

Sygn. akt I ACa 1326/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Paweł Czepiel
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki jawnej z siedzibą w K.

przeciwko M. Ł.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 23 maja 2012 r. sygn. akt I C 118/12

### 1. **zmienia zaskarżony wyrok:**

**- w punkcie I w ten sposób, że kwotę 600.000 zł zastępuje kwotą 300.000 zł (trzysta tysięcy złotych) oraz przez dodanie słów „a w pozostałej części powództwo oddala”,**

**- w punkcie II w ten sposób, że kwotę 44.712,20 zł zastępuje kwotą 15.050 zł (piętnaście tysięcy pięćdziesiąt złotych);**

**2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 18.000 zł (osiemnaście tysięcy złotych) tytułem kosztów postępowania odwoławczych.**

I ACa 1326/13

## UZASADNIENIE

**Powód (...) spółka jawna w K.** domagał się pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego, tj aktu notarialnego z dnia 9 września 2011 r. sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w K. przez notariusza A. S., Rep. A nr (...), w brzmieniu nadanym aneksem nr (...), objętym aktem notarialnym z dnia 27 października 2011

r., sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w K. przez notariusza A. S., Rep. A nr (...) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 23 grudnia 2011 r., przeciwko powodowi – spółce pod firmą (...) sp. j. z siedzibą w K., w zakresie obowiązku określonego w § 8 ww aktu notarialnego, tj zapłaty kwoty 600.000 zł.

W uzasadnieniu powód wskazał, że zobowiązanie dłużnika K. K. sp. j. w K. objęte treścią aktu notarialnego z dnia 9 września 2011 r., Rep. A nr (...), w brzmieniu nadanym aneksem nr (...), Rep. A nr (...) nie istnieje, gdyż do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nie doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanego.

**Pozwany M. Ł.** wnosił o oddalenie powództwa zarzucając, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Pozwany posiadał środki finansowe na zawarcie umowy przyrzeczonej, jednak przed dniem 30.11.2011 r. przedstawiciel powoda nawiązał kontakt z pozwanym i oświadczył, że powód nie zawrze umowy przyrzeczonej. Gdyby powód w rzeczywistości zamierzał zawrzeć umowę przyrzeczoną, to zawiadomiłby pozwanego na piśmie o skompletowaniu dokumentów i terminie zawarcia aktu notarialnego, który wcześniej zostałby ustalony z notariuszem. Tymczasem pozwany miał żadnej informacji, kiedy powód zamierza stawić się u notariusza, a co za tym idzie, nie mógł stawić się na zawarcie umowy. Powód w dniu 30 listopada 2011 r. nie przedłożył u notariusza dokumentów umożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej, tj decyzji Prezydenta Miasta K. zatwierdzającej podział nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...). Ponadto istniały jeszcze inne przeszkody po stronie powoda, które uniemożliwiały zawarcie umowy przyrzeczonej, o czym pozwany wie od notariusza.

**Wyrokiem z dnia 23 maja 2012 r., sygn. akt IC 118/12, Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił powództwo w całości.**

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił co następuje.

W dniu 9 września 2011 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działek oznaczonych: nr (...) o pow. około 1.300 m<sup>2</sup> i nr (...) o pow. około 1.261 m<sup>2</sup> – która powstanie w wyniku podziału nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 4.574 m<sup>2</sup>, wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, za cenę brutto 1.275.000 zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpić miało nie później niż 31 października 2011 r.

Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było przedłożenie przez sprzedającego – powoda – dokumentów, tj mapy podziałowej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 4.574 m<sup>2</sup>, zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku (...) w K. opatrzonej klauzulami, że stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej oraz prawomocnej decyzji Prezydenta Miasta K. zatwierdzającej podział nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 4.574 m<sup>2</sup>.

