

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 maja 2015 r. wydanym w sprawie II 1 C 161/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w punkcie 1. pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy – akt notarialny sporządzony przez notariusza A. O. w dniu

14 września 2012 r. za numerem rep. A 5957/2012 zaopatrzony w klauzulę wykonalności na mocy postanowienia Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Ł. z dnia 27 września 2013 r. w sprawie II 1 Co 6602/13 w zakresie obowiązku zwrotu na rzecz A. G. kwoty 50.000 zł; w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałej części, a mianowicie w zakresie żądania pozbawienia wykonalności punktu 2 postanowienia Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 27 września 2013 r. w sprawie II 1 Co 6602/13 – w zakresie kosztów postępowania w kwocie 160 złotych zasądzonych od C. F. na rzecz A. G.; w punkcie 3. zasądził od A. G. na rzecz C. F. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(wyrok – k. 74)

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

C. F. i A. G. zawarli w dniu 2 sierpnia 2012 r., w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej

w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 639 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). Zgodnie z umową cena sprzedaży wynosząca 230.000 złotych uiszczona miała być w następujący sposób:

- 20.000 złotych tytułem zadatku wpłacono w tym samym dniu, przed podpisaniem aktu notarialnego. W przypadku niewykonania umowy przez kupującego sprzedający miał prawo, bez wyznaczania dodatkowego terminu, do odstąpienia od umowy i zachowania zadatku.

W przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego kupujący miał prawo do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu i żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

- 20.000 złotych tytułem zaliczki kupujący miał wpłacić na wskazany w akcie rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Zaliczka miała być zwrócona w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej i to niezależnie od przyczyny braku zawarcia tej umowy.

- reszta ceny w kwocie 190.000 złotych miała być wpłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

C. F. poddał się egzekucji na mocy art. 777 §1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku zwrotu A. G. zadatku do kwoty 40.000 złotych i zaliczki do kwoty 20.000 złotych. Ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na 15 września 2012 r.

Z umówionej zaliczki na rachunek bankowy sprzedającego wpłynęła tylko kwota 5.000 złotych.

W dniu 14 września 2012 r. C. F. i A. G. zawarli, również w formie aktu notarialnego, aneks do powyższej umowy, na mocy którego termin zawarcia umowy przyrzeczonej przesunięto do dnia 21 września 2012 r.. Zmieniono zasady zapłaty za nieruchomość w następujący sposób:

- zadatek oznaczono na kwotę 25.000 złotych i zaznaczono, że został już przez kupującego uiszczony. Pozostałe zapisy w umowie odnośnie zadatku pozostawiono bez zmian,

tzn. w przypadku niewykonania umowy przez kupującego sprzedający miał prawo, bez wyznaczania dodatkowego terminu, do odstąpienia od umowy i zachowania zadatku.

W przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego kupujący miał prawo do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu i żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości;

- wysokość zaliczki obniżono do 10.000 złotych płatnej do 17 września 2012 r. przelewem na rachunek bankowy sprzedającego. Pozostałe zapisy w umowie odnośnie zaliczki pozostawiono bez zmian. Zaliczka miała być zwrócona w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej i to niezależnie od przyczyny braku zawarcia tej umowy;

- kwota 49.000 złotych uiszczona miała być na rachunek bankowy (...) S.A. celem spłaty zadłużenia sprzedającego w tym banku do dnia 21 września 2012 r.;

- reszta ceny, a mianowicie kwota 146.000 złotych miała zostać wpłacona przelewem do dnia 28 września 2012 r..

Do dnia 21 września 2012 roku A. G. nie wpłacił C. F. żadnej dalszej kwoty.

W dniu 21 września 2012 r. C. F. i A. G. byli umówieni na podpisanie umowy przyrzeczonej w kancelarii notariusza A. O. na godzinę 13.00. O godzinie 11.30 w kancelarii stawił się C. F. w stanie uniemożliwiającym sporządzenie czynności notarialnej z jego udziałem. Na umówioną godzinę stawił się A. G.. Po dniu 21 września 2012 r. C. F. wzywał A. G. pisemnie (listem poleconym) do zawarcia umowy przyrzeczonej –  
w dniach: 19 i 29 października 2012 r..

W dniu 20 grudnia 2012 r. C. F. odstąpił od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oświadczając, że zachowuje zadatek.

