

Sygn. akt I ACa 56/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed (pr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Joanna Naczyńska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. O. i K. O.

przeciwko J. T. (1) i J. T. (2)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 30 października 2013 r., sygn. akt I C 390/13

1) oddala apelację;

2) zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 56/14

UZASADNIENIE

Powodowie domagali się stwierdzenia, że powodowie i pozwani mają obowiązek zawrzeć umowę o treści szczegółowo wskazanej w pozwie, na podstawie art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.

Żądanie uzasadnili tym, że umowami przedwstępnymi z 2011 roku, zawartymi przed notariuszem R. S. w C., pozwani zobowiązali się do sprzedaży oznaczonych nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości i udziałów powinna nastąpić najdalej w terminie do 31 lipca 2011 roku. Zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży miało nastąpić pod warunkami wskazanymi w § (...) umowy, przy czym warunki te nie zostały spełnione przez pozwanego. Po upływie terminu

wykonania umów przedwstępnych pozwani zaczęli unikać powoda, a pismem z dnia 9 grudnia 2011 roku pozwany stwierdził, że uprawnienia stron wynikające z umów przedwstępnych wygasły. 14 grudnia 2011 roku pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do niezwłocznego wykonania przedwstępnych umów sprzedaży, do czego jednak nie doszło.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Przyznali, że strony związane były umowami przedwstępnymi wskazanymi w pozwie. Sprzedaż miała nastąpić do dnia 31 lipca 2011 roku. Pierwszy raz powodowie zaprosili pozwanych do zawarcia umów przyrzeczonych pismem z 15 grudnia 2011 roku. Pozwani zaprzeczyli, aby uchylali się od zawarcia umów przyrzeczonych w zakreślonym przez strony terminie, czyli do 31 lipca 2011 roku.

Pierwszym zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i stwierdził w części ustalającej, że stan faktyczny nie był między stronami sporny. 17 lutego 2011 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości i udziałów w nieruchomościach, szczegółowo opisanych w umowie zawartej przed notariuszem R. S. w C. i wpisanej do rep. (...) numer (...). W § (...) umowy strony postanowiły, że umowy sprzedaży zostaną zawarte w terminie do dnia 31 lipca 2011 roku. Termin ten nie został obwarowany żadnym warunkiem. Przed upływem terminu strony nie uzgadniały jakichkolwiek okoliczności zawarcia umów przyrzeczonych. Pierwszy raz o zawarcie ostatecznej umowy powód poprosił telefonicznie pozwanego w listopadzie 2011 roku. Pozwani oświadczyli w toku sporu, że widzą możliwość sprzedaży nieruchomości powodom, ale na nowych warunkach. Do ugody między stronami nie doszło.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo jest bezzasadne, gdyż zgodnie z art. 390 § 1 i § 2 k.c. strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej jeżeli strona zobowiązana do zawarcia tej umowy uchyla się od jej zawarcia.

Bezsporne jest, że przed dniem 31 lipca 2011 roku pozwani nie uchylali się od zawarcia przyrzeczonych umów, a powodowie nie domagali się zawarcia tych umów. Skoro pozwani nie uchylali się w terminie do 31 lipca 2011 roku od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, to do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które pozwani nie ponoszą odpowiedzialności. Przedwstępna umowa sprzedaży, która wiązała strony wygasła i nie może być podstawą do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Na skutek apelacji powodów, którzy podnieśli zarzuty: naruszenia prawa materialnego tj. art. 65 k.c. i 89 k.c., 390 § 1 i 2 k.c., w zw. z art. 455 k.c. i 471 k.c., 390 § 1 i 2 k.c., prawa procesowego tj. art. 233 kpc, art. 233 kpc w zw. z art. 227 kpc, art. 212 kpc w zw. z art. 299 kpc, art. 328 § 2 kpc, błąd w ustaleniach faktycznych Sąd Apelacyjny wyrok uchylił i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, uznając, że sprawa nie dojrzała do stanowczego rozstrzygnięcia i w konsekwencji nie została rozpoznana jej istota. W ocenie Sądu Apelacyjnego ograniczenie postępowania dowodowego z dowodów osobowych do przesłuchania informacyjnego stron, uznać należy za istotne uchybienie procesowe.