W dniu podpisania ww aktu notarialnego pozwany zapłacił zadatek w wysokości 300.000 zł. Strony ustaliły, że pozostała część ceny w kwocie 975.000 zł zostanie zapłacona w terminie 7 dni licząc od zawarcia umowy przyrzeczonej przelewem na rachunek bankowy sprzedającego i środki na ten cel pochodzić będą z kredytu bankowego, który zostanie udzielony kupującemu z przeznaczeniem na zakup prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej oraz prawa własności posadowionych na niej budynków lub ze środków własnych kupującego. W razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z zwinionych przyczyn leżących po stronie sprzedającego, sprzedający zobowiązał się zwrócić stronie kupującej dwukrotną wysokość wpłaconego zadatku. W razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie kupującego, strony ustaliły, że wpłacony zadatek nie podlega zwrotowi. Strony oświadczyły ponadto, że w zakresie terminowej i całkowitej zapłaty całej ceny oraz wydania nieruchomości zobowiązują się w umowie przyrzeczonej sprzedaży poddać wzajemnie rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

W dniu 14 września 2011 r. projekt podziału nieruchomości gruntowej nr dz.(...) o pow. 4.574 m<sup>2</sup> na działki oznaczone numerami: (...) (...) i (...) został przyjęty do (...) Ośrodka (...) w K.. Mapa podziału tej nieruchomości w dniu 15.09.2011 r. została opatrzona klauzulą, że stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej. Decyzją Prezydenta Miasta K. z

dnia 28 września 2011 znak (...)(...)zatwierdzony został projekt podziału nieruchomości. Decyzja ta uprawomocniła się w dniu 19 października 2011 r.

W dniu 27 października 2011 r strony zawarły w formie aktu notarialnego aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z dnia 9 września 2011 r. Rep. A nr(...), dodając do niej § 2 (1), zmieniając treść § 4, § 5, § 8, § 10 pkt 2 oraz skreślając § 9 pkt 1 ww aktu. W § 4 ww aneksu, w umowie przedwstępnej powód zobowiązał się do sprzedaży pozwanemu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działek oznaczonych nr (...) o pow. około 1.300 m<sup>2</sup> i nr (...) o pow. około 1.261 m<sup>2</sup> – która powstanie w wyniku podziału nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 4.574 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków oraz udziału 1/3 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) nr działki (...) o pow. 104 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w prawie własności posadowionego na niej budynku i udziału 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) nr działki (...) o pow. 548 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w prawie własności posadowionego na niej budynku – za łączną cenę 1.275.000 zł.

W § 5 aneksu nr (...) strony oświadczyły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia łącznego spełnienia się następujących warunków: przedłożenia przez sprzedającego – powoda – dwóch dokumentów: mapy podziałowej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 4.574 m<sup>2</sup>, zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku (...) w K. opatrzonej klauzulami, że stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej oraz prawomocnej decyzji Prezydenta Miasta K. zatwierdzającej podział nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 4.574 m<sup>2</sup>, nie później niż do dnia 30 listopada 2011 r.

W § 8 aneksu nr (...) przedstawiciel powoda oświadczył, że z tytułu terminowego zwrotu otrzymanego zadatku w dwukrotnej wysokości to jest w kwocie 600.000 zł poddaje spółkę na rzecz pozwanego rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc.

W dniu 27 października 2011 r., tj w dacie zawarcia przez strony aneksu nr (...) do powód dysponował już wszystkimi dokumentami niezbędnymi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Aneks ten został zawarty na wniosek pozwanego. Po zawarciu w dniu 27 października 2011 r. aneksu do umowy przedwstępnej A. K. skontaktował pozwanego z rzeczoznawcą majątkowym w celu ułatwienia pozwanemu uzyskania kredytu.

Przedstawiciel powoda był przekonany, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej zostanie ustalony i uzgodniony ze stronami przez notariusza lub jego pracowników, tak jak to miało miejsce w przypadku umowy przedwstępnej oraz aneksu do tej umowy. A. K. dzwonił do pozwanego w dniach: 14, 16, 18, 21 i 23 listopada 2011 r. W kolejnych dniach listopada 2011 roku A. K. próbował nawiązać kontakt z pozwanym, jednak ten nie odbierał telefonów. Zaniepokojony brakiem informacji o terminie zawarcia umowy, w dniu 29.11.2011 r. powód zwrócił się do pracowników Kancelarii Notarialnej A. S. o wskazanie, kiedy podpisany zostanie akt notarialny, nie uzyskał jednak żadnej informacji, wobec czego w dniu 30.11.2011 r., około godziny 11.00, powód przesłał pozwanemu e-mail z wiadomością, że tego dnia między godziną 15.00 a 16.00 powód będzie oczekiwał na pozwanego u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 30 listopada 2011 r. około godziny 15.00 A. K. – wspólnik powodowej spółki - stawił się w kancelarii notarialnej wraz z dokumentami niezbędnymi w celu sporządzenia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Notariusz A. S. sporządził notatkę potwierdzającą stawiennictwo A. K. i wymienił w niej okazane przez niego dokumenty. Umowa przyrzeczona nie została zawarta z uwagi na nieobecność pozwanego. Notariusz stwierdził, że nie może sporządzić protokołu stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony, gdyż powód nie dysponował dowodem potwierdzającym doręczenie pozwanemu zawiadomienia o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 1 grudnia 2011 r. pracownica pozwanego przekazała mu e-mail otrzymany od powoda wzywający do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w dniu 30 listopada 2011 r. o godzinie 15.00. W dniu 2 grudnia 2011 r. pozwany M. Ł. złożył oświadczenie, że odstępuje od umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2011 r. zmienionej aneksem nr (...) z dnia 27.10.2011 r. oraz wezwał powoda do zwrotu w terminie 7 dni zadatku w podwójnej wysokości.