W dniu 12 lipca 2013 r. adwokat T. B. reprezentujący A. G. przesłał C. F. wypowiedzenie umowy przedwstępnej, żądając kwoty 50.000 złotych tytułem zwrotu podwójnego zadatku.

Po wypowiedzeniu umowy, A. G. wystąpił do sądu o opatrzenie klauzulą wykonalności drugiego z ww. aktów notarialnych. Klauzula wykonalności została nadana na mocy postanowienia Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Ł. z dnia 27 września 2013 r. w sprawie II 1 Co 6602/13 w zakresie obowiązku zwrotu na rzecz A. G. kwoty 50.000 złotych zadatku.

W oparciu o wskazany tytuł wykonawczy wszczęto egzekucję przeciwko C. F. w sprawie Km 317/14 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi B. G..

Sąd Rejonowy w ocenie zgromadzonych w sprawie dowodów wskazał, iż nie dał wiary zeznaniom pozwanego, jakoby w dniu 15 września 2012 r. przyniósł on kwotę 49.000 złotych do notariusza, celem wręczenia jej powodowi (k. 71). W ocenie Sądu I instancji, skoro był w posiadaniu tej kwoty, nic nie stało na przeszkodzie, aby wpłacił ją na odpowiedni rachunek bankowy celem zwolnienia powoda z długu, jak to uzgodniono w aneksie do umowy przedwstępnej. Dla Sądu Rejonowego nie były również wiarygodne twierdzenia pozwanego, iż brak zapłaty zaliczki spowodowany był tym, iż wbrew ustnej umowie stron, C. F. nie uporządkował nieruchomości mającej być przedmiotem sprzedaży.

W ocenie Sądu I instancji, nic nie stało na przeszkodzie, aby zawrzeć warunek uporządkowania posesji w umowie przedwstępnej skoro A. G. jest osobą potrafiącą zadbać o sprawy formalnoprawne i potrafił doprowadzić do wszczęcia egzekucji przeciwko powodowi. Niewiarygodne było zatem, aby tak ważny dla niego element umowy pozostawił poza aktem notarialnym. Niewiarygodne były też twierdzenia pozwanego, że nie otrzymał wezwania do zawarcia umowy, które odebrali jego rodzice, w świetle faktu, że wezwania na rozprawę sądową wysyłane były skutecznie pod ten sam adres. W ocenie Sądu Rejonowego nie miało znaczenia, w jaki sposób powód tłumaczył fakt stawienia się u notariusza w stanie upojenia alkoholowego.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione w zakresie żądania głównego – pozbawienia wykonalności aktu notarialnego.

Na wstępie rozważań Sąd Rejonowy zauważył, że w przedmiotowym powództwie można podnosić zarzuty merytoryczne dotyczące umowy przedwstępnej zawartej między stronami. Zarzutów tych nie można było podnieść na etapie nadawania klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w postaci aktu notarialnego. Przesłanką nadania takiej klauzuli jest bowiem jedynie poddanie się przez dłużnika egzekucji w zakresie zapłaty określonej sumy pieniężnej (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.). W postępowaniu o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności sąd nie bada natomiast kwestii merytorycznych związanych

z istnieniem obowiązku świadczenia (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1938 r., C. III. 457/37, (...) 1938, nr 13-14-15, s. 465, z dnia 21 lipca 1972 r., II CR 193/72, OSNCP 1973, nr 4, poz. 68, z dnia 24 sierpnia 1973 r., II PZ 34/73, z dnia 17 kwietnia 1985 r., III CZP 14/85, OSNCP 1985, nr 12, poz. 192, uzasadnienie uchwały z dnia 16 marca 2006 r., III CZP 4/06, Biuletyn Sądu Najwyższego 2006, nr 3, s. 7). Pogląd ten - także w przypadku tytułu egzekucyjnego, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. - został potwierdzony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 marca 2008 r. III CZP 155/07 (OSNC 2009, nr 3, poz. 42).

Podstawę powództwa stanowił przepis art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., w myśl którego dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności, gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście.

