

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1111/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Grzegorz Polak

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z. i E. Z.

przeciwko W. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 sierpnia 2020 r. sygn. akt I C 1890/19

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo;**
- 2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 4.150 zł (cztery tysiące sto pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**
- 3. nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 3.900 zł (trzy tysiące dziewięćset złotych) tytułem części nieuiszczonej opłaty od apelacji.**

SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 1111/20

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z 11 lutego 2022 r.

Wyrokiem z 6 sierpnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie z powództwa A. Z. i E. Z. przeciwko W. P. zobowiązał pozwaną do złożenia następującego oświadczenia woli: „Ja, W. P. w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 11 września 2013 r rep.(...)zmienionej umową z dnia 6 grudnia 2016 r rep. (...) zawartymi przed notariuszem Z. K.

przenoszę na A. Z. i E. Z. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej – w stanie bez żadnych obciążeń – własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr (...) obr. G. w T. objętą księgą wieczystą nr (...) za zapłatą przez nich ceny sprzedaży 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) zł”.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana w umowie z 11 września 2013 r., rep. (...) zawartą przed notariuszem zobowiązała się do przeniesienia na powodów własności nieruchomości przy ul. (...) w T. stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) za zapłatą przez nich ceny sprzedaży 80.000 zł. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły na 30 grudnia 2016 r. W dniu zawarcia umowy powodowie byli już w posiadaniu nieruchomości. Umową z dnia 6 grudnia 2016 r., rep. (...) zawartą przed notariuszem, termin zawarcia umowy przyrzeczonej został przesunięty na 29 grudnia 2017 r. W dniu 1 kwietnia 2013 r. strony zawarły umowę najmu nieruchomości przy ul. (...) w T. na okres do 1 kwietnia 2018 r. W dniu 8 maja 2018 r. powód zgłosił policji, że przyjechała pozwana z pijanym mężem i dwoma innymi mężczyznami, a pozwana zgłosiła policji, że najemca nie chce jej wypuścić. W dniu 5 czerwca 2018 r. powód zgłosił na policję, że pozwana się awanturuje, zakłóca spokój, a sprawa jest w sądzie. Pozwana zgłosiła na policję, że najemcom skończył się czas trwania umowy, a nie wyprowadzają się, nie płacą czynszu i nie chcą jej wypuścić.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w świetle przepisów art. 390 §3 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., przyjmując, że:

- z uwagi na formę zawartej umowy przedwstępnej oraz upływ terminu powodowie mieli prawo domagania się zawarcia przez pozwaną umowy przyrzeczonej;

- pozwana uchylała się od zawarcia umowy, gdyż w przeciwnym razie wezwałaby do tego powodów pisemnie listem poleconym, wyznaczyłaby im termin stawienia się u notariusza; ponadto z zeznań męża pozwanej złożonych w styczniu 2019 r. w sprawie o sygn. akt (...) przed Sądem Rejonowym w C. wynika, że już wtedy pozwana nie chciała zawarcia umowy z powodami, ponieważ im nie ufała; tymczasem w obecnym procesie, w lutym 2019 r. odmowę sprzedaży nieruchomości pozwana tłumaczyła śmiercią męża i zmianą sytuacji życiowej;

- umowa przedwstępna nie zawierała dla pozwanej żadnego uprawnienia do odstąpienia od umowy;

- powodowie mieli prawo wezwać pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej dopiero w pozwie.

Wyrok powyższy zaskarżyła w całości apelacją pozwana, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Skarżąca wniosła także o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez zwrócenie się do operatora sieci komórkowej o udostępnienie spisu połączeń telefonicznych oraz dopuszczenie dowodu z protokołów zeznań świadków ze sprawy o eksmisję powodów.