Postanowieniem z dnia 23 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie nadał aktowi notarialnemu z dnia z dnia 9 września 2011 r, Rep. A nr (...), w brzmieniu nadanym aneksem nr (...) objętym aktem notarialnym z dnia 27 października 2011 r, Rep. A nr (...) klauzulę wykonalności na rzecz wierzyciela M. Ł. przeciwko dłużnikowi spółce pod firmą (...) spółka jawna w K. w zakresie obowiązku określonego w § 8 ww akcie notarialnego, tj zapłaty kwoty 600.000 zł.

stalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się w całości na zgromadzonych w sprawie dowodach z dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Zeznania świadka A. S. Sąd uznał za wiarygodne, są one zgodne z dokumentami znajdującymi się w aktach, a odnośnie kwestii dotyczącej sposobu ustalania terminów zawarcia umowy przedwstępnej i aneksu nr (...), świadek zeznał, że nie pamięta tej okoliczności.

Powyższe ustalenia doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, że powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie, w oparciu o przepis art. 840 § 1 pkt 1 kpc. Cel, jakim jest z reguły trwale uniemożliwienie przeprowadzenia egzekucji ze wskazanego przez powoda tytułu egzekucyjnego, może być osiągnięty wówczas, gdy dłużnik wykaże nieistnienie zdarzenia, na którym oparto wydanie klauzuli wykonalności. Zaprzeczenie zdarzeniom, na których zostało oparte wydanie klauzuli wykonalności, może obejmować takie okoliczności, które wskazują, że określony tytuł nie powinien być opatrzony klauzulą wykonalności, jako niepodlegający wykonaniu.

Zgodnie z § 6 umowy przedwstępnej zawartej przez strony w dniu 9.09.2011 r. powód zobowiązany był do zwrotu pozwanemu kwoty 600.000 zł, tj dwukrotnej wysokości wpłaconego zadatku w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z zawnionych przyczyn leżących po stronie sprzedającego. Z dokonanych w niniejszym postępowaniu ustaleń faktycznych wynika, że zobowiązanie powoda objęte tym tytułem nie istnieje, gdyż do zawarcia przez strony w ustalonym terminie umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Powód natomiast spełnił warunki zawarcia umowy przyrzeczonej określone w § 5 aktu notarialnego z dnia 9 września 2011 r., powtórzone w § 3 ust. 3 aktu notarialnego z dnia 27 października 2011 r., a w dniu 30 listopada 2011 r., tj w ostatnim dniu terminu, w jakim umowa miała być zawarta, stawił się w kancelarii notarialnej celem złożenia oświadczenia woli o sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. Okoliczność tę potwierdza zarówno notatka sporządzona przez notariusza A. S., jak i jego zeznania w charakterze świadka. Świadek ten potwierdził przed Sądem, że powód stawił się w celu zawarcia umowy, do czego jednak nie doszło z uwagi na nieobecność drugiej strony. Dopiero w dalszej części zeznań świadek podał, że nawet gdyby pozwany stawił się w tym dniu w kancelarii, to i tak akt notarialny nie zostałby sporządzony, gdyż że dwa przyniesione przez powoda dokumenty były wadliwe, tzn. nieaktualne. Z powyższego Sąd Okręgowy wyciąga wniosek, że niezawarcie umowy przyrzeczonej w terminie nastąpiło na skutek winy notariusza, skoro nie poinformował on powoda o wszystkich dokumentach niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w dacie zawarcia umowy przedwstępnej oraz nie zamieścił stosownej informacji w treści aktu notarialnego z dnia 27 października 2011 r. Obowiązek taki, w ocenie Sądu Okręgowego, wynika z art. 80 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie. Notariusz uczyni zadość swojemu obowiązkowi, jeżeli zażąda od zbywcy okazania dowodu własności co do rozporządzanej nieruchomości. Oznacza to, że musi pouczyć sprzedającego o obowiązku okazania wszystkich dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Tymczasem w akcie notarialnym z dnia 27 października 2011 r. nie ma jakiegokolwiek wzmianki świadczącej o tym, aby powód został pouczony, iż skuteczne dokonanie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego będącego przedmiotem umowy przedwstępnej było uwarunkowane przedłożeniem przez powoda oryginału aktualnych wypisów z rejestru gruntów dla działek nr (...). Świadek A. S. nie wskazał również, aby przy zawarciu aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej wyjaśnił powodowi konieczność złożenia tych dokumentów i ewentualnie wpływ ich braku na możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zarzuty pozwanego Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne. Twierdzenia, jakoby przed dniem 30 listopada 2011 r. A. K. nawiązał kontakt z pozwanym i oświadczył, że powodowa spółka nie zamierza zawierać umowy przyrzeczonej nie znalazły potwierdzenia w żadnym z przeprowadzonych w sprawie dowodów, podobnie jak i twierdzenia, że