W przedmiotowej sprawie powód przeczył zdarzeniu, na którym oparto nadanie klauzuli wykonalności, kwestionując istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu. Wskazywał mianowicie, iż to nie z przyczyny leżącej po jego stronie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Sankcję za niezawarcie umowy przyrzeczonej regulują przepisy art. 390 § 1 i 2 k.c.. W myśl § 1 tego przepisu, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

W przedmiotowej sprawie wystąpiła sytuacja unormowana w powołanym przepisie, ponieważ nie doszło do zawarcia umowy. Strony uregulowały w odmienny sposób niż w cytowanym przepisie art. 390 § 1 k.c. sankcję za jej niezawarcie, zawierając w niej zapis o zadatku. W razie niewykonania umowy przez sprzedającego miał on obowiązek zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W razie niewykonania umowy przez kupującego sprzedający mógł zatrzymać zadatek.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż sednem niniejszej sprawy, w świetle powyższych rozważań jest to, która ze stron ponosi winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Na wstępie rozważań o winie w zakresie niedotrzymania warunków umowy przedwstępnej Sąd Rejonowy zauważył, iż obie strony umowy nie zachowały się w sposób właściwy. Rozpatrując zachowania stron w sposób chronologiczny Sąd wskazał, iż najpierw niedoszły nabywca nieruchomości nie uiścił części ceny nieruchomości określonej w pierwszej umowie z dnia 2 sierpnia 2012 r.. Okoliczność ta straciła jednak znaczenie przez to, że w dniu 14 września 2012 r. strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej, zmieniając warunki płatności i sankcjonując to, że z 20.000 złotych umówionej zaliczki kupujący uiścił tylko 5.000 złotych. Powód nie wywiązał się również z umowy zmodyfikowanej opisanym wyżej aneksem, nie spłacając zadłużenia właściciela nieruchomości w banku. Sprzedający zachował się z kolei niewłaściwie, stawiając się w dniu 15 września 2015 r. w kancelarii notarialnej w stanie uniemożliwiającym dokonanie czynności prawnej sprzedaży.

Kluczową okolicznością w ocenie Sądu Rejonowego było to, że w dniu, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, kupujący nie wykonał swojego obowiązku i nie spłacił zadłużenia C. F. w banku. Biorąc pod uwagę, że kwota, z której się nie wywiązał, wynosi 49.000 złotych, a więc jest znacząca, już to w ocenie sądu uprawniało sprzedającego do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez wyznaczenia dodatkowego terminu kupującemu. Fakt, że sprzedający tak nie postąpił, oznacza w ocenie sądu, iż działał w dobrej wierze. Potwierdzają to dodatkowo wezwania kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Najistotniejsze jednak jest w ocenie Sądu Rejonowego było to, że fakt niezdolności sprzedającego do zawarcia umowy w dniu 21 września 2012 nie przesądzał o niemożności zawarcia jej w terminie późniejszym. Wskazał na ugruntowany pogląd Sądu Najwyższego, 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 (vide wyrok SN z dnia 27 stycznia 2000 r., sygn. akt II CKN 707/98, OSP 2000 r. Nr 10, poz. 147; wyrok SN z dnia 7 maja 2003 r., sygn. akt IV CKN 113/01, wyrok z 24 kwietnia 2014r., III CSK 319/13, opubl. L.).

W świetle powyższych rozważań, Sąd I instancji wskazał, iż zachowanie powoda uniemożliwiło zawarcie umowy przyrzeczonej jedynie w dniu 21 września 2012 r., po czym bez wątplenia był on gotów do jej zawarcia. Pozwany natomiast stawiał się, co prawda, w tym dniu u notariusza, ale nie wykonał wynikających z umowy zobowiązań w zakresie zwolnienia powoda z długu, a więc już w tym momencie nie wykonał postanowień umowy przedwstępnej. Gdyby więc nawet od razu, w tym samym dniu, wypowiedział umowę przedwstępną, to w ocenie sądu należałoby uznać, że jest co najmniej współodpowiedzialny za jej niezawarcie. W sytuacji, w której nie zawarł tej umowy, mimo gotowości powoda

w ciągu następnych miesięcy, to on ponosi winę za niedojście transakcji do skutku. Dlatego też uwzględniono powództwo w głównej części, a mianowicie w zakresie pozbawienia wykonalności aktu notarialnego.