Apelująca zarzuciła: 1) naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegający na: a) uznaniu przez Sąd I instancji, że zeznania świadka E. D. i K. W. nie wniosły nic do sprawy, podczas gdy z zeznań tych wynika, że pozwana chciała zawrzeć umowę przyrzeczoną, próbowała w tym celu nawiązać kontakt z powodami, zaś strona powodowa unikała kontaktu z pozwaną, stroniła od rozmów z pozwaną, nie odbierała od pozwanej telefonów, nie oddzwaniała do niej, nie wpuszczała jej do nieruchomości będącej jej własnością, zaś w przypadku sporadycznego odebrania telefonu, strona powodowa zwodziła pozwaną, oznajmiając, że nie ma pieniędzy na zawarcie umowy przyrzeczonej; b) pominięciu przez Sąd I instancji w ocenie dowodu treści zeznań P. P., znajdujących się w protokole z rozprawy z dnia 9 stycznia 2019 r. w sprawie o eksmisję, toczącej się przed Sądem Rejonowym w C. I Wydział Cywilny, sygn. akt: (...), co do faktu, iż pozwana podejmowała próby nawiązania kontaktu z powodami (poprzez wykonywanie do nich telefonów, wysyłanie wiadomości sms, a także wiadomości na portalu internetowym (...)), celem zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś to strona powoda unikała kontaktu z pozwaną; c) bezzasadnej odmowie dania wiary zeznaniom pozwanej, w zakresie w jakim wskazywała ona, iż w grudniu 2017 r.

chciała, aby powodowie podpisali z nią umowę najmu, ponieważ umowa przyrzeczona nie dochodziła do skutku, a także w zakresie w jakim wskazała, że chciała zawrzeć z powodami umowę przyrzeczoną, w sytuacji gdy zeznania świadków: E. D., K. W. i P. P. potwierdzają treść zeznań pozwanej, a mianowicie, że pozwana chciała zawrzeć umowę przyrzeczoną i w tym też celu podejmowała próby nawiązania kontaktu z powodami, zaś powodowie nie tylko zaprzestali płacenia czynszu pozwanej, w związku z czym pozwana początkiem 2018 r. przedstawiła im projekt umowy najmu, ale także nie odbierali od pozwanej korespondencji, zaprzestali odbierania telefonów oraz unikali rozmowy z pozwaną; d) bezzasadnej odmowie dania wiary przedłożonym do akt sprawy wydrukowi wiadomości tekstowych z M. oraz z telefonu komórkowego pozwanej, kierowanych do powoda i jego żony, a także do B. L., podczas gdy autentyczność wydruków wiadomości tekstowych została potwierdzona nie tylko przez pozwaną, ale również przez świadka P. P., zaś

z treści tych wiadomości wynika, iż korespondencje były prowadzone między stronami początkiem 2018 r., a ich treść wskazuje na brak możliwości nawiązania kontaktu z powodami, spotkania się z nimi czy też ustalenia konkretnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, zbywanie pozwanej i tym samym uchylanie się przez nich od zawarcia umowy przyrzeczonej - co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych i niewłaściwym przyjęciem przez Sąd I instancji, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło bez winy pozwanej; 2) naruszenie art. 205⁽¹²⁾ §2 k.p.c. w zw. z art. 235⁽²⁾ § 2 k.p.c. poprzez brak przeprowadzenia dowodu z informacji operatora sieci komórkowej (...), dotyczącej sporządzenia wykazu połączeń wykonywanych przez pozwaną z telefonu komórkowego o numerze: (...) do powoda i jego żony na numery telefonów: (...) oraz (...) w okresie od czerwca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz od czerwca 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., o co wносиła pozwana, na fakt działań podejmowanych przez pozwaną celem nawiązania kontaktu z powodami, w sytuacji gdy był to dowód zgłoszony w odpowiedzi na pozew i jednocześnie brak wydania postanowienia o pominięciu tego dowodu, co w efekcie uniemożliwiło ochronę interesów pozwanej, polegającą na wykazaniu, iż pozwana podejmowała próby nawiązania kontaktu z powodami, celem zawarcia umowy przyrzeczonej; 3) naruszenie art. 1047 §1 k.p.c. poprzez błędne uznanie przez Sąd I instancji, iż pozwana jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, podczas gdy powodowie uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś odmowa zawarcia umowy przez pozwaną w niniejszym postępowaniu,

