiadał środków na sfinansowanie zakupu, ponieważ do końca 2013 r. nie uzyskał jeszcze kredytu.

W dniu 30 stycznia 2014 r. pozwany zwrócił powodowi kwotę 50.000 zł jako połowę wpłaconego przez powoda zadatku, a następnie w dniu 10 lutego 2014 r. przelał na rachunek bankowy powoda pozostałą połowę zadatku – 50.000 zł.

Pozwany zawarł z (...) sp. z o.o. umowę na dostarczanie paliw na swoją stację benzynową. Paliwa bezpośrednio na stację dostarczał pracownik powoda, ze względu na umowę zawartą między powodem a (...) sp. z o.o. Na początku 2014 r. ze względu na opóźnienia pozwanego w zapłacie należności (...) sp. z o.o. wskazana spółka wstrzymała dostawy paliwa, co nastąpiło niezależnie od powoda. Powód nie miał możliwości samodzielnego wstrzymania dostaw paliwa dla pozwanego.

Pismem z dnia 17 lutego 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty do dnia 21 lutego 2014 r. kwoty 100.000 zł, jako nie zapłaconej części dwukrotności wpłaconego przez powoda zadatku. Pozwany otrzymał wezwanie w dniu 18 lutego 2014 r.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie bezspornych twierdzeń stron, zebranych w sprawie dokumentów, a także zeznań przesłuchanych świadków oraz stron postępowania. Powołane dokumenty prywatne zostały ocenione jako wiarygodny materiał dowodowy. Moc dowodowa i wiarygodność wszystkich wymienionych wyżej dokumentów (art. 245 k.p.c.) nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw do odmowy im wiarygodności i wartości dowodowej z urzędu.

Zeznania świadków M. H., D. S., B. G., J. D. Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w całości. Świadkowie zeznawali w sposób jasny i logiczny, a ich zeznania pozostawały ze sobą w zgodzie, nadto znalazły potwierdzenie w treści dokumentów zgromadzonych w sprawie. Wszyscy wyżej wskazani świadkowie byli bądź pracownikami jednej ze stron lub ze względu na prowadzenie księgowości posiadali informacje na temat umowy łączącej strony. Żadna ze stron nie podniosła okoliczności lub dowodów, które podważałyby wskazane zeznania. Za wiarygodne Sąd ten uznał również zeznania świadków T. P. i J. M., którzy zeznawali, odpowiednio, na okoliczność dostaw paliwa do pozwanego i możliwości uzyskania przez powoda pożyczki na sfinansowanie zakupu nieruchomości. Zeznania świadków nie budziły wątpliwości co do ich wiarygodności, nie zostały również podważone przez strony.

Zeznania powoda Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w całości. W części zostały one potwierdzone przez zeznania świadków M. H. i B. G.. Powód co prawda zeznał, że pozwany do końca 2013 r. nie wykreślił hipoteki, jednak jak ustalił Sąd ten pozwany złożył wniosek w grudniu 2013 r., a odpis rozstrzygnięcia otrzymał w lutym 2014 r. Powód mógł zatem być przekonany, że pozwany nie wykonał umowy w tym zakresie, w grudniu 2013 r. bowiem nie było żadnej informacji, która wskazywałaby na wykreślenie hipotek.

Zeznania pozwanego Sąd I instancji również uznał za wiarygodne. Pozwany wyjaśnił przyczyny zwrócenia się do powoda z propozycją zawarcia umowy sprzedaży, przyznał również, że dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej próbował negocjować wcześniej ustaloną cenę. Pozwany oświadczył, że nie pamięta, by powód wzywał go do przedłożenia jakichś dokumentów lub próbował dowiedzieć się, czy pozwany już wykreślił hipoteki z ksiąg wieczystych.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie jest uzasadnione.

Bezspornym między stronami pozostawał fakt zawarcia umowy przedwstępnej, jak i okoliczność, że do 31 grudnia 2013 r., wskazanego w umowie przedwstępnej jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej, do zawarcia takiej umowy nie doszło. Biorąc pod uwagę, że obie strony postępowania złożyły oświadczenia o odstąpieniu od umowy, przy czym