Oddalono powództwo w zakresie żądania pozbawienia wykonalności punktu 2 postanowienia Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 27 września 2013r. w sprawie II 1 Co 6602/13 - w zakresie kosztów postępowania w kwocie 160 złotych zasądzonych od C. F. na rzecz A. G.. Pełnomocnik powoda, składając to żądanie, nie uzasadnił go w żaden sposób. Sąd Rejonowy nie widział możliwości dokonania subsumpcji tej sytuacji pod jakąkolwiek normę prawa obowiązującego, na tej zasadzie, że prawo daje sąd (da mihi facti dabo tibi ius), w szczególności pod art. 840 § 1 k.p.c..

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 §1 k.p.c..

Od powyższego wyroku apelację wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w zakresie punktu 1 oraz 3.

Skarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 61 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że skierowane do powoda oświadczenie woli na adres niestanowiący adresu zamieszkania pozwanego stanowi złożenie oświadczenia woli w sposób umożliwiający pozwanemu zapoznanie się z jego treścią.
2. naruszenie przepisów postępowania:
  - a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wobec dokonania dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów z pominięciem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego poprzez odmówienie waloru wiarygodności logicznym, spójnym i konsekwentnym zeznaniom pozwanego przy jednoczesnym nadaniu waloru wiarygodności zeznaniom powoda, które nie znajdują potwierdzenia w pozostałym zebranych w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności w zeznaniach świadka A. O., która jednoznacznie stwierdziła, że powód

w tym dniu wyraził chęć zawarcia umowy, jednakże oświadczyła, iż nie dokona z jego udziałem czynności notarialnej z uwagi na jego stan (po spożyciu alkoholu);

b) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe niezastosowanie wobec uwzględnienia powództwa w sytuacji, gdy powód nie udowodnił, po myśli wskazanych powyżej przepisów, swojego roszczenia;

c) art. 102 k.p.c. wobec obciążenia pozwanego kosztami postępowania w sytuacji, gdy okoliczności sprawy nakazywały nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania;

d) § 6 pkt 5 w zw. z art. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie poprzez obciążenie pozwanego kosztami zastępstwa adwokackiego w wysokości 3.600 zł w sytuacji, gdy wartość przedmiotu sporu została wskazana w pozwie na kwotę 50.000 zł, co tym samym nakazywało ewentualne zasądzenie kosztów zastępstwa w kwocie 2.400 zł.

3. Sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego sprowadzający się do błędnego uznania, iż to z przyczyn leżących

po stronie pozwanego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy to powód stawiał się w dniu 21 września 2012 r. w kancelarii notarialnej w stanie uniemożliwiającym mu przystąpienie do czynności notarialnej.

Wobec powyższego pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

(apelacja – k. 141-145)

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

(odpowiedź na apelację – k. 146-148)

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 7 czerwca 2016 r. pełnomocnik pozwanego poparł apelację i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, a pełnomocnik powoda podtrzymała stanowisko z odpowiedzi na apelację.

(protokół rozprawy – k. 155)

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja była uzasadniona jedynie w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania, co skutkowało zmianą skarżonego orzeczenia w tej części.

Rozpoczynając analizę zarzutów apelacji, należy odnieść się w pierwszej kolejności do zarzutów prawa procesowego, gdyż prawidłowo ustalony i oceniony stan faktyczny determinuje kierunek dalszych rozważań w aspekcie prawa materialnego.

Jako chybiony należało ocenić zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c.. Stosownie do powołanego przepisu, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem działania sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron, na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i

innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W niniejszej sprawie nie sposób uznać, by Sąd pierwszej instancji dokonał dowolnej, sprzecznej z zasadami logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego oceny zgromadzonych w sprawie dowodów. Przede wszystkim, wbrew twierdzeniom apelacji, zeznania powoda znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka A. O.. Powód zeznał, że przed podpisaniem umowy zażył R., a następnie wypił 100 g wódki, wobec czego wyglądał na pijanego. Świadek A. O. potwierdziła, iż w dniu, w którym miało dojść do podpisania umowy, znajdował się w stanie po spożyciu alkoholu, wobec czego notariusz odmówiła sporządzenia aktu. Zeznania te, wbrew twierdzeniom apelacji, są zatem całkowicie zgodne. Podniesiona w apelacji okoliczność, iż świadek A. O.