z uwagi na uprzednią postawę powodów jawi się jako w pełni zasadna, co zgodnie z art. 390 §1 i 2 k.c. skutkowało niemożnością dochodzenia przez stronę powodową zawarcia umowy przyrzeczonej; 4) naruszenie art. 390 §2 k.c. poprzez niewłaściwe uznanie przez Sąd I instancji, że o uprawnieniu powodów do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej decyduje treść umowy przedwstępnej i złożenie przez powodów przedmiotowego powództwa, podczas gdy regulacja ta w sposób oczywisty wiąże się z treścią art. 390 §1 k.c., a co za tym idzie, osobą uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej jest ta strona umowy, która nie uchylała się od jej zawarcia, a roszczenie zaś przysługuje wyłącznie w przypadku, gdy druga strona bezpodstawnie odmawiała zawarcia umowy przyrzeczonej, co nie miało miejsca w przedmiotowej sprawie; 5) sprzeczność istotnych ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, poprzez uznanie, że stronie powodowej przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (zeznań świadków, wydruków wiadomości tekstowych, z listu poleconego skierowanego do powoda z adnotacją „nie podjęto w terminie”, a także informacji Komendy Policji w T.) wynika, że to powodowie uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, zaprzestali płacenia czynszu za najem przedmiotowej nieruchomości, jak i opłat za tę nieruchomość oraz unikali kontaktu z pozwaną, a także podnosili brak środków finansowych na zrealizowanie umowy przyrzeczonej, co w konsekwencji doprowadziło do utraty zaufania pozwanej względem powodów, zaś wykonanie przez powodów umowy przyrzeczonej stało się wysoce wątpliwe.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny przyjął go za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji, który ograniczył się w istocie do wskazania okoliczności bezspornych, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia Sądu Okręgowego w związku z naruszeniem przepisów postępowania są niekompletne i wymagają uzupełnienia.

Sąd drugiej instancji ustalił dodatkowo, że: przyczyną, dla której doszło w grudniu 2016 r. do zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej był brak środków u powodów na zapłacenie ceny nieruchomości. (dowód: zeznania pozwanej - protokół elektroniczny rozprawy z 7.07.2020 r. 00:03:18 – 00:13:00)

Co najmniej od sierpnia 2017 r. pozwana kontaktowała się z powodami celem podpisania nowej umowy najmu domu wybudowanego na spornej nieruchomości objętej umową przedwstępną, do czego jednak nie doszło. (dowód: niepodpisany projekt umowy datowany na 1 stycznia 2018 r. – k. 41, 57, wydruki z komunikatora internetowego – k. 57)

Powodowie unikali kontaktu z pozwaną, wskazywali też w rozmowach, że nie mają pieniędzy. (dowód: zeznania świadka E. D. – protokół elektroniczny rozprawy z 25.02.2020 r. 00:10:23 – 00:20:00, wydruki z komunikatora internetowego – k. 57)

Nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej do 29 grudnia 2017 r., albowiem powodowie w dalszym ciągu nie mieli środków na pokrycie ceny kupna. Pod koniec grudnia 2017 r. powodowie zwrócili się do pozwanej o przedłużenie terminu do podpisania umowy przyrzeczonej do czerwca 2018 r. z uwagi na brak pieniędzy, na co pozwana wyraziła zgodę. W ferie zimowe roku 2018 pozwana przyjechała do powodów z projektem nowej umowy najmu, której jednak powodowie nie podpisali. (dowód: zeznania pozwanej - protokół elektroniczny rozprawy z 25.02.2020 r. 00:10:23 – 00:20:00 i z 31.01.2022 r. – 00:31:00 – 00:39:00, częściowo zeznania powodów - protokół elektroniczny rozprawy z 31.01.2022 r. – 00:04:00 – 00:29:00)

Pismem z 3 kwietnia 2018 r. pozwana wezwała powodów do opuszczenia zajmowanej nieruchomości i zapłaty z tytułu bezumownego korzystania, a w dniu 11 maja 2018 r. wniosła do Sądu Rejonowego w C. pozew o eksmisję małż. Z.. Pismem datowanym na 10 maja 2018 r., które wpłynęło do Sądu Rejonowego w C. w dniu 17 maja 2018 r., powodowie wniesli o zawezwanie pozwanej do ugody w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana nie stawiała się na posiedzenie pojednawcze. (dowód: odpis pisma – k. 242-243, odpis pozwu – k. 247-249, wniosek – k. 250, zapis posiedzenia pojednawczego – k. 238)