pozwany stanął na stanowisku, iż oświadczenia te nie wywołały skutków prawnych, należało odnieść się do skutku, jaki na zawartą umowę wywarł bezskuteczny upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd Okręgowy przychylił się do panującej w orzecznictwie opinii, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, a konsekwencją tej wymagalności staje się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia, a także wynikającego z art. 390 § 2 k.c. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Zatem po 31 grudnia 2013 r. umowa przedwstępna nadal łączyła strony, a nie uległa rozwiązaniu, jak wskazywał pozwany. Nie oznacza to jednak, że między stronami doszło do przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pomimo że między stronami doszło do ustalenia przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie mogło ono wywołać skutków prawnych, ponieważ zgodnie z § 9 umowy przedwstępnej jej zmiany powinny zostać uzgodnione na piśmie pod rygorem nieważności. Problem zatem nie sprowadzał się do samego postępowania dowodowego, na czym skupiły się strony, odnosząc się do możliwości podnoszenia dowodów przeciw osnowie dokumentu, a do ujętych w prawie materialnym skutków takiego zastrzeżenia umownego. Zgodnie z art. 74 § 1 k.c. zastrzeżenie formy pisemnej bez rygору nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Skoro strony wyraźnie przewidziały rygor nieważności zmiany umowy bez zachowania formy pisemnej, za bezprzedmiotowe należy uznać zarówno dociekania, czy strony uzgodniły po dniu 31 grudnia 2013 r., że przedłużają termin zawarty w umowie z dnia 8 listopada 2013 r., gdyż bezspornym pozostawało, że zmiana taka nie została zawarta w formie pisemnej, jak i ewentualne dopuszczenie dowodów na tę okoliczność.

Rozstrzygnięcie powyższej kwestii pozwalało przejść do analizy skuteczności złożonych przez strony oświadczeń o odstąpieniu od umowy. Zarówno powód jak i pozwany powoływali się na winę drugiej strony w niezawarcie umowy przyrzeczonej. W tym miejscu należy jednak zauważyć, że skoro pierwotny termin zawarcia umowy nie został przez strony zmieniony, Sąd I instancji ocenił działania stron do dnia 31 grudnia 2013 r., posiłkując się późniejszymi wydarzeniami jako wyrażeniami woli obu stron, które pomogły zinterpretować działania stron do końca 2013 r.

Jako że powód pierwszy złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, należało najpierw ocenić zachowanie pozwanego. Sąd I instancji doszedł do wniosku, że pozwany świadomie doprowadził do niezawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie.

Po pierwsze, co prawda zwrócił się do podmiotu trzeciego z informacją o zawarciu umowy przyrzeczonej, jednak po otrzymaniu pisma z prośbą o przedłożenie dodatkowych informacji, nie uczynił tego aż do 27 grudnia 2013 r. Pozwany musiał zdawać sobie sprawę z tego, że czas konieczny na obrót pocztowy sprawi, że oświadczenie (...) sp. z o.o. zostanie złożone dopiero w 2014 r. Sąd nie znalazł okoliczności, które mogłyby uzasadniać zwłokę pozwanego w uzupełnieniu informacji przekazanej (...) sp. z o.o. Uzupełniając informację pozwany miał jedynie wskazać cenę sprzedaży, zatem mógł odpowiedzieć na wezwanie właściwie od razu.

Za uchylanie się od zawarcia umowy Sąd I instancji uznał także działania pozwanego po wezwaniu go przez powoda do wyznaczenia miejsca i terminu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. W odpowiedzi pozwany chciał zwiększyć cenę, za jaką miały zostać sprzedane nieruchomości, wskazując, że dodatkowe 300.000 zł stanowi opłatę za prawo do klientów, których zdobył pozwany. Bezspornym pozostawało, że taka propozycja nigdy nie była wcześniej negocjowana przez strony, a podniesienie żądania przez pozwanego wynikało z faktu, iż doszedł on do przekonania, że za sprzedane nieruchomości uzyska zbyt niską cenę. Przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży były nieruchomości, a nie przedsiębiorstwo pozwanego. Pozwany nie mógł zatem żądać, by powód płacił dodatkowo za jakiegokolwiek prawo do klientów, które może być związane jedynie z przedsiębiorstwem, a nie z nieruchomościami. Pozwany sprzedając nieruchomości tracił możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej – stacji benzynowej – nie znaczy to jednak, że sprzedawał całość swojego przedsiębiorstwa. Niezależnie przy tym, czy prawo do klientów mogło być przedmiotem umowy sprzedaży nieruchomości, niewątpliwie pozwany nie mógł żądać podwyższenia ceny ustalonej w umowie przedwstępnej. Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Za istotne postanowienie niewątpliwie należy uznać cenę w umowie sprzedaży.

