

Sygn. akt I A Ca 957/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Józefowicz

Sędziowie: SA Jan Futro (spr.), SO Andrzej Adamczuk

Protokolant: st. sekr. sąd. Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko O. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 6 czerwca 2012 r.

sygn. akt I C 2306/11

1. oddała apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Andrzej Adamczuk Krzysztof Józefowicz Jan Futro

I A Ca 957/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo M. M. domagającej się (po sprostowaniu dnia 16 grudnia 2011 r.) zasądzenia pozwanej O. W. na złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości bliżej w pozwie opisanej na rzecz powódki, która oświadcza, że własność tę przyjmuje, za równoczesną zapłatą na rzecz pozwanej kwoty 440 000 zł z tym zastrzeżeniem, że: kwota stanowiąca równowartość niespłaconej hipoteki, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej na rzecz (...) Banku, według jej wartości na dzień płatności zostanie uiszczona przez powódkę, bezpośrednio na konto wierzyciela hipotecznego, a pozostała część kwoty płatna będzie do rąk pozwanej.

Orzekając o kosztach postępowania zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Pozwana jest właścicielem nieruchomości położonej w R., gmina M., województwo (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0758 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr (...). Nieruchomość ta jest zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Pozwana umieściła na portalu internetowym dom.gratka.pl ogłoszenie o wystawieniu na sprzedaż opisanej wyżej nieruchomości za cenę 520 000 złotych. W ogłoszeniu wskazano, że nieruchomość zabudowana jest domem wykończonym materiałami najwyższej jakości, w pełni wyposażoną kuchnią, meblami na wymiar. W salonie, jadalni oraz pokojach położone jest drewno egzotyczne, a w przedpokoju, kuchni i łazience znajdują się płytki. Do wykończenia z zewnątrz pozostaje ostatnia warstwa tynku. Ponadto zgodnie z ogłoszeniem działka jest ogrodzona, podjazd został wybrukowany, a brama oraz brama garażowa sterowana jest pilotem. Nieruchomość położona jest w okolicach lasów, rzeki, szlaków rowerowych i turystycznych, w pobliżu znajduje się szkoła, nowy kompleks handlowy, przystanki autobusowe. Działka ponadto graniczy z lasem.

Powódka odpowiedziała na powyższe ogłoszenie i nawiązała kontakt z ojcem pozwanej, R. W. (1). Po wstępnych negocjacjach oraz dokonaniu oględzin domu, w dniu 27 maja 2011 roku strony spotkały się w P. w miejscu zamieszkania pozwanej w obecności notariusza D. W., prowadzącego Kancelarię Notarialną przy ul. (...) w P..

W tym dniu strony, przed wskazanym wyżej notariuszem, zawarły przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego (Repertorium A (...)). Zgodnie z § 3 wskazanej umowy powódka oraz pozwana zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń lub praw osób trzecich, za wyjątkiem wskazanych w § 1 ust. 3 pkt d tego aktu, tj. wpisanej w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 228 150.00 złotych celem zabezpieczenia kredytu na rzecz (...) BANK S.A. z siedzibą w W. Oddział Bankowości Detalicznej w Ł.. W § 4 ust. 1 strony oświadczyły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 15 lipca 2011 roku. Strony ponadto w § 4 ust. 2 ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 520 000 złotych. W § 4 ust. 3 strony wskazały, że powódka przed podpisaniem umowy przedwstępnej zapłaciła przelewem na rachunek bankowy wskazany przez pozwaną kwotę 80 000 złotych tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży. W § 4 ust. 4 powódka i pozwana zgodnie oświadczyły, że pozostała do zapłaty część ceny sprzedaży kwocie 440 000 złotych zostanie zapłacona przez powódkę w sposób i terminie, które wskazane zostaną w umowie przyrzeczonej, z tym zastrzeżeniem, że część kwoty zostanie zapłacona jako spłata zadłużenia z tytułu kredytu, wskazanego w § 1 ust. 3 pkt d aktu, natomiast pozostała kwota zostanie zapłacona na rachunek bankowy wskazany przez sprzedającą. W myśl § 5 ust. 1 umowy pozwana zobowiązała się wydać powódce przedmiot umowy w stanie wolnym od wszelkich praw i osób zbywcę reprezentujących za wyjątkiem opisanych w § 1 ust. 3 pkt d aktu w terminie, który zostanie określony w umowie przyrzeczonej. Zgodnie z § 5 ust. 2 pozwana zobowiązała się do przedłożenia kupującej w dniu zawierania umowy przyrzeczonej wydanego najdalej na 3 dni przed zawarciem umowy przyrzeczonej oświadczenia (...) BANK S.A. z siedzibą w W. Oddział Bankowości (...) w Ł., z którego wynikać będzie wysokość kwoty, po zapłaceniu której bank wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki wskazanej § 1 ust. 3 pkt d 3 umowy oraz numer konta, na które kwota ta powinna zostać wpłacona.

Przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej strony prowadziły rozmowy drogą poczty elektronicznej, telefoniczne oraz w trakcie osobistych spotkań. Powódka w trakcie rozmów z pozwaną kwestionowała między innymi treść i formę przedłożonych przez pozwaną dokumentów, w tym potwierdzających zakończenie budowy oraz przedłożonego przez pozwaną kwitu mazalnego wystawionego przez (...) Bank, domagając się przedstawienia ciągu pełnomocnictw osób podpisanych na dokumentach pochodzących od banku. W szczególności, wiadomością wysłaną pocztą elektroniczną w dniu 11 lipca 2011 roku powódka przesała pozwanej wzór promesy kwitu mazalnego, prosząc o sprawdzenie, czy osoba wystawiająca promesę jest upoważniona do reprezentowania Banku, zgodnie z danymi z Krajowego Rejestru Sądowego. W odpowiedzi pozwana poinformowała powódkę, że druk banku jest standardowy i niemodyfikowalny. Jednocześnie pozwana poinformowała, że ponownie złoży wniosek dotyczący potwierdzenia zakończenia budowy. Pozwana ponadto przekazała powódce dane kontaktowe do pracownika (...) Banku, prowadzącego sprawę pozwanej. W odpowiedzi powódka poinformowała pozwaną, że nie może zajmować

się sprawami bankowymi pozwanej. Wiadomością z dnia 12 lipca 2011 roku powódka poinformowała pozwaną, że możliwe jest sporządzenie umowy, ale konieczne jest dostarczenie dokumentów, m.in. potwierdzenia zakończenia budowy oraz promesy kwitu mazalnego. Wiadomością z dnia 12 lipca 2011 roku pozwana oświadczyła powódce, że bank nie wyda niestandardowego zaświadczenia, którego domagała się powódka.

Umową z dnia 15 lipca 2011 roku zawartą w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej D. W. w P. strony zmieniły § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 27 maja 2011 roku w ten sposób, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później, niż do dnia 31 sierpnia 2011 roku w terminie 5 dni roboczych od dnia przedłożenia przez sprzedającą dokumentu zawierającego oświadczenie (...) Bank S.A. z siedzibą w Ł. o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek z księgi wieczystej będącej przedmiotem umowy przedwstępnej po wpłacie określonej na oznaczony w tym dokumencie rachunek bankowy oraz dokumentu właściwych organów potwierdzających zakończenie budowy na nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej. Ponadto strony ustaliły wzór oświadczenia Banku nadając mu następującą treść: „Bank wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej (...) po wpłacie na rachunek bankowy numer (tutaj podać numer bankowy właściwy do wpłaty środków) kwoty (tutaj podać kwotę, po wpłacie której Bank wyrazi zgodę)”.

Po podpisaniu opisanego wyżej aneksu, w dniu 18 lipca 2011 roku, pozwana uzyskała wystawione przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 lipca 2011 roku zaświadczenie o zgłoszeniu zakończenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr (...) położonej przy ul. (...) w R. gm. M..

Nadto bank pozwanej wystawił oświadczenie z dnia 18 lipca 2011 roku nr (...) (...) (...), w którym określono saldo zadłużenia pozwanej na dzień wystawienia dokumentu, rachunek właściwy do zapłaty, opis prawnych zabezpieczeń, informację o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu oraz o braku opłat z tym związanych, informację o zgodzie banku na zwolnienie prawnych zabezpieczeń, w hipoteki kaucyjnej wpisanej na pierwszym miejscu do KW nr (...) w razie całkowitej spłaty kredytu, informację o terminie zwolnienia prawnych zabezpieczeń. W odpowiedzi na pismo pozwanej, upoważniony pracownik banku poinformował pozwaną, że treść opisanego wyżej dokumentu wystawionego przez Bank nie podlega modyfikacjom, a ponadto wskazał, że udzielone zostały wszelkie niezbędne informacje, które umożliwiają dokonanie transakcji sprzedaży nieruchomości zabezpieczającej kredyt udzielony umową nr (...). W piśmie podkreślono nadto, że pismo (...) (...) (...) zostało sporządzone przez pracownika uprawnionego do sporządzania tego rodzaju dokumentów.

Wskazane dokumenty pozwana przekazała niezwłocznie powódce.