Przesłanką ważności umowy przedwstępnej jest określenie terminu, w ciągu którego ma zostać zawarta umowa przyrzeczona. Dłużnik może zawrzeć umowę nawet w ostatnim dniu oznaczonym umową. Zachowanie stron umowy w okresie przed upływem terminu i po jego upływie ma decydujące znaczenie dla oceny, czy zaistniała możliwość pełnej realizacji skutku umowy. Upływ terminu oznaczonego przez strony, nawet obwarowanego warunkiem zawieszającym, w innych niż to wynika z art. 390 § 1 kpc w zw. z § 2 tego przepisu okolicznościach, powoduje zgaśnięcie zobowiązania do zawarcia umowy. Z tym jednak zastrzeżeniem, że pierwotnie określony termin może być przez strony także przedłożony. Czy tak istotnie było, należało wyjaśnić tę okoliczność.

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej jest jedną z postaci prawa podmiotowego, a zatem podlegającego kontroli z punktu widzenia art. 5 k.c.. W tych ramach należy brać pod uwagę zmianę stosunków jaka nastąpiła między zawarciem umowy przedwstępnej, a terminem do zawarcia umowy przyrzeczonej. Na powyższe okoliczności powodowie wnioskowali przeprowadzenie dowodów z zeznań stron i świadków. Brak wyjaśnienia w sprawie powyższych okoliczności poprzez pominięcie dowodów uzasadniał zarzut nierozpoznania istoty sprawy i uchylenie

na mocy art. 386 § 4 kpc zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Zalecił Sąd Apelacyjny przy ponownym rozpoznaniu sprawy dopuszczenie zawnioskowanych przez strony dowodów na okoliczności podniesione w niniejszych motywach i po ich przeprowadzeniu zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 233 kpc rozstrzygnięcie o żądaniu powodów.

Kolejnym wyrokiem Sad Okręgowy oddalił powództwo, orzekł o kosztach i ustalił co następuje:

17 lutego 2011r. strony zawarły w jednym akcie notarialnym przedwstępne umowy sprzedaży, w których pozwany J. T. (1) zobowiązał się do sprzedaży powodom K. i J. O. niezabudowanej działki nr (...) oraz udziału wynoszącego 1/10 część działki nr (...), a nadto pozwani J. i J. T. (2) zobowiązali się do sprzedaży powodom udziału wynoszącego 1/11 część z ich udziału w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...). Zgodnie z tymi umowami sprzedaż nieruchomości i udziałów miała nastąpić w terminie do 31 lipca 2011r., a strony oświadczyły w nich, że zaciągają zobowiązanie do zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży pod warunkiem wykonania przez pozwanego J. T. (1) na działkach nr (...) utwardzonej podbudowy drogi o ustalonej nośności i szerokości, a także melioracji działki nr (...). Ponadto pozwany w umowach tych zobowiązał się między innymi dotrzymać partycypacji i maksymalnych cen jednostkowych brutto 55zł/m² przy budowie podbudowy drogi, które będą obciążać wszystkich kupujących (udziałowców dróg). Powodowie zapłacili pozwanemu na poczet ceny zadatek.

24 lutego 2011r. podobną notarialną umowę przedwstępną tyle, że dotyczącą działki nr (...) pozwani zawarli z M. i J. K.. Strony tej umowy ustaliły, że sprzedaż nieruchomości i udziałów nastąpi w terminie do połowy sierpnia 2011r.

Do 31 lipca 2011r. ani powodowie, ani pozwani nie wyrażali wobec siebie gotowości zawarcia umowy przyrzeczonej. Według powoda, w ustalonym terminie nie można było jej zawrzeć, bo budowa drogi w zasadzie nie była jeszcze rozpoczęta, a skuteczności wykonanej melioracji nie można było jeszcze sprawdzić, gdyż łąka była podmokła. Dlatego tuż przed upływem wyznaczonego terminu zwrócił się do pozwanego o prolongatę terminu zawarcia umowy ostatecznej, przy czym zażądał, aby nastąpiło to notarialnie i na jego koszt. Dnia 1 sierpnia 2011r. pozwany przysłał powodowi e-mail, w którym poinformował go, iż notarialna umowa przedwstępna z dnia 17 lutego 2011r. obowiązuje obydwie strony do czasu podpisania ostatecznego aktu notarialnego do końca 2011r. Powód wiadomość tę pozostawił bez odpowiedzi.