nie wspomniała o wątpliwościach powoda co do braku wpłat przez pozwanego, nie podważa wiarygodności zeznań powoda w tym zakresie, w szczególności, że od sporządzenia przez świadka protokołu niestawiennictwa w dniu 21 września 2012 r. do dnia złożenia zeznań minęły ponad dwa lata. Notariusz mogła zatem zapamiętać jedynie fakt nietrzeźwości powoda, gdyż jest to okoliczność wyjątkowo rzadko spotykana, a poza tym opisała ją w protokole niestawiennictwa. Na marginesie należy wskazać, że przyczyny wprawienia się powoda w stan upojenia alkoholowego nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji. Nadto wyrażenie przez powoda niepokoju w związku z brakiem wpłat pozwanego bądź brak wątpliwości nie jest okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy prawidłowo nie dał wiary zeznaniom pozwanego, iż w dniu 21 września 2012 r. miał przy sobie umówioną kwotę 49.000 zł. Całokształt okoliczności sprawy potwierdza, że pozwany nie miał zamiaru zapłacić powodowi umówionej kwoty.

Już po podpisaniu pierwszego aktu notarialnego w dniu 2 sierpnia 2012 r., pozwany nie wywiązał się z przewidzianego umową obowiązku zapłaty na rzecz powoda kwoty 20.000 zł tytułem zaliczki uiszczając na jego rzecz jedynie 5.000 zł. Pomimo uchybienia powyższemu obowiązkowi przez pozwanego, powód dalej wyrażał wolę zawarcia umowy, wobec czego w dniu 14 września 2012 r. strony zawarły aneks do powyższej umowy. W przedmiotowym aneksie postanowiły, że do dnia 17 września 2012 r. kupujący wpłaci na rachunek bankowy sprzedającego zaliczkę w wysokości 10.000 zł oraz do dnia 21 września 2012 r. wpłaci na rachunek bankowy (...) S.A. kwotę 49.000 złotych celem spłaty zadłużenia sprzedającego w tym banku. Pozwany nie wpłacił ani kwoty 10.000 zł do dnia 17 września 2012 r. ani kwoty 49.000 zł do dnia 21 września 2012 r.. Generalnie zatem pozwany nie wywiązywał się z obowiązków przewidzianych obiema umowami. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił jako niewiarygodne zeznania pozwanego, w których tłumaczył niewpłacenie powyższych kwot brakiem uprzątnięcia nieruchomości przez powoda. Sąd słusznie zwrócił uwagę na fakt, że wymóg ten gdyby stanowił faktycznie element umowy stron znalazłby odzwierciedlenie w akcie notarialnym. Poza tym, w świetle zasad doświadczenia życiowego, kwestia uprzątnięcia nabywanej nieruchomości zasadniczo nie stanowi okoliczności przesądzającej o jej nabyciu. Pozwany zeznał ponadto, iż miał problemy z porozumieniem się z powodem z tego względu, że spożywał alkohol, a zaraz potem dodał „przynajmniej tak mi się wydaje”. Pozwany zeznając w taki sposób sam poddał w wątpliwość powyższą okoliczność, co czyni zeznania te niewiarygodnymi. Wbrew twierdzeniom apelacji, pozwany nie zeznał natomiast, aby przyczyną braku wpłaty umówionych kwot była obawa, iż pozwany z uwagi na problem z alkoholem, nie wywiąże się z postanowień umowy. Gdyby nawet pozwany miał takie obawy, to nie powinien zgodzić się na pisemne zobowiązanie do wpłacenia sprzedającemu przed podpisaniem umowy przyrzeczonej kwoty 10.000 zł zaliczki i 49.000 zł tytułem spłaty zadłużenia powoda.