Dowody, na których oparł się Sąd Apelacyjny, czyniąc powyższe ustalenia, częściowo nie były w ogóle kwestionowane przez strony. Dotyczy to dokumentów w postaci wezwania do opuszczenia nieruchomości, pozwu o eksmisję czy wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Wbrew twierdzeniom Sądu pierwszej instancji wartość znaczną wartość dowodową należało przydać także wydrukowi z komunikatora internetowego, a to wobec potwierdzenia przez powoda na rozprawie apelacyjnej (k. 253v.), że korespondencja tej treści była prowadzona. Powód twierdził wprawdzie, że jest ona niekompletna, jednak nie zaoferował żadnych dowodów na tę okoliczność ani nie wskazał nawet, na czym niekompletność ta miałaby polegać. W tym zakresie uznać zatem należało za trafny relewantny zarzut apelacji.

Podstawę ustaleń Sądu Apelacyjnego stanowiły także zeznania świadka E. D. oraz pozwanej. Słusznie zarzuca bowiem skarżąca, że dowody te Sąd pierwszej instancji ocenił z naruszeniem art. 233 §1 k.p.c. Jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego należy uznać stwierdzenie, że nie można być w sposób wiarygodny świadkiem rozmowy telefonicznej, bo nie ma pewności, kim jest rozmówca. Pozwana przekonująco wyjaśniła, że rozmowa z powódką była prowadzona w trybie głośnomówiącym. Niewątpliwie informowała też E. D., kto jest rozmówcą. Trudno przy tym racjonalnie zakładać, że w istocie prowadziła rozmowę z kimś innym, tym bardziej, że o zachowaniu powodów nakierowanym na unikanie kontaktów przekonuje też korespondencja z komunikatora internetowego.

Całkowicie nieprzekonująca jest również argumentacja Sądu Okręgowego odnośnie do zeznań pozwanej. Okoliczność, że chciała ona podpisania umowy najmu w grudniu 2017 r. wynika nie tylko z zeznań pozwanej, ale również powodów. Zauważyć przy tym należy, że całkowicie rozsądne było zachowanie skarżącej, która chciała podpisania nowej umowy, choć termin obowiązywania poprzedniej upływał dopiero w kwietniu 2018 r., skoro powodowie nie podpisali umowy przyrzeczonej, unikali kontaktu z pozwaną, a wreszcie sami poprosili

o przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do czerwca 2018 r. Chybiony jest także argument powołujący się na okoliczność, że pozwana nie wzywała powodów do zawarcia umowy listem poleconym ani nie wyznaczyła

terminu u notariusza do zawarcia umowy. Zapomina się bowiem, że co najmniej do lutego 2018 r. relacje stron były dobre, a sami powodowie prosili o przedłużenie terminu do zawarcia umowy. To właśnie powodowie nie przedstawili jakiegokolwiek dowodu na to, że pozwana uchylała się od finalizacji sprzedaży. Wbrew przekonaniu Sądu Okręgowego nie ma także sprzeczności między zeznaniami męża skarżącej złożonymi w sprawie eksmisyjnej, że przyczyną niezawarcia umowy była utrata zaufania względem powodów, a twierdzeniami pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 r. (k. 59v). Zmiana sytuacji życiowej apelującej nie świadczy o tym, że zdezaktualizowała się wcześniejsza (zresztą podtrzymywana konsekwentnie w trakcie procesu) podstawa braku aktualnej woli zawarcia umowy przyrzeczonej, a jedynie o tym, że pojawiła się kolejna.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania pozwanej złożone w obu instancjach zasługują na wiarygodność, albowiem są wewnętrznie spójne i zbieżne z innymi zaoferowanymi przez tę stronę dowodami, w postaci wydruków z komunikatora czy zeznań świadka E. D.. Wersja prezentowana przez skarżącą jest jak najbardziej przekonująca. Chciała zawrzeć umowę przyrzeczoną zarówno w pierwszym, jak i przesuniętym terminie, lecz ulegała prośbom powodów z uwagi na występujące u nich problemy finansowe. Nie ma przy tym żadnego logicznego wytłumaczenia (poza sytuacją finansową), dla którego powodowie, co przyznała w swoich zeznaniach powódka, poprosili pod koniec grudnia 2017 r. pozwaną o podpisanie umowy przyrzeczonej dopiero w czerwcu 2018 r.