W pierwszej dekadzie listopada 2011r. droga została ukończona, a melioracja okazała się skuteczna. Stosowne badania nośności drogi na zlecenie Państwowej Inspekcji Budowlanej w B. wykonała firma (...). Powód nie dał wiary wynikom tych badań i sam zlecił wykonanie takich badań innej firmie. Wcześniej również poszczególne etapy robót począwszy od projektu melioracji i drogi poprzez, jej budowę zleconą przez pozwanego wykonawcy, kwestionował. Kwestionował też ostateczny koszt budowy tej drogi i konieczność partycypacji w nim w zakresie wyższym niż to wynikało z umów przedwstępnych (około 9.000zł). Ostatecznie za udział w budowie drogi był skłonny zapłacić 17.000zł – 18.000zł. Po otrzymaniu pozytywnych wyników badań nośności drogi płytą dynamiczną, powód w listopadzie 2011r. po raz pierwszy telefonicznie poprosił pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi pozwany w piśmie z dnia 9 grudnia 2011r. oświadczył, iż w związku z bezskutecznym upływem terminu wyznaczonego do dnia 31 lipca 2011r., celem zawarcia umowy przyrzeczonej, uprawnienia stron wynikające z umów przedwstępnych wygasły.

16 listopada 2011r. pozwani zawarli z M. i J. K. stanowczą umowę sprzedaży nieruchomości – działki nr (...) i udziału wynoszącego 1/10 część w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) oraz umowę darowizny udziału wynoszącego 1/11 część w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...). W umowie tej strony oświadczyły, że nie wnoszą wobec siebie żadnych roszczeń i pretensji z tytułu przedwstępnej notarialnej umowy sprzedaży z dnia 24 lutego 2011r. Na jej podstawie kupujący za budowę drogi zapłacili pozwanym kwotę 20.000zł.

Powodowie wzywali pozwanych do wykonania umowy przedwstępnej jeszcze pismami z dnia 14 grudnia 2011r. i 4 stycznia 2012r. Pozwani swego wcześniejszego stanowiska nie zmienili. Wskazali, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 31 lipca 2011r. nie doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Wyrazili gotowość zwrotu powodom zadatku w kwocie 50.000zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Skutki prawne umowy przedwstępnej, które powstają w wyniku nie zawarcia umowy przyrzeczonej reguluje przepis art. 390 § 1 i § 2 k.c.. Mogą one być dwojakiego rodzaju. W sytuacji gdy strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia – drugiej stronie przysługuje roszczenie odszkodowawcze (art. 390 § 1 zdanie pierwsze k.c. – tzw. skutek słabszy umowy przedwstępnej). Natomiast gdy dodatkowo, poza warunkami ważności umowy przedwstępnej, spełnione będą również warunki ważności umowy przyrzeczonej, opisane w art. 390 § 2 k.c. – druga strona będzie mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej (skutek silniejszy umowy przedwstępnej).

Na tle aktualnej redakcji art. 389 k.c., gdzie określenie terminu nie stanowi już przesłanki ważności umowy przedwstępnej, w doktrynie wysuwany jest postulat, by termin wyznaczony przez stronę dla zawarcia umowy przyrzeczonej został oznaczony możliwie precyzyjnie, najlepiej kalendarzowo.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że umowy przedwstępne zawarte przez strony dnia 17 lutego 2011r. były ważne i czyniły zadość wymogom ważności umowy przyrzeczonej, a nadto zawierały precyzyjny termin dla jej zawarcia. Na podstawie analizy ich treści należy stwierdzić, że nie miały one charakteru warunkowego (wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w połączeniu z warunkiem), choć niewątpliwie wprowadzały warunek przy okazji wyznaczania odpowiedniego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. III CK 344/05 (LEX nr 172178) stanął na stanowisku, 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. Przeciwnie, 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.