Sąd I instancji prawidłowo również nie dał wiary zeznaniom pozwanego, w których twierdził on, iż nie otrzymał wezwań do zawarcia umowy. Wezwania te zostały wysłane na adres wskazany sprzedającemu w aktach notarialnych i odebrane przez rodziców pozwanego. Pozwany zeznał, że nie przekazali mu przedmiotowych dokumentów prawdopodobnie z tego powodu, że byli w trakcie rozwodu. Tłumaczenie to jest niewiarygodne w świetle zasad doświadczenia życiowego. Perturbacje rodzinne typu rozwód małżonków nie stanowią powodu dla dwukrotnego zapomnienia przez dwie osoby o korespondencji dla syna. Poza tym pozwany odbierał korespondencję, która przychodziła na ten sam adres z Sądu. Przede wszystkim jednak powód nie powinien ponosić negatywnych konsekwencji kierowania korespondencji na inny adres niż faktycznego miejsca zamieszkania pozwanego skoro to A. G. adres ten podał w umowie przedwstępnej i w zawartym później aneksie do umowy. Jak wynika ze złożonych do akt dokumentów pochodzących z akt egzekucyjnych oraz z załączonych akt postępowania klauzulowego ten sam adres pozwany podał komornikowi oraz sądowi, co wskazuje na próbę wykorzystania przez pozwanego ewentualnej rozbieżności pomiędzy miejscem zamieszkania, a zameldowania dla uniknięcia konsekwencji finansowych niewykonania umowy przedwstępnej. Rozbieżność ta nie została przy tym wykazana. Zeznania pozwanego podyktowane niewątpliwie jego interesem procesowym nie są tu wystarczające, wbrew zarzutom apelacji., w szczególności, że wskazane dokumenty przemawiają za przyjęciem, że pozwany zamieszkuje pod adresem, na który powód kierował korespondencję.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy w całości przyjmuje i podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Tym samym brak jest również podstaw do uznania, że Sąd Rejonowy naruszył art. 61 § 1 k.c..

Skarżący zarzucił również Sądowi naruszenie przepisu art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe niezastosowanie wobec uwzględnienia powództwa w sytuacji, gdy powód nie udowodnił, po myśli wskazanych powyżej przepisów, swojego roszczenia.

Zarzut ten jest bezzasadny, gdyż powód za pomocą przedstawionych dokumentów oraz zeznań stron udowodnił, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na brak wpłaty przez pozwanego w ustalonym w umowie przedwstępnej kwot. Brak dokonania przez pozwanego wpłat kwot ustalonych w drugiej umowie był przy tym bezsporny. Odmierna ocena przez apelującego doniosłości prawnej tej bezspornej okoliczności nie oznacza, że Sąd Rejonowy błędnie rozłożył ciężar dowodu i konsekwencji błędnie ocenił roszczenia jako udowodnione.

Pozwany zarzucił także sprzeczność dokonanych w I instancji ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego sprowadzający się do błędnego uznania, iż to z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy to powód stawił się w dniu 21 września 2012 r. w kancelarii notarialnej w stanie uniemożliwiającym mu przystąpienie do czynności notarialnej.

Sąd Rejonowy słusznie zauważył, że w niniejszej sprawie należało ustalić, która ze stron ponosi winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Jednolicie przyjmuje się w orzecznictwie, iż o uchyleniu się od zawarcia umowy można mówić w razie bezpodstawnej odmowy jej zawarcia, co zachodzi w razie świadomego działania lub zaniechania zmierzającego do niezawarcia umowy przyrzeczonej,

a przynajmniej godzenia się z takim skutkiem (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000, Nr 6, poz. 120 czy z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 461/00, Lex nr 52767). Można więc przyjąć, że "uchylanie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006 r., IV CSK 66/06, Lex nr 369149). Uchyleniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego (por. wyrok SN z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK 66/06, Lex nr 369149, wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01, Lex nr 11330950). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01, tej stronie, która była gotowa

do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można przypisywać uchylania się od zawarcia umowy (Lex nr 1130950).

