

Sygn. akt I ACa 971/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bogdan Wysocki
Sędziowie:	SA Mariola Głowacka (spr.) SA Małgorzata Mazurkiewicz - Talaga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. S.**

przeciwko **L. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 21 marca 2013 r., sygn. akt XII C 879/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200.000 zł (dwieście tysięcy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddala,
- koszty procesu stosunkowo rozdziela między stronami i na tej podstawie zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.017 zł,

II. w pozostałym zakresie apelację oddala,

III. koszty postępowania apelacyjnego stosunkowo rozdziela między stronami

i z tego tytułu zasądza od pozwanej na rzecz powoda 10.000 zł.

/-/SSA M. Głowacka /-/SSA B. Wysocki /-/SSA M. M.-T.

Sygn. akt I ACa 971/13

# UZASADNIENIE

Powód P. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej L. C. kwoty 400.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2011r. do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanej kosztami procesu i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów procesu według norm przepisanych. Kwota dochodzona pozwem stanowi zwrot zadatku w podwójnej wysokości wpłaconego na poczet należności z tytułu ceny kupna nieruchomości położonej w G. gmina S., ul. (...) nr gruntu (...)

Pozwana L. C. w odpowiedzi na pozew z dnia 6 czerwca 2012r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 21 marca 2013r. oddalił powództwo w całości oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwana L. C. po zmarłym mężu odziedziczyła długi. W związku z powyższym postanowiła sprzedać niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 2,2800 ha położoną w G., gmina S. i z uzyskanej ceny sprzedaży spłacić zobowiązania. Zainteresowanym zakupem nieruchomości był P. T.. Pozwana wraz z P. T. prowadziła wstępne rozmowy dotyczące podpisania umowy sprzedaży w/w nieruchomości. W krótkim czasie P. T. oświadczył pozwanej, że zainteresowany kupnem działki jest powód P. S.. Ponieważ pozwana była zainteresowana sprzedażą nieruchomości zmiana kupującego nie wpłynęła na jej decyzję i prowadziła z powodem rozmowy w celu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W rozmowach w których uczestniczył także P. T. strony ustaliły harmonogram działań oraz cenę. Powód oraz P. T. w ramach prowadzonej działalności zajmują się obrotem nieruchomościami tj. kupując grunt, przekształcają go na cele budowlane i następnie sprzedają z zyskiem. P. S. i P. T. umówili się, że kupującym będzie powód, po czym część gruntu powód odsprzeda P. T.. Pozwanej zależało na sprzedaniu gruntu po wyższej cenie, w związku z tym powód wraz z P. T. zadeklarowali, że zajmą się przekształceniem gruntu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 12 stycznia 2010r. w Kancelarii Notarialnej w O. przed notariuszem B. P. S. i L. C. zawarli przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości na mocy której pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi, a powód zobowiązał się kupić od pozwanej niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 2,2800 ha położoną w G. gmina S., dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą numer (...). Strony zgodnie ustaliły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży niezabudowanej działki numer (...) o obszarze 2,2800 ha zależne jest od spełnienia następujących warunków: skutecznego rozwiązania umowy dzierżawy, uzyskania ostatecznej, wykonalnej i niezaskarżalnej przed sądami administracyjnymi decyzji Wójta Gminy S. ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki polegające na budowie na niej 3 budynków mieszkalnych oraz przedłożenia przez pozwaną zaświadczenia (...) Banku (...) w (...) Oddział w S. zezwalającego na beczciążarowe odłączenie z księgi wieczystej Kw nr (...) działki numer (...) lub pisma wymienionego Banku o całkowitej spłacie zadłużenia zabezpieczonego hipotekami bliżej opisanymi w § 1 w/w akcie notarialnego. Zgodnie z powyższą umową powołane warunki zastrzeżone zostały na korzyść zobowiązującego się kupić, co oznaczało, iż pomimo nie spełnienia się wyżej opisanych warunków powód mógł żądać zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W opisanym powyżej przypadku zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpić miało najpóźniej w terminie 14 dni od dnia doręczenia pozwanej pisemnego wezwania. W przypadku nie spełnienia się któregokolwiek z warunków opisanych wyżej powód mógł uchylić się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W takim przypadku pozwana nie byłaby uprawniona do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej oraz żądania jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu. Powyższa treść umowy została w całości przygotowana przez powoda, a pozwana z uwagi na stan żałoby po zmarłym mężu i brak rozeznania nie wносиła żadnych zastrzeżeń do treści umowy. Jednocześnie strony ustaliły, że cena sprzedaży za grunt objęty warunkami zabudowy wynosić będzie 52 zł za jeden metr kwadratowy, natomiast cena sprzedaży za grunt nie objęty warunkami zabudowy wynosić będzie 30 zł za jeden metr kwadratowy. Strony uzgodniły, że przyrzeczona umowa sprzedaży (umowa warunkowa sprzedaży) prawa własności niezabudowanej działki (...) o obszarze 2,2800 ha wolnej od jakichkolwiek obciążeń, ciężarów, roszczeń, czy hipotek za wyjątkiem hipoteki

umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz powoda tytułem zabezpieczenia zwrotu zadatku i innych należności, zawarta zostanie nie później niż do dnia 30 października 2010r. Nadto powód, zgodnie z umową, zapłacił pozwanej na poczet umowy sprzedaży nieruchomości tytułem zadatku kwotę 200.000 zł. Zgodnie z w/w umową, pozwana ustanowiła na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) hipotekę umowną kaucyjną do wysokości 220.000 zł na rzecz powoda celem zabezpieczenia zwrotu całej kwoty z tytułu zadatku oraz zabezpieczającą ewentualne przyszłe koszty postępowania sądowego, koszty zastępstwa adwokackiego oraz ustawowe odsetki związane z ewentualnym dochodzeniem przez powoda przed sądem roszczenia o zwrot zadatku. Nadto pozwana wypowiedziała skutecznie umowę dzierżawy nieruchomości oraz przedłożyła powodowi zaświadczenie (...) Banku (...)w (...) Oddział w S. z dnia 14 stycznia 2010r. zezwalające na bezzieçarowe odłączenie z księgi wieczystej Kw nr (...) działki numer (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniach 4 sierpnia 2010r. i 7 września 2010r. powód złożył wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy polegającej na budowie budynku jednorodzinnego na w/w działce. W dniu 20 września 2010r. Wójt Gminy S. wydał decyzję o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr (...). Od powyższej decyzji w dniu 24 października 2010r. powód złożył odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...). Z uwagi na odmowę wydania warunków zabudowy dla w/w działki i wniesienie odwołania przez powoda, dnia 29 października 2010r. w Kancelarii Notarialnej M. M. (2) w O. strony zawarły aneks do w/w przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości mocą którego zmieniły § 7 w/w umowy i ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży (umowa warunkowa sprzedaży) prawa własności niezabudowanej działki (...) o obszarze 2,2800 ha zostanie zawarta nie później niż do dnia 30 czerwca 2011r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód w rozmowie telefonicznej w dniu 27 czerwca 2011r. poinformował pozwaną, że jest zainteresowany podpisaniem kolejnego aneksu do umowy przedwstępnej. Pozwana nie zadeklarowała powodowi zamiaru zawarcia kolejnego aneksu, gdyż zainteresowana była zawarciem umowy finalnej. Jednocześnie na dzień 30 czerwca 2011r. strony ustaliły spotkanie w domu pozwanej. Pozwana poprosiła T. M. (1) - przyjaciela zmarłego męża o pomoc i obecność na spotkaniu z P. S., gdyż chciała zawrzeć z powodem umowę finalną i obawiała się, że nie będzie w stanie przeciwstawić się powodowi. Jednocześnie T. M. (1) poprosił swojego znajomego J. S., aby ten uczestniczył razem z nim w spotkaniu w domu pozwanej w dniu 30 czerwca 2011r. z tej racji, że J. S. był zorientowany w sprawach obrotu nieruchomościami. Jednocześnie pozwana pokazała T. M. (1) w/w przedwstępną warunkową umowę, którą ten skonsultował ze znajomym prawnikiem, a który oświadczył, że umowa jest bardzo niekorzystna dla pozwanej i kolejny aneks jest również dla niej niekorzystny. W dniu 30 czerwca 2011r. przed przyjazdem powoda, pozwana wraz z J. S. i T. M. (1) rozmawiali o treści w/w umowy i wówczas pozwana oświadczyła, że chce w końcu sfinalizować sprzedaż nieruchomości, gdyż sprawa przeciąga się już za długo i obawia się, że ostatecznie powód wycofa się z zakupu nieruchomości. Powód po przyjeździe do domu L. C. namawiał pozwaną, aby ta udała się razem z nim do notariusza celem podpisania aneksu do przedwstępnej warunkowej umowy przedłużającego po raz kolejny termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana oświadczyła wówczas, przy obecności J. S. i T. M. (1), że nie jest zainteresowana zawarciem kolejnego aneksu, tylko podpisaniem umowy sprzedaży po cenie ustalonej dla gruntu bez warunków zabudowy tj. za kwotę 30 zł za metr kwadratowy. Powód nie chciał się na powyższe zgodzić i cały czas namawiał pozwaną na podpisanie aneksu do w/w umowy przedwstępnej. W związku z brakiem porozumienia pozwana oświadczyła, że najwyżej może zgodzić się na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej o 3 miesiące. Na powyższe nie wyraził zgody powód oświadczając, że potrzebuje więcej czasu na przekształcenie, około 6-7 miesięcy. Na propozycję powoda nie zgodziła się pozwana i oświadczyła, że nie pojedzie z powodem do notariusza celem podpisania aneksu do przedwstępnej umowy. W związku z powyższym powód udał się do Kancelarii Notarialnej w O., gdzie notariusz M. M. (2) sporządziła protokół niestawiennictwa pozwanej do czynności zawarcia aneksu do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości. Przed sporządzeniem aktu notarialnego pracownik Kancelarii Notarialnej skontaktowała się telefonicznie z pozwaną z zapytaniem czy pozwana stawi się w Kancelarii celem podpisania aneksu do umowy przedwstępnej. Pozwana oświadczyła, że nie stawi się w Kancelarii celem podpisania aneksu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że przed dniem 30 czerwca 2011r. tj. około lutego/marca 2011r. powód zaoferował pozwanej rozliczenie zadatku poprzez wydzielenie z przedmiotowej działki przez geodetę części tej działki, utworzenie