Istotą umowy przedwstępnej jest gwarancja dla obu stron stosunku umownego, że ustalony przez nie kształt umowy przyrzeczonej nie zostanie zmieniony. Powoływanie się na nowe warunki i żądanie podwyższenia ceny należy zatem niewątpliwie uznać za uchylanie się pozwanego od wykonania swojego zobowiązania.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji pozwanego jakoby powód nie dopełnił swoich obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej, nie wyznaczył bowiem konkretnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi na pismo powoda zmierzające do ustalenia terminu zawarcia aktu notarialnego, w którym powód wzywał do wskazania daty przez pozwanego, pozwany przedstawił stanowisko, które wyraźnie wskazywało, że nie zamierza zawrzeć umowy przyrzeczonej w ustalonym kształcie. Pozwany oświadczył, że nieruchomości objęte umową przedwstępną nie mogą zostać sprzedane bez pozostałych aktywów przedsiębiorstwa pozwanego. Pozwany nie może obciążać powoda odpowiedzialnością za odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej, bo tak należy odczytywać pismo pozwanego z dnia 7 grudnia 2013 r. Pozwany nie może zarzucać powodowi, że zamiast wyznaczyć termin u notariusza powód zaczął rozmowy z pozwanym na temat przedstawionych przez niego żądań, skoro pozwany nie miał uprawnienia takich żądań podnosić.

W ocenie Sądu I instancji, powód zatem posiadał uprawnienie do odstąpienia od umowy z pozwanym ze względu na uchylanie się przez pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro doszło do skutecznego odstąpienia od umowy, oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy nie mogło wywołać skutków prawnych, stron nie wiązała bowiem już umowa, od której pozwany chciał odstąpić. Jedynie na marginesie należało zatem wskazać, że, jak ustalił Sąd Okręgowy, powód posiadał środki wystarczające na zakup nieruchomości w dniu 31 grudnia 2013 r., nie ma więc podstaw do uznania, że do zawarcia umowy nie doszłoby z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność powód. Bezpodstawne okazały się również twierdzenia pozwanego, że powód próbował przymuszać go do zawarcia umowy przyrzeczonej poprzez wstrzymywanie dostaw paliwa. Jak ustalił Sąd I instancji, powód nie miał możliwości takich działań, ponieważ paliwo było dostarczane pozwanemu na podstawie umowy zawartej z (...) sp. z o.o. Powód jedynie wykonywał transport paliwa dla wskazanej spółki, nie podejmował decyzji, kiedy paliwo ma zostać dostarczone.

Odnosząc się do skutków prawnych odstąpienia powoda od umowy przedwstępnej w kontekście żądania pozwu zauważyć należy, że § 5 i 6 umowy z dnia 8 listopada 2013 r. stanowiły modyfikację regulacji zawartej w art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którą w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek 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 zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Strony uzgodniły, że jeżeli do niewykonania umowy dojdzie z przyczyn leżących po stronie pozwanego, powodowi będzie przysługiwał zwrot podwójnego zadatku. Jak wykazano powyżej, spełniły się przesłanki uzgodnione przez strony, a zatem roszczenie powoda należało uznać za zasadne.

O odsetkach ustawowych Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c., mając na uwadze, że pierwsze wezwanie do zapłaty pozwany otrzymał już w piśmie z dnia 29 stycznia 2014 r., zatem od dni następujących po datach wskazanych w tym piśmie powód mógł żądać zasądzenia odsetek. Powód zażądał jednak odsetek od dnia 22 lutego 2014 r., to jest od dnia następującego po terminie zapłaty zgodnie z wezwaniem z dnia 29 stycznia 2014 r.. Sąd nie może rozstrzygać ponad żądanie pozwu, odsetki zostały zatem zasądzone zgodnie z żądaniem.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Od powyższego wyroku zaskarżonego w punkcie 1. apelację wniósł pozwany.