Zgodzić się przy tym należy z Sądem Najwyższym, który w wyroku z dnia 14 grudnia 1999 roku w sprawie II CKN 624/98 (opubl: OSNC rok 2000, Nr. 6, poz. 120, str. 86) wydanym w stanie faktycznym analogicznym do ustalonego w sprawie niniejszej dokonał analizy wzajemnej relacji obowiązków stron umowy przedwstępnej obejmującej dodatkowe zastrzeżenia dotyczące zapłaty części ceny sprzedaży wskazując, że: „Niewątpliwie umowa przedwstępna, zawarta przez strony, jest dwustronną czynnością prawną. Na treść takiej czynności prawnej składają się postanowienia ujawnione w oświadczeniach woli stron. Analizując je, nie sposób nie zauważyć, iż wynikający z nich obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, obwarowany został dodatkowymi zastrzeżeniami, które dotyczą sposobu i terminu zapłaty ceny sprzedaży. Te dodatkowe zastrzeżenia umowne nie mogą umykać z pola widzenia przy ocenie czy spełniona została przesłanka "niewykonania umowy" (art. 394 § 1 KC). Niewykonanie umowy wiązać należy z występującym w art. 390 § 1 KC pojęciem "uchyla się". Subiektywny element zawarty w sformułowaniu "uchyla się" - jak wyjaśniono w literaturze prawniczej - wskazuje na to, że zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem. Uchylaniem się od zawarcia umowy definitywnej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Sytuacja taka wystąpiła w rozpoznawanej sprawie. Z poczynionych ustaleń wynika bowiem, że powodowie nie zapłacili pozwanym w uzgodnionym terminie - poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej - ustalonej kolejnej części ceny sprzedaży. Uchylenie się od wykonania tego dodatkowego zastrzeżenia umownego w istocie jest - jak już podkreślono - niewykonaniem umowy w rozumieniu art. 394 § 1 KC. Rozważania powyższe uzasadniają sformułowanie ogólniejszej tezy, że niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 KC może być następstwem "uchylenia się" od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 KC), przez które należy rozumieć także samą nieuzasadnioną zwłokę zobowiązanego. Przyjęcie stanowiska przeciwnego oznaczałoby, że niesolidny kontrahent z umowy przedwstępnej, pomimo niezrealizowania jej dodatkowych postanowień, powodujących straty w majątku wierzyciela i bezprzedmiotowość zobowiązania, zachowuje roszczenia przewidziane w art. 390 § 1 i 2 KC. Z kolei kontrahentowi lojalnemu, który - jak w rozpoznawanej sprawie - dążąc do zawarcia umowy przyrzeczonej czynił ustępstwa przy realizacji umownych postanowień (przedłużenie terminu zapłaty zaliczki), nie przysługiwałoby uprawnienie do odstąpienia od umowy i zachowanie zadatku.”

Sąd Okręgowy podziela ten ugruntowany pogląd powtórzony w istocie przez Sąd Najwyższy w późniejszym wyroku z dnia 7 kwietnia 2004 roku w sprawie IV CK 212/03, w którym Sąd ten wskazał, że jeżeli pozwani byli zobowiązani do zawarcia ze skarżącą umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przedwstępnej, jednakże po uprzednim przez nią uiszczeniu ceny mieszkania, nieuiszczenie tej ceny zwalniało ich z powyższego obowiązku i uprawniało do zatrzymania zadatku.

W niniejszej sprawie, niekwestionowanym było, że powód stawił się w dniu 21 września 2012 r. w kancelarii notarialnej w stanie po spożyciu alkoholu, co spowodowało odmowę sporządzenia aktu notarialnego przez notariusza w tym dniu. Wcześniej jednak to pozwany nie zapłacił 10.000 zł zaliczki, którą zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej zobowiązany był uiszczyć do 17 września 2012 r. i nie spłacił zadłużenia powoda w banku w kwocie 49.000 zł do dnia 21 września 2012 r., do czego również zobowiązany był umową. Oczywistym jest zatem, że C. F. miał podstawy do nieprzystąpienia do aktu notarialnego, w szczególności, że ostatecznie umówione warunki zapłaty były bez wątpienia konsekwencją niewykonania przez pozwanego umowy przedwstępnej w pierwotnym kształcie i poczynienia ustępstw przez powoda. Tym samym stan powoda uniemożliwiający zawarcie umowy w umówionym dniu nie ma znaczenia dla oceny przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej. Wszak strona, która nie wywiązuje się z obowiązku określonego umową nie może bowiem wymagać od drugiej strony, aby ta swoje zobowiązanie spełniła, a tego życzyłby sobie apelujący.

W kontekście powołanego orzecznictwa, wskazującego na prawidłowe rozumienie znaczenia oznaczonego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jako pozbawione doniosłości prawnej dla rozstrzygnięcia sprawy ocenić należy twierdzenia pozwanego, że jedynie zawarcie umowy do dnia 21 września 2012 roku miało dla niego znaczenie.



Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej i w konsekwencji słusznie odmówił A. G. uprawnienia do żądania od C. F. podwójnego zadatku w kwocie 50.000 zł. Tym samym w świetle art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. zasadne było żądanie powoda pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego oznaczonego w pozwie nakładającego na niego obowiązek zapłaty pozwanemu tejże kwoty.

Wobec powyższego apelacja w zakresie punktu 1 skarżonego orzeczenia podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c..