w tej sposób działki nowej o mniejszej powierzchni odpowiadającej cenie sprzedaży na kwotę 200.000 zł, a następnie przeniesienie własności nowopowstałej działki na powoda. Pozwana przystała na powyższą propozycję i stawiała się u notariusza, gdzie wyraziła zgodę na sprzedaż wydzielonej działki za cenę 200.000 zł. Ostatecznie działka ta nie została wydzielona, gdyż powód wycofał się z tej propozycji. Po dniu 30 czerwca 2011r. ani wcześniej powód nie wzywał pozwaną do zawarcia przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży działki nr (...). W piśmie z dnia 4 lipca 2011r. nadanym w dniu 5 lipca 2011r. pełnomocnik pozwaną w imieniu pozwaną złożył powodowi oświadczenie o odstąpieniu od w/w przedwstępnej umowy sprzedaży z zachowaniem zadatku w związku z brakiem zawarcia z winy powoda do dnia 30 czerwca 2011r. umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości za cenę 30 zł za metr kwadratowy. W piśmie z dnia 1 sierpnia 2011r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do wykonania wskazanej umowy poprzez stawienie się w terminie 14 dni przed notariuszem B. G. i przeniesienie własności w/w nieruchomości na powoda, ewentualnie zapłatę kwoty 450.000 zł tytułem zadatku i odszkodowania.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód wywodził, że to pozwana wbrew wcześniejszym uzgodnieniom nie stawiała się u notariusza celem podpisania aneksu do przedwstępnej umowy zgodnie z którym strony miały przedłużyć termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd w całości podzielił twierdzenia pozwaną, że nigdy nie wyraziła zgody na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i zainteresowana była zawarciem umowy finalnej o czym informowała powoda na spotkaniu w dniu 30 czerwca 2011r. Okoliczności wskazane w zeznaniach pozwaną znalazły potwierdzenie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy w szczególności w zeznaniach świadków T. M. (1) i J. S.. Świadczenie ci byli obecni w dniu 30 czerwca 2011r. na spotkaniu z powodem w domu pozwaną. W sposób spójny i logiczny zeznali jaki był przebieg spotkania, zeznali, że pozwana nie była zainteresowana podpisaniem aneksu do przedwstępnej umowy tylko podpisaniem umowy przyrzeczonej oraz, że oświadczyła powodowi, że nie uda się z powodem do notariusza celem podpisania aneksu do umowy. Sąd nie podzielił zeznań powoda, że pozwana wyraziła zgodę na podpisanie aneksu do przedwstępnej umowy na spotkaniu w dniu 30 czerwca 2011r. po czym wbrew zapowiedziom nie przyjechała do kancelarii notarialnej. W tym zakresie zeznania powoda nie znalazły potwierdzenia w materiale zgromadzonym w aktach sprawy zwłaszcza nie mogły znaleźć oparcia w zeznaniach świadka P. T.. Nie był on obecny na spotkaniu w dniu 30 czerwca 2011r. w domu pozwaną i wiedzę na temat przebiegu tego spotkania miał tylko z relacji powoda. W konsekwencji Sąd nie podzielił zeznań powoda i świadka P. T., że to z winy pozwaną nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek pełnomocnika powoda o przeprowadzenie dowodu z odpisu notatnika kancelarii notarialnej na okoliczność tego, że zdarzenia z dnia 30 czerwca 2011r. przebiegały zgodnie z zeznaniami powoda. Powyższy dowód mógłby jedynie wykazać, że na dzień 30 czerwca 2011r. w kancelarii notarialnej było umówione spotkanie na podpisanie aneksu, a nie, że pozwana wyraziła zgodę na podpisanie aneksu do przedwstępnej umowy. Pozwana nie zaprzeczyła umówienia spotkania u notariusza, zeznała jednak, że powód umówił spotkanie na dzień 30 czerwca 2011r. Z zeznań pozwaną wynika, że obie strony miały inny cel tego spotkania, czego zapiski w notatniku nie mogły wykazać. Sąd podkreślił, że z zeznań B. K. - pracownika kancelarii notarialnej i protokołu niestawiennictwa wynika, że zamiarem powoda było zawarcie kolejnego aneksu do przedwstępnej umowy, a nie zawarcie umowy sprzedaży działki nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym i po dokonaniu oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powód domagał się zasądzenia od pozwaną kwoty 400.000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości wpłaconego na poczet należności z tytułu ceny kupna nieruchomości położonej w G., gmina S., ul. (...) nr gruntu 47 zarzucając, że to z wyłącznej winy pozwaną nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w/w nieruchomości. Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeśli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W myśl § 3 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. Powyższe przepisy mają charakter dyspozytywny, co oznacza, że skutki prawne w nich określone wystąpią wyłącznie w braku odmiennych postanowień umownych lub zwyczaju. Strony w przedwstępnej warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości nie ustaliły żadnego zastrzeżenia co do znaczenia zadatku wpłaconego przez powoda na rzecz pozwanej w razie niewykonania umowy tj. w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu okoliczności za które odpowiada jedna ze stron. Stąd Sąd uznał, że rozstrzygnięcie niniejszego sporu podlega art. 394 § 1 i 3 k.c. wobec braku ugruntowanego zwyczaju.