Powodowie wnosząc pozew dnia 16 lutego 2012r. powyższy termin zachowali, skoro umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 31 lipca 2011r.

Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną. Jednakże w celu osiągnięcia wspólnego celu, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej wymagane jest współdziałanie stron, polegające na wyrażeniu wobec siebie gotowości zawarcia tej umowy. W tym zakresie strony są wobec siebie wzajemnie uprawnione i zobowiązane w tym sensie, że każda z nich może wezwać drugą stronę do wykazania woli zawarcia umowy ostatecznej i może uzależnić swoje zachowanie od postawy drugiej strony, ale jednocześnie każda z nich ma obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej niezależnie od tego, czy druga strona skorzystała z uprawnienia do wystosowania wezwania. W razie sporu strona powodowa powinna wykazać, że pozwany nie przejawiał woli przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast rzeczą strony pozwanej jest udowodnienie, że była gotowa zawrzeć umowę i wyraziła taką wolę wobec powoda, względnie, że niewyrażenie gotowości zawarcia umowy było następstwem okoliczności, za które nie odpowiada (wyrok SA w Gdańsku z dnia 29 stycznia 2013r. I ACa 776/12, LEX nr 1298871).

Do 31 lipca 2011r. żadna ze stron nie wyrażała wobec siebie gotowości zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym to, że powodowie oczekiwali na wykonanie przez pozwanego utwardzonej podbudowy drogi i melioracji działki w żadnym razie nie można uznać za uchylanie się pozwanych od zawarcia umowy przyrzeczonej. Przez uchylanie się od zawarcia umowy, będące przesłanką dochodzenia m.in. roszczenia o jej zawarcie należy, bowiem rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej powinno, więc być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r. III CK 344/05, LEX nr 172178). Takiego świadomego działania lub zaniechania w ocenie Sądu pozwanym nie można zarzucić szczególnie, że wykonanie przez pozwanego warunku nie było połączone z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro, więc do wykonania zobowiązania

z umowy przedwstępnej w terminie do 31 lipca 2011r. nie doszło z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, to po stronie powodów nie powstało roszczenie z art. 390 § 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo braku przesłanek z art. 390§2kc, możliwe jest jej zawarcie, o ile obie strony zgodnie wyrażą taką wolę. Pozwany pierwotnie taką wolę przejawiał, o czym świadczy jego e-mail do powoda z 1 sierpnia 2011r., lecz potem z uwagi na zachowanie powoda, w tym kwestionowanie przez niego ostatecznego kosztu budowy drogi i konieczności partycypacji w nim w zakresie wyższym niż to wynikało z umów przedwstępnych, wolę tę stracił. W ocenie Sądu nie można uznać, że pierwotnie określony termin zawarcia umowy definitywnej został przez strony zgodnie, umownie przedłużony. Skoro był on określony w akcie notarialnym, to jego prolongata, na którą powodowie mogliby się skutecznie powoływać również winna nastąpić w takiej formie. Do zmiany notarialnych umów przedwstępnych w tym zakresie nie doszło, a więc odmowa zawarcia przez pozwanych umowy ostatecznej po dniu 31 lipca 2011r. na wezwania powodów z listopada i grudnia 2011r. i stycznia 2012r. była uprawniona. Odnosząc się do wskazania Sądu Apelacyjnego w Katowicach w motywach wyroku z dnia 13 marca 2013r. ocenił roszczenia, o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako jednej z postaci prawa podmiotowego, podlegającego kontroli z punktu widzenia art. 5 k.c.. Stwierdził, że w tych ramach należy brać pod uwagę zmianę stosunków, jaka nastąpiła między zawarciem umowy przedwstępnej, a terminem do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z poglądów judykatury wynika, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozważanego przypadku. Wiąże się z nimi postulat, by orzeczenie opierało się na wszechstronnym uwzględnieniu okoliczności konkretnego wypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem, pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 II CRN 127/94-Baza LEX 82293). Klauzula generalna, zawarta w art. 5 k.c. nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu określonej stronie procesu ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony. Na treść zasad współżycia składają się akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych. Obecnie zdecydowanie dominuje wąska koncepcja nadużycia prawa, w której akcentuje się możliwość stosowania art. 5k.c. tylko w przypadku "czynienia użytku ze swego prawa". Klauzula generalna z art. 5 k.c. nie może być, bowiem rozumiana jako ogólne upoważnienie sędziego do dokonywania własnych, z konieczności subiektywnych ocen oraz modyfikowania w ten sposób praw i obowiązków obywateli (A. Szpunar, Uwagi o nadużyciu prawa..., s. 338).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdził Sąd Okręgowy, że przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie potwierdziło głośłownego zarzutu powodów podniesionego w apelacji, że „powozany niesłusznie i niezasadnie odmówił powodowi sfinalizowania umowy sprzedaży, a przynajmniej pozwała sądzić, że celowo swoim działaniem zmierzał do niedochowania postanowień (warunków) umowy przedwstępnej, zwodząc przy tym powoda, by następnie móc ponownie „dobrać” kontrahentów umów sprzedaży według swego uznania”. W tym stanie rzeczy i wobec nie wykazania też przez powodów, jakie skonkretyzowane zasady współżycia społecznego pozwani naruszyli swym działaniem czy zaniechaniem (art.6 k.c.), to uznano, że nie można im czynić zarzutu nadużycia prawa. Wbrew też twierdzeniom powodów, pozwani zawierając dnia 16 listopada 2011r. z M. i J. K. umowę sprzedaży nieruchomości i umowę darowizny nie honorowali warunków (postanowień) zawartej z nimi dnia 24 lutego 2011r. umowy przedwstępnej. Umowa z dnia 16 listopada 2011r. nie była, bowiem umową przyrzeczoną, lecz samodzielną, stanowczą umową przeniesienia własności nieruchomości na podstawie, której między innymi kupujący za budowę drogi zapłacili pozwany wyższą niż wynikającą z umowy przedwstępnej, później uzgodnioną cenę.