podejmowane przez A. K. próby nawiązania kontaktu telefonicznego z pozwanym nie dotyczyły zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwany twierdził ponadto, że gdyby powód w rzeczywistości zamierzał zawrzeć umowę przyrzeczoną, to zawiadomiłby go na piśmie o skompletowaniu dokumentów i terminie zawarcia aktu notarialnego, który wcześniej zostałby ustalony z notariuszem. Ponieważ A. K. nie uczynił tego pozwany nie wiedział, kiedy powód zamierza stawić się u notariusza, a co za tym idzie, nie mógł stawić się na zawarcie umowy. W ocenie Sądu Okręgowego takie zachowanie powoda – w świetle okoliczności sprawy – można uznać za usprawiedliwione. Powód wyjaśnił, że terminy zawarcia umów z 9 września 2011 r. i 27 października 2011 r. były umawiane przez notariuszy, a świadek A. S. nie zaprzeczył tej okoliczności. Dlatego też powód oczekiwał, że notariusz zawiadomi go również o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej. Zachowanie powoda ( brak pisemnego wezwania pozwanego do stawienia się w Kancelarii Notarialnej ) uznać należy za nieporadne, lecz usprawiedliwione, w sytuacji gdy powód nie zaprzeczył, że terminy umowy przedwstępnej i aneksu do niej ustalane były bez pisemnego wezwania. Brak tego wezwania nie oznacza, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Sąd podkreślił, że sam pozwany nie podjął żadnych starań, aby uzyskać informację o terminie zawarcia umowy czy też, aby termin taki ustalić. Wskazuje to na brak woli zawarcia umowy ze strony pozwanego. Okoliczność tę potwierdza również to, iż pozwany uzyskawszy informację o gotowości powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie podjął próby nawiązania kontaktu z powodem, lecz od umowy odstąpił już w dniu 2 grudnia 2011 r. Zachowanie to jednoznacznie wskazuje, że pozwany nie był zainteresowany zawarciem umowy.

Zarzut pozwanego dotyczący nie przedłożenia przez powoda w dniu 30 listopada 2011 r. u notariusza dokumentów umożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej, tj decyzji Prezydenta Miasta K. zatwierdzającej podział nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), nie znalazł potwierdzenia w przeprowadzonych przez Sąd dowodach. Stwierdzenie pozwanego, iż „wie na podstawie informacji udzielonej przez notariusza, że istniały jeszcze inne przeszkody po stronie powoda, które uniemożliwiały zawarcie umowy przyrzeczonej” zdaje się potwierdzać jedynie, iż łączące pozwanego i notariusza A. S. relacje mogły rodzić u powoda przeświadczenie, że w niniejszej sprawie notariusz nie zachował wymaganej ustawą bezstronności i nie zadbał w sposób jednakowy o zabezpieczenie interesów obu stron.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy powództwo uwzględnił, orzekając o kosztach procesu na zasadzie art. 98 kpc.

**Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył apelacją w całości pozwany,** zarzucając co następuje.

1/ naruszenie art. 233 §§ 1 i 2 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i jednostronne oparcie się przy rozstrzygnięciu sprawy na zeznaniach powoda, co doprowadziło do bezpodstawnego przyjęcia, iż pozwany ponosi odpowiedzialność za nie zawarcie umowy przyrzeczonej, gdy tymczasem z całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności;

2/ naruszenie art. 329 § 2 k.p.c. przez nie odniesienie się przez Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku do zeznań świadka A. S. oraz pozwanego, dotyczących stawiennictwa pozwanego u notariusza ze środkami pieniężnymi na zakup prawa użytkowania wieczystego, a co za tym idzie dysponowania przez pozwanego środkami pieniężnymi na zawarcie umowy przyrzeczonej;

3/ naruszenie art. 394 § 1 k.c. w zw. z § 6 punkt 3 aktu notarialnego Rep A (...)z dnia 9 września 2011 r, przez jego niezastosowanie, a co za tym idzie nie uznanie, że powód umyślnie nie doprowadził do zawarcia umowy przyrzeczonej, co uzasadniało żądanie zwrotu podwójnej wysokości zadatku i w tym zakresie wystąpienie o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, ewentualnie nie zastosowanie prawa materialnego, a to art. 394 § 3 k.p.c. i pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego jedynie w części, to jest co do kwoty 300 000 zł;

2/ § 2 ust. 1, 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r, poz. ....) przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyznanie powodowi zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości ponad minimalne wynagrodzenie określone w § 6 pkt 7 na kwotę 7 200 zł, gdy tymczasem charakter sprawy nie uzasadniał przyznania wynagrodzenie z tytułu zastępstwa pełnomocnika w wysokości wyższej niż stawka minimalna.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualne jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Pozwany domagał się ponadto zasądzenia od powoda kosztów procesu za obie instancje.

### **SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.**

Apelacja pozwanego okazała się częściowo skuteczna.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego nie budzą zasadniczych wątpliwości, w części w jakiej obejmują okoliczności bezsporne między stronami, tj. fakt zawarcia i treść umowy z dnia 9 września 2011 r, zmienionej aneksem z dnia 27 października 2010 r. Niewielkiej – choć istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy – korekty wymagają natomiast te ustalone przez Sąd Okręgowy okoliczności faktyczne, co do których strony nie były zgodne, dotyczące zachowania się stron po zawarciu umowy przedwstępnej. Prawidłowe zidentyfikowanie tych faktów było konieczne dla do ustalenia jaka była rzeczywista przyczyna niezawarcia umowy przyrzeczonej oraz który z kontrahentów ponosi za to odpowiedzialność.

W tym kontekście należy zaaprobować ustalenie przez Sąd Okręgowy, że w dniu 30 listopada 2011 r powód dysponował dokumentami, do których przygotowania zobowiązał się w § 5 aneksu do umowy przedwstępnej, to jest zakluzulowaną mapą podziału nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, jak też prawomocną decyzją Prezydenta Miasta K., zatwierdzającą podział w/w nieruchomości. Pozwany stoi na stanowisku, że skoro notariusz nie wymienił drugiego z w/w dokumentów w notatce sporządzonej w dniu 30 listopada 2011 r, to powód tego dokumentu nie posiadał i co za tym idzie nie był gotowy do zawarcia umowy. Stanowisko pozwanego budzi zastrzeżenia. Jest bowiem poza sporem, że powód był w posiadaniu prawomocnej decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości już w dacie zawarcia przez strony aneksu do umowy przedwstępnej, to jest w dniu 27 października 2011 roku, skoro w tym samym dniu zawarł z innym podmiotem umowę sprzedaży obejmującą m.in. nieruchomość powstałą z podziału działki (...). Pozostałe powstałe z podziału tej działki nieruchomości powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu. Jak wynika z § 1 punkt 5 aktu notarialnego 27 października 2011 r, obejmującego umowę sprzedaży, powód już wówczas dysponował dokumentami, do których przedłożenia zobowiązał się względem pozwanego w umowie przedwstępnej (dowód wypis z akt notarialnego k. 131-137). Niewymienienie przez notariusza w notatce z dnia 30 listopada 2011 r, decyzji Prezydenta Miasta K. zatwierdzającej podział nieruchomości, było konsekwencją przeoczenia powoda, bądź – co mniej prawdopodobne – notariusza. Powyższa okoliczność nie mogła jednak przeszkodzić w zawarciu umowy przyrzeczonej, ponieważ powód – co prawidłowo ustalił Sąd I instancji – był w posiadaniu tego dokumentu. Prawdą jest natomiast, że w dniu 30 listopada 2011 r powód nie przedłożył notariuszowi kompletu dokumentów, które pozwalałyby na sporządzenie przez notariusza aktu notarialnego.