Zeznania powodów z kolei w zasadniczej części, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, jawią się jako skrajnie niewiarygodne. Powodowi należało dać wiarę jedynie co do tego, że prowadził z pozwaną korespondencję i że odmówił podpisania umowy najmu, a powódce odnośnie do tego, że zwrócili się z prośbą do pozwanej o przesunięcie podpisania umowy przyrzeczonej do czerwca 2018 r. W tym zakresie zeznania powodów pokrywają się z zeznaniami pozwanej. Całkowicie niewiarygodne są natomiast zeznania powoda (potwierdzone zasadniczo przez powódkę), jakoby w grudniu miał zaoferować pozwaną nawet wyższą niż umówiona cenę za nieruchomość. To przecież powodowie poprosili o przesunięcie terminu na czerwiec. Gdyby powodom zależało na zawarciu umowy w grudniu, takie zachowanie ocenić należałoby jako irracjonalne. Nie można dać wiary powodom także co do tego, że w grudniu 2017 r. mieli oni zgromadzone środki na zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości. Powód podał w swoich zeznaniach wprawdzie, że miał w tym czasie ulokowane na koncie 80.000 zł, jednak na żądanie pełnomocnika pozwanej, aby Sąd zobowiązał powodów do przedłożenia stosownego dokumentu bankowego, pełnomocnik powodów wskazał, że środki nie były zgromadzone na rachunku bankowym, lecz trzymane w domu (k. 254). Sprzeczność owych twierdzeń jawi się jako oczywista i dyskwalifikuje całkowicie wiarygodność zeznań powodów w relevantnym zakresie.

Powodowie nie wskazali też, nie mówiąc nawet o udowodnieniu, żadnych przekonujących przyczyn, dla których pozwana miałaby unikać zawarcia umowy przyrzeczonej. Kwestia rzekomej odpowiedzialności pozwanej z tytułu zachowku nie pojawiła się nawet w podstawie faktycznej pozwu. Brak jest przy tym dowodów na to, że wobec skarżącej skierowano jakiegokolwiek roszczenia z tytułu zachowku po jej matce, która zmarła w 2011 r., co z kolei wynika z niekwestionowanych w tym zakresie zeznań pozwanej.

Pominięcie przez Sąd Okręgowy dowodu z protokołu z zeznań P. P. złożonych w sprawie eksmisyjnej nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro okoliczności, na które dowód ten został powołany zostały ostatecznie wykazane innymi dowodami, co do których nie można podnieść zarzutu braku bezpośredniości. Zbędne było też pozyskiwanie informacji od operatora sieci telefonii komórkowej odnośnie do wykonywanych przez pozwaną połączeń. Niezależnie od tego pamiętać trzeba, że informacje te objęte były tajemnicą telekomunikacyjną, a strona mogła je uzyskać we własnym zakresie.

Zgodzić należało się też z Sądem pierwszej instancji, że zeznania świadka K. W. nie wniosły do sprawy istotnych elementów, albowiem skupiały się one głównie na późniejszym konflikcie stron.

W konsekwencji poczynionych przez Sąd Apelacyjny ustaleń za uzasadnione uznać należało zarzuty naruszenia prawa materialnego, aczkolwiek w miejsce art. 1047 §1 k.p.c., który ma zastosowanie w postępowaniu egzekucyjnym, przywołać należało prawidłowo art. 64 k.c. w zw. z art. 390 §2 k.c. w zw. z art. 390 §1 k.c.