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży w/w nieruchomości, której termin zawarcia w drodze aneksu do umowy strony przedłużyły do dnia 30 czerwca 2011r. oraz, że powód wpłacił pozwanej kwotę 200.000 zł tytułem zadatku, która miała podlegać zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży w razie sfinalizowania umowy przyrzeczonej. Poza sporem była okoliczność, że strony nie zawarły przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia 30 czerwca 2011r., ani nie zawarły aneksu przedłużającego w/w termin. Niesporna była także okoliczność, że pozwana w piśmie z dnia 4 lipca 2011r. doręczonym powodowi odstąpiła od w/w umowy przedwstępnej z zachowaniem otrzymanego zadatku. Strony zgodnie postanowiły przedłużyć termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 czerwca 2011r. Do tego momentu nie został spełniony warunek w postaci uzyskania ostatecznej, wykonalnej i niezaskarżalnej przed sądami administracyjnymi decyzji Wójta Gminy S. ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki polegające na budowie na niej 3 budynków mieszkalnych. W świetle powyższych zapisów umowy Sąd uznał, że pozwana nie mogła zatem żądać od powoda zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu braku decyzji o warunkach zabudowy po cenie ustalonej na 30 zł za metr kwadratowy. W tym zakresie uprawnienie przysługiwało tylko powodowi, który mógł domagać się od pozwanej w terminie do dnia 30 czerwca 2011r. zawarcia umowy przedwstępnej po cenie ustalonej na 30 zł za metr kwadratowy. Pozwana nie mogła także domagać się skutecznego zawarcia przez powoda umowy przyrzeczonej po wyższej cenie przewidzianej w umowie przedwstępnej dla gruntu z warunkami zabudowy jednorodzinnej. Zgodnie z w/w przedwstępną umową wyłączną inicjatywę i uprawnienie domagania się sfinalizowania umowy sprzedaży gruntu posiadał powód. Sąd podkreślił, że powód zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu musiał wykazać, że wezwał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej nieruchomości po cenie ustalonej za 30 zł za metr kwadratowy w terminie do dnia 30 czerwca 2011r. i że pozwana odmówiła przystąpienia do aktu notarialnego- zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał jednoznacznie, że przed dniem 30 czerwca 2011r., ani na spotkaniu w domu pozwanej w dniu 30 czerwca 2011r. powód nie wzywał pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w/w nieruchomości. W tym terminie powód nie sformułował na piśmie żadnego wezwania do pozwanej o przystąpienie do aktu notarialnego celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Ujawnione zostało natomiast, że intencją powoda na spotkaniu w dniu 30 czerwca 2011r. było zawarcie kolejnego aneksu do w/w przedwstępnej umowy sprzedaży działki nr (...), a nie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Z dowodów zebranych w niniejszej sprawie wynika, że to pozwana dążyła do sfinalizowania umowy i zgodziła się - nawet kosztem pozyskania niższej ceny - zawrzeć z powodem umowę sprzedaży nieruchomości. Wcześniej pozwana przystąpiła na propozycję powoda, aby wydzielić z działki gruntu nr (...) mniejszą działkę, której wartość odpowiadałaby kwocie wpłaconego zadatku. Ostatecznie z tej propozycji wycofał się powód. Niezbiecie o zamiarach powoda świadczy także treść protokołu niestawiennictwa do czynności notarialnej sporządzonego dnia 30 czerwca 2011 roku przed notariuszem M. M. (2). Z treści powyższego aktu notarialnego jednoznacznie wynika, że powód przystąpił do czynności zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży, a nie do czynności zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w/w nieruchomości. Zgodnie z postanowieniami przedwstępnej umowy powód powinien w terminie do dnia 30 czerwca 2011r. wezwać pozwaną do przystąpienia do aktu notarialnego - zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości po cenie 30 zł za metr kwadratowy. Sąd uznał, że powód nie wykazał by w terminie przewidzianym umową stron do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży podjął działania w celu sfinalizowania transakcji kupna nieruchomości od pozwanej oraz, że to pozwana uchylła się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wręcz przeciwnie zostało wykazane, że to pozwana dążyła do zawarcia umowy finalnej, na co nie zgodził się powód.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że stosownie do dyspozycji art. 389 § 1 k.c. przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży z dnia 12 stycznia 2010r. zawierała wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (co pozostawało poza sporem), zatem nie było żadnych przeszkód prawnych, ani - jak wykazano powyżej - faktycznych, aby strony