W punkcie 3 wyroku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego pomimo tego, że powód dochodził w pozwie kwoty 50.000 zł. Dopiero w toku postępowania rozszerzył powództwo o kwotę 160 zł kosztów postępowania w sprawie II 1 Co 6602/13. Stosownie zatem do przepisu § 4 ust. 2 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461) wysokość wynagrodzenia pełnomocnika według stawki minimalnej winna wynosić 2.400 zł. Sąd Rejonowy wskazał jedynie na zastosowaną zasadę rozliczenia kosztów nie podnosząc, aby w sprawie zachodziły okoliczności uzasadniające zasądzenie od przegrywającego kosztów zastępstwa procesowego powoda w stawce wyższej niż minimalna. Okoliczności takich nie znalazł również Sąd Okręgowy. Powołane rozporządzenie znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie z uwagi na § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (wejście w życie 1 stycznia 2016 r.) w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 poz. 1800), zgodnie z którym, do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Sąd Okręgowy zmienił zatem skarżone orzeczenie we wskazanym zakresie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c..

Zarzut naruszenia przepisu art. 102 k.p.c. był przy tym bezzasadny. Instytucja odstąpienia od obciążenia strony przegrywającej kosztami postępowania przewidziana

w art. 102 k.p.c. wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach, stanowiąc jednakże wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Wyjątek niepodlegający wykładni rozszerzającej, wykluczający stosowanie wszelkich uogólnień i wymagający do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Przepis nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi. Jego zastosowanie znajduje uzasadnienie wyłącznie w szczególnych wypadkach, które każdorazowo podlegają ocenie przez sąd orzekający na tle okoliczności konkretnej sprawy. Do kręgu okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 102 k.p.c. należy zaliczyć zarówno fakty związane, jak również niezwiązane z przebiegiem procesu. Do pierwszych zaliczane są między innymi: podstawa oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególna zawilość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine, a ponadto sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem. Drugą grupę okoliczności wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony. Sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi jednak podstawy zwolnienia jej od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego.

Wbrew treści apelacji, z akt sprawy w żadnym wypadku nie wynika, aby zachodziły podstawy do zastosowania przepisu art. 102 k.p.c.. Co więcej, pełnomocnik pozwanego, również nie wnosił w toku postępowania o nieobciążanie pozwanego kosztami procesu i tym samym nie powołał żadnych okoliczności mających wniosek taki uzasadniać. Nie przemawia za tym ani wykazana sytuacja majątkowa pozwanego, na którą nie zwracał uwagi Sądu pozwany ani okoliczności dotyczące procesu. Pozwany winien był przy tym liczyć się

z uwzględnieniem żądania powoda biorąc pod uwagę znane mu okoliczności poddania się egzekucji przez C. F. i treść aktu notarialnego.

Orzekając na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego kwotę 1.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego według stawki minimalnej ustalonej stosownie do § 13 ust.1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku. Podkreślić przy tym należy, iż powszechnie przyjmuje się, że postępowanie w drugiej instancji rozpoczyna się z momentem ogłoszenia wyroku przed sądem pierwszej instancji. Tym samym jeżeli w sprawie zostanie wniesiona apelacja, to należy uznać, że wszystkie czynności procesowe stron podejmowane po ogłoszeniu wyroku sądu pierwszej instancji, są już czynnościami postępowania apelacyjnego. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy, który w postanowieniu z dnia 23 listopada 2006 roku (II UZ 27/06, OSNP 2007/21-22/335) wskazał, że postępowanie cywilne w toku instancji ma charakter ciągły w tym znaczeniu, że nie można uznać, aby postępowanie w pierwszej instancji kończyło się w dniu ogłoszenia wyroku, a postępowanie apelacyjne rozpoczynało dopiero w dniu wniesienia apelacji. Tym samym postępowanie w II instancji rozpoczęło się w 2015 roku, a zatem przed wejściem w życie rozporządzenia z dnia 22 października 2015 roku. Sąd zastosował zatem przepisy wskazanego rozporządzenia z 2002 roku ze względu na fakt, iż sprawa również w drugiej instancji została wszczęta przed 1 stycznia 2016 roku, a zatem stosują się do niej przepisy powołanego rozporządzenia zgodnie z art. 21 rozporządzenia aktualnego.