Zarzucił naruszenie prawa procesowego w granicach art. 233 § 1 k.p.c. i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i przyjęcie w konsekwencji tego, że pozwany nie zamierzał wywiązać się z umowy przedwstępnej, a co ma świadczyć o jego winie za nie zawarcie umowy, a także wadliwą ocenę tego materiału w zakresie możliwości finansowych powoda i w konsekwencji przyjęcie, że powód

na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadał środki na zapłatę ceny sprzedaży, co miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia oraz naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 389 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że powód nie był obowiązany wyznaczyć termin zawarcia umowy ostatecznej oraz wystarczające dla zachowania ciężących na nim obowiązków było oświadczenie o gotowości zawarcia umowy, a odpowiedzialność za wyznaczenie terminu obciążała pozwanego,
- art. 65 § 2 k.c. w związku z § 2 umowy polegające na niedokonaniu wykładni umowy w zakresie podmiotu, na którego rzecz zastrzeżone zostało ustalenie terminu zawarcia umowy ostatecznej,
- art. 5 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i w efekcie wydanie wyroku wbrew zasadzie współzycia społecznego nakazującej stronom umowy podejmować działania zmierzające do jej realizacji w sposób rzetelny i nie wprowadzać swoim działaniem drugiej strony umowy w błąd i nie wyzyskiwać ewentualnego błędu drugiej strony,

Na podstawie tych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym też kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje według norm przepisanych.

W załączniku do apelacji pozwany nadto podniósł zarzuty:

- błędu w ustaleniach faktycznych, mający istotny wpływ na wynik sprawy, polegającego na przyjęciu, że pozwany nie zamierzał sprzedać nieruchomości na rzecz powoda, bezpodstawnym uznaniu, że powód posiadał wystarczające środki na zakup nieruchomości od pozwanego i to pomimo braku uzyskania przez powoda środków pochodzących z kredytu na sfinansowanie znacznej części inwestycji, całkowicie nieuzasadnionym przyjęciu, że brak środków finansowych przez powoda nie stanowił wyłącznej przyczyny niezawarcia przez strony umowy przyrzeczonej (tym bardziej w sytuacji, gdy powód jeszcze w styczniu 2014 r. domagał się od pozwanego przekazania dokumentów niezbędnych do udzielenia kredytu, których wymagał bank), w konsekwencji błędnym przyjęciu, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy pozwanego;
- naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nie rozważenie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz ocenę materiału z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez przyjęcie, że pozwany nie zamierzał sprzedać nieruchomości na rzecz powoda, bezpodstawne uznanie, że powód posiadał wystarczające środki na zakup nieruchomości od pozwanego i to pomimo braku uzyskania przez powoda środków pochodzących z kredytu na sfinansowanie znacznej części inwestycji, całkowicie nieuzasadnione przyjęcie, że brak środków finansowych przez powoda nie stanowił wyłącznej przyczyny niezawarcia przez strony umowy przyrzeczonej (tym bardziej w sytuacji, gdy powód jeszcze w styczniu 2014 r. domagał się od pozwanego przekazania dokumentów niezbędnych do udzielenia kredytu, których wymagał bank), w konsekwencji błędne przyjęcie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy pozwanego, zupełne pominięcie faktu, iż to powód zobligowany był do wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej przed dniem 31.12.2013 r., bezzasadne uznanie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy pozwanego ,
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj:
- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej przed dniem 31.12.2013 r. nie doszło z przyczyn niezależnych od pozwanego,
- art. 389 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez zupełne pominięcie faktu, iż to powód był zobligowany do wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i umówienia terminu u notariusza, pominięcie faktu, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, który nie posiadał środków pieniężnych na sfinansowanie inwestycji przed dniem 31.12.2013 r.

- art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną interpretację postanowień łączącej strony umowy, w zakresie w jakim stanowiła ona, że to powód był zobowiązany do wskazania miejsca i terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.
- art. 394 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację i błędne zastosowanie - w szczególności poprzez błędne uznanie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy pozwanego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;**

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny z zastrzeżeniem, że Sąd Apelacyjny dodatkowo w oparciu o dowód z wyciągów z Ksiąg Wieczystych obejmujących nieruchomości, które były przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej przez strony (k. 279-304) ustalił, że nieruchomości obejmujące działki nr (...) mapy 6 położonej pod adresem (...) w gminie R., dla których Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgi wieczyste o numerach (...), na dzień 11 lutego 2015 r. nadal obciążone są hipoteką umowną łączną na rzecz (...) Bank S.A. na kwotę 245.000 zł oraz hipoteką umowną łączną na kwotę 530.000 zł na rzecz (...) sp. z o.o.

Sąd Apelacyjny z powyższym zastrzeżeniem uznaje ustalenia Sądu I instancji za własne.