przystąpiły do aktu notarialnego w dniu 30 czerwca 2011r. i sfinalizowały umowę sprzedaży. Z powodu okoliczności za które odpowiedzialność ponosi powód tj. braku zamiaru zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło do zawarcia między stronami przyrzeczonej umowy sprzedaży działki nr (...). W konsekwencji Sąd uznał, że oświadczenie pozwanej zawarte w piśmie z dnia 4 lipca 2011r. nadane następnego dnia do powoda o odstąpieniu od w/w przedwstępnej umowy sprzedaży działki nr (...) z zachowaniem prawa do zadatku, było w pełni uzasadnione i wywołało skutek w postaci braku obowiązku zwrotu powodowi zadatku w podwójnej wysokości. W związku z powyższym wezwanie powoda z dnia 1 sierpnia 2011r. wzywające pozwaną do wykonania umowy lub zapłaty zadatku w podwójnej wysokości nie mogło odnieść skutku, jakie wywodził powód tj. o uchyleniu się pozwanej od zawarcia umowy przyrzeczonej i powstania po stronie powoda roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód P. S. zaskarżając wyrok w całości. Powód zarzucił:

1) naruszenie przez Sąd pierwszej instancji przepisów postępowania, co miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie:

- art. 217 § 2 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie wniosku o dopuszczenie dowodu z odpisu notatnika sekretariatu kancelarii notarialnej mimo, że okoliczności na które ten dowód został zgłoszony nie zostały wyjaśnione zgodnie z tezą dowodową,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny zebranych dowodów polegające na tym, iż w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki ocenił w szczególności wiarygodność zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, zeznań stron, a także nie rozważył wszechstronnie materiału dowodowego interpretując wszystkie przedstawione okoliczności wybiórczo, wyłącznie na korzyść pozwanej,

2) sprzeczności ustaleń stanu faktycznego z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że:

- pozwana nie wносиła zastrzeżeń co do treści umowy stron z dnia 12 stycznia 2010r. z uwagi na to, że została ona w całości przygotowana przez powoda, a pozwana trwała w stanie żałoby po mężu i nie miała rozeznania,

- pozwana dnia 27 czerwca 2011r. nie zadeklarowała powodowi zawarcia kolejnego aneksu do umowy przyrzeczonej,

- pozwana dnia 30 czerwca 2011r. poprosiła świadka M. o skonsultowanie jej umowy z powodem,

- pozwana podczas spotkania z powodem w jej domu w dniu 30 czerwca 2011r. w obecności świadków M. i S. oświadczyła, że nie jest zainteresowana zawarciem kolejnego aneksu do umowy, tylko sprzedażą gruntu po cenie 30 zł za metr,

- przed dniem 30 czerwca 2011r. pozwana na propozycję powoda stawiała się u notariusza i wyraziła zgodę na wydzielenie działki dla powoda o wartości 200.000 zł, lecz do podziału nie doszło z uwagi na to, że powód się wycofał,

- po dniu 30 czerwca 2011r. powód nie wzywał pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej,

3) naruszenie art. 394 § 3 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię oraz nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że pozwana miała prawo zatrzymać zadatek umowny z uwagi na niewykonanie umowy z wyłącznej winy powoda.

Powód wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie powództwa w całości, ewentualnie w części 200.000 zł oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Ewentualnie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Nadto wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej (najprawdopodobniej winno być od pozwanej na rzecz powoda) zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana L. C. w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji powoda oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za drugą instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja powoda w części zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się bezpośrednio do zarzutów podniesionych w apelacji stwierdzić należy, że w pierwszej kolejności rozważeniu podlegały zarzuty naruszenia prawa procesowego.

Bezzasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 217 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że przeprowadzenie dowodu z odpisu notatnika pracownika kancelarii notarialnej nie miałyby dla sprawy istotnego znaczenia. Podkreślić przy tym należy, że B. K. na rozprawie w dniu 7 marca 2013r. zeznała o zapisywaniu w kalendarzu czynności, które mają się odbyć, nic nie zeznała na temat notatnika (vide: zeznania B. K. - k. 194 akt). Powód nie wskazał na jaką konkretnie okoliczność dowód z tego dokumentu prywatnego miałyby zostać przeprowadzony. Na rozprawie w dniu 7 marca 2013r. pełnomocnik powoda wniósł o zwrócenie się do kancelarii notarialnej w O. o przedłożenie notatnika w którym zapisywane były czynności (vide: k. 194 akt). Nie zostało wówczas w ogóle podane na jaką okoliczność dowód ten miałby zostać przeprowadzony. W dalszym toku tej rozprawy pełnomocnik powoda wniósł o przeprowadzenie dowodu z odpisu notatnika kancelarii notarialnej na okoliczność tego, że zdarzenia 30 czerwca przebiegały zgodnie z zeznaniami powoda (vide: k. 199 akt). Nie zostało jednak wyspecyfikowane potwierdzeniem jakich zdarzeń z 30 czerwca 2011r. miałyby być zapiski w notatniku. Z kolei w uzasadnieniu do apelacji zarzucono, że powyższy dowód został zgłoszony w celu wykazania negocjacji stron trwających przed dniem 30 czerwca 2011r. (vide: k. 244 akt). Powód w toku postępowania nie twierdził, że pracownik kancelarii, który notował termin czynności, powziął o tym informację od pozwanej, co ewentualnie mogłoby prowadzić do przyjęcia, że w istocie - jak wywodzi powód - już we wcześniejszym okresie pozwana wyraziła zgodę na zmianę umowy przedwstępnej poprzez zmianę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej albo że ustalono w dniu 30 czerwca 2011r., że umowa przyrzeczona zostanie zawarta. Powód twierdził, co nie było kwestionowane w toku procesu, że osobiście umawiał spotkania w kancelarii notarialnej. Stąd pracownica kancelarii mogła tylko i wyłącznie opierać się na informacjach uzyskanych od powoda, nie była bezpośrednią rozmówczynią pozwanej. Treści zapisków nie mogłaby więc stanowić dowodu na okoliczność wyrażenia przez pozwaną zgody na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej lub zawarcie w dniu 30 czerwca 2011r. umowy przyrzeczonej.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Należy stwierdzić, że do skutecznego postawienia tego zarzutu skarżący obowiązany jest wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Wszelkie zarzuty powoda w tym zakresie stanowią polemikę ze stanowiskiem przyjętym przez Sąd pierwszej instancji. Treść zarzutów i ich rozwinięcie w uzasadnieniu apelacji świadczą jedynie o przekonaniu strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. Apelujący w żaden sposób nie wykazał, aby Sąd pierwszej instancji oceniając dowody z zeznań świadków P. T., J. S., T. M. (1), B. K. oraz z wyjaśnień pozwanej i powoda naruszył zasady logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. W przypadku, gdy zeznania świadków i stron procesu są przeciwstawne Sąd obowiązany jest do dokonania ich krytycznej oceny pod kątem wiarygodności przekazywanych informacji. W ocenie Sądu Apelacyjnego wnioski, który wyprowadził z zebranego materiału dowodowego dotyczące przebiegu spotkania stron w dniu 30 czerwca 2011r. są logiczne i prawidłowe.

Zarówno z zeznań B. K. jak i z § 2 protokołu niestawiennictwa strony sporządzonego w dniu 30 czerwca 2011r. formie aktu notarialnego w którym zawarte jest, co istotne, również oświadczenie powoda wynika, że w dniu 30 czerwca 2011r. o godz. 14.05 miał zostać zawarty akt notarialny - aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży przedłużający termin do jej zawarcia (vide: k. 14 akt), nie zaś zawarcie samej umowy przyrzeczonej. Należy przyjąć, że zeznania wymienionego wyżej świadka będącego pracownikiem kancelarii kontaktującym się z powodem, jak i wymieniony dokument zawierający oświadczenia samego powoda, którego wiarygodności w toku

postępowania powód nie podważył, korelujące z zeznaniami pozwanej oraz świadków J. S. oraz T. M. (1) są decydujące dla przyjęcia, że w dniu 30 czerwca 2011r. miało wedle zamiaru powoda nastąpić przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zaś jej zawarcie. Tej treści twierdzenie, że na dzień 30 czerwca 2011r. został ustalony termin zawarcia aneksu do umowy przyrzeczonej zostało przedstawione także w uzasadnieniu do pozwu (vide: str. 5 pozwu - k. 5 akt).