Z tych wszystkich przyczyn to jest braku nieodzownej przesłanki powstania roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w postaci uchylania się zobowiązanego do jej zawarcia od wykonania tego zobowiązania (art.390§2kc),

nie przedłużenia przez strony terminu do zawarcia umowy definitywnej oraz braku podstaw do zastosowania w okolicznościach tej sprawy normy z art. 5kc – Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

Wyrok zaskarżyli apelacją powodowie, którzy zarzucili naruszenie prawa materialnego tj. art. 65 k.c. oraz 89 k.c. i 390 § 1 k.c., art. 390 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 i 471 k.c., art. 5 k.c., przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia tj. art. 233 kpc w zw. z art. 277 k.p.c. oraz art. 386 § 6 k.p.c. i domagają się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa i zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego za wszystkie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie znajduje uzasadnienia.

Ustalenia Sądu Okręgowego są wyczerpujące i prawidłowe, a jako takie Sąd Apelacyjny je podziela i przyjmuje za swe własne.

Zarzut jakoby po stronie pozwanej zaistniały zawinione okoliczności związane z niezawarciem w określonym terminie umowy przenoszącej własność nieruchomości, objętych umową przedwstępną nie zostały skutecznie dowiedzione. Powód w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, przed uchycieniem pierwszego zaskarżonego wyroku, podtrzymywał twierdzenie, że żadna ze stron nie ponosi winy za niedoprowadzenie do skutku w terminie do 31 lipca 2011 roku do zawarcia umowy przenoszącej własność. Obecna zmiana w tej materii twierdzeń wymagała przedstawienia stosownych dowodów, czemu powodowie nie sproścali. Bezsporne między stronami jest, że w dacie umowy przedwstępnej teren objęty umową był zawodniony i nie posiadał urzędzonej drogi. Obie strony zdawały sobie sprawę, że proces inwestycyjny w tym zakresie to zbieg czynników, na które strony nie będą miały w pełnym zakresie wpływu. Zastrzeżenie warunku zawartego w § (...) umowy odnosiło się do zaciągniętego zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej, które Sąd Okręgowy prawidłowo zinterpretował. Zastrzeżenie uczynione zostało na korzyść obu stron, gdyż każdą z nich zwalniało ono z zobowiązania w przypadku braku wykonania przez pozwanego do 31 lipca 2011 roku robót określonych w § (...) umowy. Nie przyjęły natomiast strony umowy w jej treści wiążącego terminu dla pozwanego sfinalizowania robót.