Nie są trafne zarzuty skarżącego co do podnoszonych błędów w tych ustaleniach. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle zebranego materiału dowodowego, zwłaszcza pisma pozwanego z 7 grudnia 2013 r. (k. 19) oraz przedstawionych na etapie postępowania apelacyjnego wyciągów z ksiąg wieczystych nie może budzić żadnych wątpliwości, że pozwany nie zamierzał sprzedać nieruchomości powodowi na warunkach uzgodnionych przez strony umową przedwstępną, czyli nie miał zamiaru się z tej umowy wywiązać. Ta właśnie okoliczność stała się przyczyną niezawarcia umowy przedwstępnej w terminie i odstąpienia od niej przez powoda.

W tym kontekście kwestia, czy powód posiadał w grudniu 2013 r. wystarczające środki na zapłatę ceny nabycia nieruchomości nie jest kluczowa. Niemniej wskazać należy, że również i ustalenia Sądu I instancji w tym zakresie nie budzą zastrzeżeń wobec dowodów z wyciągu bankowego (k. 152), zaświadczenia z banku z 29.05.2014 r. (k. 153), zeznań świadków: M. H. (k. 183-184), T. P. (k. 228) i J. M. (k. 228). Podkreślić w tym kontekście należy, że pozwany pomija w apelacji, że powód uzyskał również od (...) sp. z o.o. wydłużenie terminu płatności za pobierane paliwo, żeby z zachowanych środków spłacić pozwanego i nadto wpłacił pozwanemu sumę 100.000 zł tytułem zadatku, który w razie wykonania umowy miał zostać zaliczony na poczet ceny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, lektura uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia prowadzi też do wniosku, że wbrew stanowisku skarżącego, Sąd I instancji przy ocenie zgromadzonego materiału dowodowego nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. Wyprowadził bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego wnioski logicznie prawidłowe. Poza tym ocena dowodów odpowiada warunkom określonym przez prawo procesowe. I tak po pierwsze sąd pierwszej instancji oparł swoje przekonanie wyłącznie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem zasady bezpośredniości. Po drugie Sąd Okręgowy dokonał oceny na podstawie wnikliwego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Po trzecie Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej selekcji dowodów. Powinnością strony, która na zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. się powołuje jest przedstawienie konkretnych dowodów, których zarzut dotyczy oraz wykazanie, że sąd w stosunku do nich naruszył granice swobodnej oceny dowodów nieprawidłowo dając im wiarę lub wiarygodności im odmawiając, co miało wpływ na wynik sprawy. Zarzutu o tym charakterze brak jest w apelacji, bowiem jej lektura prowadzi do wniosku, że w istocie skarżący kwestionuje poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, tymczasem przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym.



Na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy właściwie kolejno zastosował przepisy prawa materialnego.

W pierwszej kolejności właściwie z należyтым zastosowaniem dyrektyw interpretacyjnych oświadczeń woli wyrażonych w art. 65 § 2 k.c. Sąd I instancji dokonał wykładni postanowień zawartej przez strony umowy przedwstępnej. Strona pozwana wiąże zarzut naruszenia komentowanego przepisu z rzekomo błędną interpretacją postanowień łączącej strony umowy, w zakresie w jakim stanowiła ona, że to powód był zobowiązany do wskazania miejsca i terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Apelacyjnego, niewątpliwym w sprawie jest, że nie dlatego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej, że któraś ze stron czy to powód czy pozwany nie wskazał daty, godziny i siedziby kancelarii notarialnej, w których miałyby dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, tylko i wyłącznie dlatego, że pozwany nie chciał zawrzeć tej umowy na warunkach uzgodnionych uprzednio z powodem, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także stanowiska skarżącego co do nieprawidłowości w wykładni czy zastosowaniu art. 389 k.c. Z uzasadnienia apelacji wynika, że skarżący upatruje naruszenia w zakresie przepisu art. 389 § 2 k.c., jednak, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w ogóle nie miał w sprawie zastosowania, ponieważ dotyczy on sytuacji, w której strony umowy przedwstępnej nie określiły terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, co w realiach analizowanej sprawy nie miało miejsca. Jak bowiem trafnie ustalił Sąd Okręgowy, strony zawierając umowę przedwstępną stanowczo i w sposób nie budzący wątpliwości w § 2 umowy wskazały, że definitywna umowa sprzedaży zostanie przez nie zawarta do dnia 31 grudnia 2013 r. Nieuprawnione zaś jest czynienie zarzutu, że powód nie umówił się z konkretnym notariuszem, o konkretnej godzinie oraz w konkretnym dniu i nie zawiadomił o tym pozwanego, skoro pozwany odmówił zawarcia umowy na warunkach wskazanych w umowie przedwstępnej. Tak skrajne formalizowanie obowiązków stron kontraktu nie może być uznane za zasadne.