Z tego względu zeznania świadka P. T. - kolegi powoda ocenić należy za niewiarygodne w zakresie w którym podał, że do zawarcia umowy przyrzeczonej miało dojść w dniu 30 czerwca 2011r. (vide: k. 164 akt). P. T. na rozprawie w dniu 10 stycznia 2013r. zeznał, że przygotowane były dwie opcje - wykonanie umowy przedwstępnej, wydzielenie działki odpowiadającej wartości 200.000 zł po cenie 30 zł za metr kwadratowy, były przygotowane dwa akty, które były uzgodnione między notariuszem a powodem (vide: k. 164 akt) przy czym wiedzę o tym posiadał on od powoda. W tym zakresie zeznania świadka P. T. nie są zbieżne nawet z wyjaśnieniami powoda, który zarówno w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji jak i w apelacji nie twierdził, że notariusz na dzień 30 czerwca 2011r. przygotowała projekty dwóch aktów notarialnych w dwóch wersjach. Zeznania P. T. w tym zakresie nie znajdują jakiegokolwiek potwierdzenia w materiale zgromadzonym w aktach sprawy. Sąd Apelacyjny nie dał więc im wiary konsekwencją czego jest uznanie, że w oparciu o zeznania tego świadka powód nie wykazał przedstawianego przez siebie przebiegu spotkania w domu pozwanej w dniu 30 czerwca 2011r. oraz okoliczności, że pozwana przed dniem 30 czerwca 2011r. wyraziła zgodę na podpisanie aneksu do umowy przedwstępnej. Należy również zwrócić uwagę, że sam powód składając wyjaśnienia przed Sądem Okręgowym na rozprawie w dniu 7 marca 2013r. wskazał, że uzgodnił z pozwaną, że podpiszą aneks, nie zaś umowę przyrzeczoną (vide: k. 196 akt). Nie było więc mowy o zawarciu w podanym dniu umowy przyrzeczonej, a twierdzenie powoda w tym zakresie należy ocenić jako niewiarygodne i złożone w wyniku realizacji przyjętej taktyki procesowej. Sąd nie dał też wiary wyjaśnieniu powoda, że T. M. (2) powiedział jemu w dniu 30 czerwca 2011r., że powód ma jechać do kancelarii, a oni dojadą. T. M. (2) słuchany na rozprawie w dniu 10 stycznia 2013r. o takim fakcie w ogóle nie zeznał, obecny na tej rozprawie zarówno powód jak i jego pełnomocnik nie zadali świadkowi pytania dotyczącego tej okoliczności. Wyjaśnienia powoda w tym zakresie nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Podkreślić należy, że powód zawodowo zajmuje się obrotem nieruchomościami. Postanowienia umowy przedwstępnej przewidywały dla niego możliwość żądania zawarcia umowy w także sytuacji, gdy nie uzyska decyzji Wójta Gminy S. ustalającej warunku zabudowy i zagospodarowania nieruchomości polegające na budowie na niej 3 budynków mieszkalnych. Miał on uprawnienie, aby żądać w takim przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej od pozwanej po niższej cenie wynoszącej 30 zł za metr kwadratowy. Stąd za niewiarygodne uznać należy twierdzenia powoda, że niewykonanie umowy przedwstępnej było następstwem braku zgody pozwanej na sprzedaż działki po niższej cenie. Powód mógł bowiem żądać zawarcia umowy przyrzeczonej niezależnie od stanowiska pozwanej i jej zgody. Motywy, którymi kierował się próbując uzyskać zmianę warunków zabudowy przed zawarciem umowy przyrzeczonej są bez znaczenia dla oceny zasadności żądania zgłoszonego w procesie.

Nie budzi wątpliwości, że powód nie skorzystał z powyższego uprawnienia do dnia 30 czerwca 2011r. Mając na względzie, że powód nie wzywał powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej przed ustalonym przez strony terminem jej zawarcia oraz, że L. C. swoim zachowaniem nie udaremniła w żaden sposób zawarcia przedmiotowej umowy oraz zważywszy, iż w dniu 30 czerwca 2011r. powód zamierzał w kancelarii notarialnej po raz kolejny przedłużyć termin jej zawarcia nie może być mowy o przyjęciu, że niewykonanie umowy przedwstępnej było następstwem okoliczności za które wyłączną odpowiedzialność ponosi pozwana w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Natomiast niechęć pozwanej do zawarcia kolejnego aneksu i nieosiągnięcie przez strony porozumienia w tym przedmiocie jest okolicznością irrelevantną dla oceny zasadności żądania powoda. Zmiana terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie ma bowiem wpływu na ustalenie praw i obowiązków stron umowy przedwstępnej. Niewyrażenie przez pozwaną zgody na propozycję powoda w tym zakresie, to jest w istocie zmianą treści zawartej pomiędzy stronami umowy, nie może być rozpatrywane w kategoriach uniemożliwienia przez pozwaną wykonania umowy przedwstępnej.