Sąd Apelacyjny podziela ugruntowany w judykaturze i doktrynie pogląd, zgodnie z którym, przez uchylenie się od zawarcia umowy, będące przesłanką dochodzenia m.in. roszczenia o jej zawarcie, należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno więc być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. Sytuacja taka nie występuje, gdy strona odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na to, że nabywca nie dysponuje środkami na pokrycie ceny kupna objętej umową rzeczy. Przeciwnie stanowisko oznaczałoby, że niesolidny kontrahent z umowy przedwstępnej może zrealizować roszczenie przewidziane w art. 390 §2 k.c. Z kolei kontrahentowi lojalnemu, którym w rozpoznawanej sprawie była pozwana, nie przysługiwałoby uprawnienie do uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej, skutkiem zawarcia której byłoby przejście na powoda prawa własności nieruchomości bez jakiegokolwiek gwarancji faktycznego dokonania zapłaty za nią ceny określonej już w treści umowy przedwstępnej. W przypadku uznania tej ostatniej umowy za umowę wzajemną, odmowa niesolidnego kontrahenta - zważywszy na skomplikowaną i czasochłonną procedurę odstępowania od tego rodzaju umów - byłaby jeszcze dalej idąca. Interpretacja, sprowadzająca się do uznania za uchylenie się od zawarcia umowy w rozumieniu art. 390 §1 k.c. każdej odmowy jej zawarcia, bez względu na przyczyny takiej decyzji, byłaby sprzeczna z istotą, charakterem i celem umowy przedwstępnej, opartej przecież na wzajemnym zaufaniu kontrahentów i mającej służyć pewności obrotu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05 i przytoczone tam orzecznictwo). W badanej aktualnie sprawie wykazane zostało, że powodowie nie mieli wystarczającej ilości pieniędzy do zapłacenia ceny wskazanej w umowie przedwstępnej. Nie można zatem mówić o uchyleniu się przez skarżącą od zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana mogła mieć też uzasadnione podstawy do przyjęcia, że cena ta nie zostanie zapłacona także później, skoro termin zawarcia umowy przyrzeczonej był dwukrotnie przekładany z tego powodu, a powodowie unikali kontaktu z pozwaną. Co więcej, obawa o brak środków na zapłacenie ceny sprzedaży jest aktualna także obecnie. Powodowie, którzy są rzekomo zdeterminowani do nabycia nieruchomości, nie zaoferowali żadnego dowodu na to, że dysponują odpowiednią kwotą na ten cel. Złożenie przez powodów potwierdzenia salda rachunku bankowego na dzień 7 lutego 2022 r. nastąpiło już po zamknięciu rozprawy apelacyjnej, co uniemożliwia ocenę tego dokumentu. Sąd odwoławczy nie widział podstaw do otwarcia na nowo zamkniętej rozprawy, albowiem dowód ten mógł zostać zaoferowany wcześniej. Wyłącznie zatem na marginesie zauważyć wypada, że dokument ten przemawiałby przeciwko przyjęciu, że powodowie mają środki na zapłacenie ceny. Potwierdzenie salda nie dotyczy bowiem rachunku żadnego z powodów, ale ich córki. Gdyby rzeczywiście powodowie byli zdeterminowani do uiszczenia ceny kupna nieruchomości, zgromadziliby środki na swoim rachunku. Skoro tego nie uczynili, uzasadnioną jest obawa, że albo nie mogą swobodnie dysponować zgromadzoną na rachunku córki sumą, albo z bliżej nieustalonych przyczyn nie chcą, aby środki te znalazły się na ich koncie.

Wobec faktu, że nie ziściły się wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 390 §2 k.c. w zw. z art. 390 §1 k.c., dla rozstrzygnięcia sprawy nieistotna okazała się okoliczność, że pozwana nie odstąpiła od umowy przedwstępnej.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł, jak w punkcie 1. formuły sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie pozwanej ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata i zaliczonej na poczet opłaty od apelacji opłaty od uzasadnienia wyroku, przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

Jednocześnie Sąd odwoławczy nakazał pobrać solidarnie od powodów równowartość części opłaty od apelacji, od której pozwana została zwolniona, na podst. art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c.

SSA Marek Boniecki