Nie znajduje natomiast dostatecznych podstaw ustalenie przez Sąd Okręgowy, jakoby powód liczył na to, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej zostanie ustalony przez notariusza. Przypisanie w związku z tym powodowi niezawinionej nieporadności klóci się z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Powód jest podmiotem gospodarczym a umowa z pozwanym nie była jedyną transakcją dotyczącą nieruchomości, jaką powód zawierał. Jak wynikało z umowy przedwstępnej to powód miał wypełnić dodatkowe warunki konieczne do zawarcia umowy przyrzeczonej (przedłożyć dokumenty). Działający z należytą starannością przedsiębiorca, zamierzający rzeczywiście zawrzeć umowę, nawiązałby kontakt z notariuszem znacznie wcześniej, tak by ten miał szansę sprawdzić raz jeszcze kompletność i prawidłowość dokumentów, jak też wyznaczyć taki termin zawarcia umowy przyrzeczonej, by możliwe było skuteczne zawiadomienie drugiej strony mającej być zawartą umowy. Gdyby powód odpowiednio wcześniej zgłosił się do notariusza, problem nieaktualnych wypisów z rejestru nie stanąłby na przeszkodzie

zawarcia umowy przyrzeczonej. Przychodząc do notariusza dopiero w dniu, kiedy upływał termin do zawarcia umowy przyrzeczonej (około godziny 15.00) i nie posiadając wszystkich niezbędnych dokumentów powód własnym zwinionym zaniechaniem, niezależnie od przyczyn leżących po stronie pozwanego, pozbawił się szansy na zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie. Nie ekskulpuje powoda – jak błędnie przyjął Sąd Okręgowy – ewentualne zaniechanie notariusza, który rzeczywiście powinien był pouczyć powoda o konieczności aktualizacji wypisów z rejestru gruntów, w związku z podziałem geodezyjnym nieruchomości. Powód tak czy inaczej, co najmniej, dopuścił się rażącego niedbalstwa, co Sąd Okręgowy niesłusznie bagatelizuje określając „niezręcznością”. Tłumaczenie przez powoda, że oczekiwał na informacje od notariusza o wyznaczeniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, są naiwne. Oczywistym jest, iż termin zawarcia jakiejkolwiek umowy jest wyznaczany przez notariusza na wniosek stron. W tym wypadku inicjatywa należała do powoda, który zobowiązał się do spełnienia określonych warunków przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Powód nie wykazał, by w którymkolwiek momencie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, był do tego prawidłowo przygotowany a jedyną przyczyną nie podpisania aktu notarialnego była nieobecność pozwanego, czy też inne przyczyny leżące po jego stronie.

Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 329 § 2 k.p.c. (w istocie chodzi o przepis art. 328 § 2 k.p.c – choć uzasadniony – nie prowadzi do rezultatów oczekiwanych przez pozwanego. Sąd Okręgowy w istocie nie odniósł się do zeznań świadka A. S. i do wyjaśnień pozwanego, z których wynika, że pozwany przed 30 listopada 2011 r. miał stawić się u notariusza w celu zdeponowania pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży. Pozwany miał wówczas przynieść do notariusza „w torbie” gotówkę w wysokości 975 000 zł. Wyjaśnienia pozwanego w tym przedmiocie są rażąco sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i praktyką obrotu nieruchomościami. Nie można dać im wiary. Pozwany w żaden sposób nie udowodnił, nie uwiarygodnił nawet, źródła pochodzenia takiej sumy, co było konieczne w sytuacji, gdy z treści umowy przedwstępnej wynikało, że pozwany zapłaci resztę ceny kupna po uzyskaniu kredytu bankowego przeznaczonego na zakup nieruchomości (por. § 5 umowy przedwstępnej – k. 28). Sumę tę pozwany miał zapłacić w terminie 7 dni licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży, przelewem na rachunek bankowy powoda. Wyjaśnienia pozwanego, że w istocie pieniądze z kredytu były mu potrzebne na zagospodarowanie kupionej od powoda nieruchomości, budzą zasadnicze wątpliwości w świetle w/w zapisu aktu notarialnego i w braku jakichkolwiek innych dowodów w tym przedmiocie. Twierdzenie pozwanego o przyniesieniu kwoty 975 000 zł. w gotówce do kancelarii notarialnej nie znajdują dostatecznego potwierdzenia w zeznaniach świadka A. S.. Relacja tego świadka nie jest stanowcza. Twierdzi, że widział pieniądze, których było „dużo”, zdecydowanie jednak podkreśla, że ich nie liczył. Ani pozwany ani świadek nie potrafią przekonująco wyjaśnić, jako był cel takiego zachowania. Wszak sposób i termin zapłaty ceny zostały precyzyjnie ustalone w umowie przedwstępnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego zgromadzony materiał dowodowy w żadnym razie nie pozwala przyjąć, że pozwany był przygotowany finansowo do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W świetle tak uzupełnionych i zmienionych ustaleń Sądu I instancji, postawiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego – a to art. 394 § 1 k.c. uznać należy za uzasadniony. W istocie orzeczenie Sądu Okręgowego narusza przepisy art. 840 § 1 k.p.c w zw. z art. 394 § 1 k.c. w zw. z § 6 umowy. Zgodnie z § 6 umowy powód zobowiązany był do zwrotu pozwanemu wpłaconego zadatku w dwukrotnej wysokości w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z zwinionych przyczyn leżących po stronie sprzedającego. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że przesłanka ta nie została spełniona, dlatego uwzględnił powództwo w całości, uznając, że obowiązek stwierdzony tytułem egzekucyjnym nie istnieje. Jak wynika ze zmienionych częściowo ustaleń faktycznych w sprawie stanowisko Sądu Okręgowego nie jest prawidłowe. Powód ponosi odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Apelacyjnego podejmowane przez powoda działania miały wyłącznie stworzyć pozory gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak należy ocenić stawienie się u notariusza w ostatnim dniu terminu wyznaczonego do zawarcia tej umowy o godzinie 15. Dla powoda musiało być oczywistym, że do zawarcia umowy dojść nie może; powód nie miał potwierdzenia czy pozwany został prawidłowo zawiadomiony o tym terminie, nadto nie była przygotowana umowa. Nawet gdyby przyjąć, że brak jest podstaw do przypisania powodowi intencjonalnego zaniechania, to jego wina nieумыślna w postaci niedbalstwa jest oczywista.

Powyższe nie daje jednak podstaw – jak chce pozwany do oddalenia powództwa w całości. Wyrok taki mógłby mieć uzasadnienie, gdyby wyłącznie powodowi można przypisać odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Tymczasem jak wynika z ustaleń Sadu Apelacyjnego odpowiedzialność za powyższe można przypisać również pozwanemu, który w sposób oczywisty uchylał się od zawarcia umowy. Argumenty Sadu Okręgowego pozostają w tym przypadku aktualne w całości.

Za zaistniałą sytuację ponoszą winę obie strony. Sytuacja stron spełnia przesłanki z art. 394 §3 k.c, zgodnie z którym w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Orzeczenie Sadu Okręgowego zmieniające wyrok Sadu I instancji przez pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego jedynie co do kwoty 300 000 zł, realizuje powyższą normę. Obowiązek stwierdzony tytułem wykonawczym będącym przedmiotem sporu istnieje bowiem jedynie co do kwoty 300 000 zł – co wynika z treści przytoczonego wyżej przepisu art. 394 § 3 k.c.

Adekwatne zmianie musiało ulec rozstrzygnięcie Sadu Okręgowego w przedmiocie kosztów procesu. Pozwany winien zwrócić powodowi jedynie połowę opłat sądowych od pozwu i wniosku o zabezpieczenie. Koszty zastępstwa procesowego znoszą się wzajemnie między stronami. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 100 k.p.c.

Zmiana wyroku Sadu I instancji przez Sąd Apelacyjny znajduje podstawę w przepisie art. 386§ 1 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowań odwoławczych znajduje podstawę w art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Na rzecz pozwanego od powoda zasądono kwotę 18000 zł, co stanowi połowę opłat sądowych, od apelacji i zażalenia do Sadu Najwyższego. Koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjny znoszą się wzajemnie między stronami.