Wiadomością wysłaną pocztą elektroniczną w dniu 20 lipca 2011 roku powódka poinformowała pozwaną, że opisanie wyżej oświadczenie z banku nie spełnia wymogów określonych w akcie notarialnym. Powódka wskazała jednakże, że nie chcąc utrudniać możliwości zawarcia umowy przekaże wskazany dokument do akceptacji bankowi, a w wypadku zaakceptowania jego treści gotowa jest odstąpić od warunku zawartego w aneksie z dnia 15 lipca 2011 roku. Powódka zaznaczyła nadto, że prosi o przedłożenie kopii dokumentu (do aktu notarialnego jego oryginału), z którego wynikać będzie, że osoby podpisujące oświadczenie są upoważnione do jego podpisania. Powódka podkreśliła przy tym, że zgodnie z aneksem termin zawarcia umowy wynosi 5 dni roboczych od dnia przedłożenia wskazanych w aneksie dokumentów, a termin ten przypada 27 lipca 2011 roku.

Powódka przedłożyła oświadczenie z dnia 18 lipca 2011 roku z banku pozwanej w swoim banku. Dokument ten został zaakceptowany przez bank powódki.

Wiadomością z dnia 21 lipca 2011 roku pozwana poprosiła powódkę o wskazanie informacji o sposobie płatności. W odpowiedzi powódka tego samego dnia poinformowała pozwaną, że termin i sposób płatności ma zostać ustalony w umowie przyrzeczonej, w związku z czym prześle notariuszowi swoje propozycje. Wiadomością przesłaną pocztą elektroniczną z dnia 22 lipca 2007 roku powódka zwróciła się do pozwanej z prośbą o rozpoczęcie starań o otrzymanie oświadczenia zgodnego z treścią aneksu z dnia 15 lipca 2011 roku. Powódka wskazała również pozwanej, że w Dziale III księgi wieczystej należącej do niej nieruchomości pojawiła się wzmianka o złożonym wniosku.

W dniu 25 lipca 2011 roku powódka podpisała z bankiem (...) S.A. z siedzibą w G. umowę kredytową, na podstawie której wskazany bank udzielił powódce kredytu hipotecznego w kwocie 468 000 złotych z tym zastrzeżeniem, że kwota 440 000 złotych miała zostać przeznaczona na finansowanie kosztów nabycia nieruchomości określonej w umowie przedwstępnej, natomiast kwota 28 000 złotych miała zostać przeznaczona na refinansowanie nakładów oraz kosztów poniesionych przez powódkę. Okres kredytowania Bank i powódka określiły na okres od dnia 25 lipca 2011 do 27 czerwca 2036 roku. Zgodnie z § 4 Umowy kredytu, zatytułowanym „Uruchomienie kredytu”, bank oraz powódka ustaliły, że uruchomienie kredytu nastąpi nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od daty spełnienia przez powódkę warunków uruchomienia określonych w ust. 5. W ustępie tym jako warunki uruchomienia terminu wskazano: złożenie na formularzu bankowym wniosku o wypłatę środków, uiszczenie prowizji z tytułu udzielenia kredytu, udokumentowanie ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, tj. przedłożenie w banku potwierdzonej przez Sąd Rejonowy kopii prawidłowo złożonego i opłaconego wniosku o wpis hipoteki wraz z załącznikami, stanowiącymi podstawę wpisu hipoteki, oświadczenia na formularzu (...) S.A. (przypadku ubezpieczenia kredytu na okres przejściowy), udokumentowania nabycia praw do nieruchomości, tj. przedłożenia w banku umowy kupna-sprzedaży nieruchomości za cenę 520 000 złotych, potwierdzającej warunki transakcji, przedłożenia oryginału oświadczenia wierzyciela zawierającego informację o aktualnym saldzie zadłużenia, rachunku technicznym oraz zobowiązanie do zwolnienia przyjętych zabezpieczeń. W § 4 ust. 5 pkt. 6 strony postanowiły, że pierwsza transza zostanie przeznaczona na spłatę kredytu zbywcy i refinansowania na pokrycie kosztów okołokredytowych. W przypadku spłaty kredytów w innych bankach, bank miał uruchomić kredyt pod warunkiem, że kwota niezbędna do zaspokojenia roszczeń wierzyciela będzie niższa lub równa kwocie przyznanego kredytu na ten cel przy zastosowaniu bieżących kursów walut.