W ocenie Sądu Odwoławczego, nie doszło także do naruszenia przepisu art. 394 k.c. Bezspornym w sprawie było, że pozwany już po zawarciu umowy przedwstępnej próbował renegocjować jej warunki, co nie spotkało się z akceptacją powoda. Do takiego zachowania powód był jednak w pełni uprawniony. Skoro nie wyraził on chęci zmiany ustaleń stanowiących podstawę umowy przedwstępnej, rzeczą pozwanego było zawrzeć tę umowę na warunkach umówionych. Ponieważ tego pozwany nie uczynił, trzeba przyjąć za Sądem I instancji, że do zawarcia umowy przyrzeczonej do wskazanego przez strony w umowie przedwstępnej dnia 31 grudnia 2013 r., czyli wykonania umowy przedwstępnej nie doszło z przyczyn wyłącznie od niego zależnych i zgodnie tak z umową przedwstępną (§ 6 tej umowy), jak i art. 394. § 1. k.c. powód miał prawo odstąpić od umowy. To natomiast, że do zawarcia tej transakcji, tj. umowy przyrzeczonej w ogóle dojść nie mogło wynika z dokumentów zaofiarowanych jako dowód na etapie postępowania apelacyjnego, które ponad wszelką wątpliwość potwierdzają, że hipoteki obciążające nieruchomości będące przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej przez strony, które miały zostać wykreślone do końca grudnia zgodnie z umową przedwstępną w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości widnieją przynajmniej do dnia, na który datowany jest odpis księgi wieczystej nieruchomości będących przedmiotem umowy złożony do akt sprawy. Tym samym uznać należy, że pozwany nie spełnił wynikającego z § 1 ust. 2 umowy zobowiązania do wykreślenia tych hipotek do momentu podpisania umowy przyrzeczonej, co zgodnie z umową miało nastąpić do 31 grudnia 2013 r. Gdy natomiast opisane tu zaniechanie pozwanego połączyć z jego postawą sprowadzającą się do kwestionowania dotychczasowych i wiążących strony ustaleń i stawiania powodowi dodatkowych warunków, od których spełnienia uzależnione miało być zawarcie umowy przyrzeczonej, bo tak w istocie należy odczytywać pismo pozwanego z 7 grudnia 2013 r. i opóźnieniem się w precyzyjnym co do treści (nie wskazano w piśmie ceny sprzedaży) zwróceniu się do (...) sp. z o.o. o złożenie oświadczenia co do skorzystania z prawa pierwokupu, nie może być żadnych wątpliwości co do tego, że to pozwany swoim zachowaniem spowodował, że do zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 grudnia 2013 r. nie doszło.

Umowa ta została zawarta w formie pisemnej a nie w formie aktu notarialnego więc nie było możliwe przymusowe zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, ale strony uzgodniły, że w ramach dodatkowego zabezpieczenia zostanie ustanowiony zadatek, co było też przedmiotem tego postępowania. Niezawarcie umowy definitywnej do 31 grudnia 2013 r. z przyczyn leżących po stronie pozwanego, zaktualizowało uprawnienie powoda

do odstąpienia od umowy przedwstępnej i żądania od pozwanego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej aniżeli wpłacona tytułem zadatku.

Sąd I instancji nie naruszył wreszcie przepisu art. 5 k.c. Przepis ten ma wyjątkowy charakter, przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Odmowa udzielenia ochrony musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie. Sąd okoliczności takich w rozpoznawanej sprawie się nie dopatrzył. Trudno bowiem wskazać na uzasadnioną w świetle komentowanego przepisu przyczynę, dla której należałoby odmówić znajdującemu podstawy w przepisach prawa roszczeniu powoda ochrony, nadając priorytetowe znaczenie, nie zasługującym na taką ochronę w świetle żadnej konkretnej zasady współżycia społecznego, interesom pozwanego. Istne jest bowiem to, że źródłem prawa podmiotowego powoda ( prawo do zwrotu zadatku w podwójnie wysokości ) jest wyłącznie zawinione postępowanie pozwanego.

Z tych względów przyjmując za własne i wystarczające dla rozstrzygnięcia ustalenia Sądu pierwszej instancji, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny apelację oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego należnych powodowi orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 punkt 6 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 (t. j. Dz.U.2013.461 ze zm.).

Roman Stachowiak Krzysztof Józefowicz Hanna Małaniuk

--	--	--