Wobec uznania za chybione zarzutów naruszenia przepisów postępowania stwierdzić należy, że bezzasadne okazały się także zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wskazane w



punktach II 1 -5 apelacji. Sąd pierwszej instancji nie ustalił, że w dniu 30 czerwca 2011r. pozwana pokazała T. M. (1) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Pokazanie tej umowy T. M. (1) nastąpiło przed dniem 30 czerwca 2011r., gdyż przecież jej treść konsultował on ze znajomym prawnikiem. O wydzieleniu działki przed dniem 30 czerwca 2011r. zeznał powód na rozprawie w dniu 7 marca 2013r. wyjaśniając „...znajomy geodeta wydzielił nawet działkę, ale nie doszło między mną a pozwaną do porozumienia granicznego...” (vide: k. 196 akt). O powołaniu geodety, który miał wydzielić działkę zeznał także P. T. (vide: k. 164 akt). Sąd pierwszej instancji wyłącznie błędnie ustalił, że po dniu 30 czerwca 2011r. powód nie wzywał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż takie wezwanie zostało sformułowane w piśmie z dnia 1 sierpnia 2011r. (vide: k. 33-34 akt). Jednakże żądanie to zostało zgłoszone po dniu 30 czerwca 2011r., a więc po dacie wygaśnięcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, stąd nie mogło ono odnieść zamierzonego skutku. Mając na względzie wyżej przedstawione rozważania Sąd Apelacyjny podziela uznanie Sądu pierwszej instancji o braku podstaw do przyjęcia, że zaistniały określone w art. 394 § 1 k.c. przesłanki do żądania przez powoda dwukrotności kwoty zadatku przekazanego pozwanej tj. kwoty 400.000 zł.

Zmiana zaskarżonego wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.c. powodowana była faktem, że w ocenie Sądu Apelacyjnego umowa przedwstępna z dnia 30 czerwca 2011r. po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczonego przez strony na dzień 30 czerwca 2011r. wygasła. Do dnia 30 czerwca 2011r. strony nie zawarły umowy przyrzeczonej, a przed dniem 30 czerwca 2011r. lub w tej dacie powód nie wzywał pozwaną do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. W konsekwencji pozwana zobowiązana była do zwrotu kwoty przekazanej jej przez powoda tytułem zadatku w wysokości 200.000 zł. Odstąpienie przez pozwaną od umowy pismem sporządzonym w dniu 4 lipca 2011r. nadanym w dniu 5 lipca 2011r., a więc po wygaśnięciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, w realiach niniejszej sprawy, ocenić należy jako bezskuteczne. Zwrot zadatku winien nastąpić na podstawie art. 394 § 3 zdanie pierwsze k.c. przyjmując, że przez analogię przepis ten znajduje zastosowanie także w przypadku wygaśnięcia umowy. Zdaniem Sądu podstawą zwrotu zadatku może też stanowić przepis art. 405 k.c., gdyż pozwana w zaistniałej sytuacji byłaby bezpodstawnie wzbogacona o kwotę 200.000 zł.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji z wyłączeniem tego, że po dniu 30 czerwca 2011r. powód nie wzywał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy. Sąd Apelacyjny akceptuje uznanie Sądu pierwszej instancji o braku podstaw do zwrotu powodowi zadatku w podwójnej wysokości. Sąd z wyżej wskazanych przyczyn nie akceptuje wniosku Sądu pierwszej instancji, że powództwo w całości winno zostać oddalone. Na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. Sąd Apelacyjny zasądził odsetki ustawowe od zasądzonego roszczenia od dnia 30 sierpnia 2011r., to jest po upływie 14 dni licząc od doręczenia pozwanej wezwania z dnia 1 sierpnia 2011r. do zapłaty kwoty 450.000 zł tytułem zadatku i odszkodowania. Ponieważ nie zostało wykazane w jakiej dacie doręczono pozwanej w/w pismo powoda z dnia 1 sierpnia 2011r. Sąd uznał, że nastąpiło to w dniu 15 sierpnia 2011r., gdyż w piśmie z tej daty potwierdzono otrzymanie pisma powoda z dnia 1 sierpnia 2011r. (vide: k. 32 akt).

Zmiana rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w przedmiocie żądania głównego skutkowałą koniecznością zmiany rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Koszty powoda przed Sądem pierwszej instancji wyniosły 27.233,32 zł (20.000 zł - opłata od pozwu, 7.200 zł - wynagrodzenie adwokata, 17 zł - opłata od pełnomocnictwa, 16,32 zł - wydatki związane ze stawiennictwem świadka B. K.). Koszty pozwanej wyniosły 7.200 zł obejmując koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika. Przy przyjęciu, że powód wygrał sprawę w 50 % należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.017 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął stosownie do art. 100 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. stosunkowo rozdzielając je między stronami. Powód wygrał postępowanie apelacyjne w 50%. Koszty powoda w postępowaniu apelacyjnym wyniosły 25.400 zł ( opłata od apelacji w kwocie 20.000 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł), koszty pozwanej kwotę 5.400 obejmując koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika.

Stąd uzasadnione było zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 10.000 zł.

/-/M. Głowacka /-/ B. Wysocki /-/ M. M.-T.