Zobowiązanie do sprzedaży nieruchomości w okresie do 31 lipca 2011 roku zawarte w § (...) umowy przedwstępnej nie zostało powiązane z zobowiązaniem realizacji do konkretnego terminu robót w gruncie.

Okoliczność, że roboty te nie zostały wykonane w terminie do 31 lipca 2011 roku nie była uchybieniem terminu ich realizacji, lecz uwalniała ona obie strony od zaciągniętego zobowiązania zawarcia umowy przenoszącej własność na zasadach z umowy przedwstępnej.

Wola stron po tym terminie przystąpienia do sprzedaży nieruchomości była manifestowana przez obie strony, jednakże dyskusyjna stała się cena jednostkowa za roboty melioracyjne i drogowe. Brak aneksu do umowy przedwstępnej w wymaganej formie aktu notarialnego w zakresie przedłużenia terminu i uzgodnień w zakresie cenowych oczekiwań stron, nie pozwala na przyjęcie, że doszło do wydłużenia terminu obowiązywania umowy przedwstępnej. Odmienne stanowisko skarżących nie znajduje na gruncie przepisu art. 390 § 1 i 2 oraz 77 k.c. uzasadnienia.

W omówionych warunkach zarówno zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c. jak i zwłoki jako zawinionej okoliczności pozwanego ocenić należy za bezzasadny.

Strona powodowa nie przejawiała gotowości zawarcia umowy w określonym terminie.

Fakt zaś braku po stronie pozwanej zaproszenia do zawarcia umowy ostatecznej w terminie określonym przez strony, nie czyni zasadnym w tej sytuacji zarzutu uchylania się, z braku materiału do oceny, że pozwany nie przystąpiłby do umowy w okresie do 31 lipca 2011 roku.

Czasokres zakończenia robót, nie stanowił istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, w tym znaczeniu, że pogląd powodów jakoby pozwany popadł w stosunku do wiążących strony uzgodnień w zwłokę nie da się pogodzić z treścią umowy oraz skutków prawnych umowy przedwstępnej, w której pozwanego nie związane ostatecznym terminem zakończenia robót.

W tych warunkach zarzut jednostronnej i wybiórczej oceny dowodów nie zasługuje na podzielnie.

Strony po wygaśnięciu zobowiązania z umowy przedwstępnej były zainteresowane sfinalizowaniem umowy sprzedaży. W odniesieniu do p. K. pozwany przystąpił do aktu notarialnego na warunkach na nowo uzgodnionych w zakresie ceny za roboty ziemne i bez odwołania się do umowy przyrzeczonej. Argument więc, że umowa przedwstępna wywarła skutek pomiędzy wymienionymi kontrahentami, nie przystaje do stanu faktycznego.

Zachowanie stron po 31 lipca 2011 roku nie daje podstawy do twierdzenia, że nie miały one na celu zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, o które poprzez przedwstępną umowę zabiegały.

Powodowie aktywnie uczestniczyli w doglądaniu inwestycji, a pozwany e-meilem potwierdził swoją gotowość honorowania postanowień umowy przedwstępnej do końca 2011 roku.

W świetle braku aneksu do umowy przyrzeczonej, w konsekwencji wygaśnięcia zobowiązań stron, powyższe zachowania stron mogą podlegać ocenie w aspekcie art. 5 k.c.

Zasadnie Sąd Okręgowy wskazuje, że powodowie nie podali, która z zasad współżycia społecznego została naruszona.

W apelacji podnoszą bezzasadne udzielnie ochrony prawnej nierzetelnemu kontrahentowi. Nie da się tego argumentu uznać za odwołanie do konkretnej zasady współżycia społecznego. Pomędzy stronami po wygaśnięciu zobowiązania z umowy przedwstępnej zaistniał spór o charakterze finansowym, co nie daje podstawy do podzielenia zarzutu nadużycia prawa po stronie pozwanego.

Z powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.