W § 4 ust. 6 postanowiono, że wypłata drugiej transzy kredytu będzie zrealizowana po złożeniu na formularzu bankowym wniosku o wypłatę środków, przedłożeniu potwierdzonej przez Sąd Rejonowy kopii prawidłowo złożonego i opłaconego wniosku o wykreślenie hipoteki zabezpieczającej kredyt, przedłożeniu potwierdzonej przez ubezpieczyciela umowy cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, przedłożenia oświadczenia wierzyciela o całkowitej spłacie kredytu wraz ze zgodą na zwolnienie zabezpieczenia. Bank i powódka postanowiły ponadto, że „druga transza - druga wypłata pozostałej kwoty na rzecz zbywcy i wypłata pozostałej kwoty z celu – refinansowanie”. Powódka ustaliła z bankiem terminy przedłożenia dokumentów, w tym odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz Banku do dnia 24 lipca 2012 roku, natomiast w terminie 30 dni od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu potwierdzonej przez Sąd Rejonowy kopii prawidłowo złożonego i opłaconego wniosku o wykreślenie hipoteki zabezpieczającej spłacany kredyt, potwierdzonej przez ubezpieczyciela umowy cesji oraz oświadczenia wierzyciela, że zobowiązanie zostało całkowicie spłacone, zawierające zgodę na zwolnienie zabezpieczenia.

Nieprawomocnym postanowieniem z dnia 26 lipca 2011 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Śremie Wydział V Ksiąg Wieczystych, dz. kw. (...) oddalił wniosek E. T. z dnia 14 lipca 2011 roku o wpisanie w księdze wieczystej nieruchomości należącej do powódki roszczenia wskazanej wyżej osoby o zwrot nieruchomości objętych księgą wieczystą D. R..

Ostatecznie strony ustaliły termin podpisania umowy przyrzeczonej na dzień 27 lipca 2011 roku. Na ten dzień pozwana zgromadziła wszystkie wskazane w umowie z dnia 15 lipca 2011 roku dokumenty. Dodatkowo pozwana uzyskała w dniu 27 lipca 2011 roku oświadczenie nr (...) (...) (...), w którym określono saldo zadłużenia pozwanej na dzień wystawienia dokumentu, rachunek właściwy do zapłaty, opis prawnych zabezpieczeń, informację o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu oraz o braku opłat z tym związanych, informację o zgodzie banku na zwolnienie prawnych zabezpieczeń, w tym hipoteki kaucyjnej wpisanej na pierwszym miejscu do KW nr (...) w sytuacji całkowitej spłaty kredytu, informację o terminie zwolnienia prawnych zabezpieczeń. Dokument ten pozwana przekazała powódce.

W międzyczasie nieruchomość została wydana w posiadanie powódki.

W dniu 27 lipca 2011 roku, w Kancelarii Notarialnej D. W. w P. pozwana spotkała się z pełnomocnikiem powódki - S. K.. Z przebiegu spotkania sporządzono protokół, w którym wskazano, że stawiający nie doszli do porozumienia co do terminów i warunków płatności reszty ustalonej ceny. Pełnomocnik powódki kwestionował właściwość przedłożonych

przez pozwaną dokumentów oraz podniósł istnienie wzmianki o wniosku w dziale III księgi wieczystej. Pozwana oświadczyła natomiast, że jej zdaniem, przedłożone do umowy przyrzeczonej dokumenty są właściwe. Pozwana okazała również postanowienie Sądu Rejonowego w Śremie z dnia 26 lipca 2011 roku, sygn. akt dz. kw. (...) bez klauzuli wykonalności.

Pomimo faktu, że strony w dniu 27 lipca 2011 roku nie doszły do porozumienia, kontynuowały negocjacje w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu następnym, tj. w dniu 28 lipca 2011 roku. Pozwana ponownie spotkała się z pełnomocnikiem powódki S. K. w Kancelarii Notarialnej D. W. w P.. Ze spotkania tego sporządzono protokół notarialny, w którym strony wskazywały na rozbieżności, które ich zdaniem doprowadziły do niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwana wskazała w szczególności, że nie akceptuje propozycji powódki co do terminu i sposobu płatności i żąda, aby cała cena określona w umowie przyrzeczonej została zapłacona przy zawarciu umowy przyrzeczonej, pozwana wskazała także, że przedłożyła wszystkie dokumenty, do których przedłożenia była zobowiązana, a w szczególności zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Powiatu (...) z dnia 18 lipca 2011 roku numer (...), pismo Burmistrza Gminy M. z dnia 25 lipca 2011 roku o numerze GG. (...)86.2011.EI, pismo o nazwie (...) Bank S.A. z dnia 27 lipca 2011 roku o numerze (...) (...) (...), kopię pełnomocnictwa z dnia 20 kwietnia 2010 numer (...), kopię pełnomocnictwa z dnia 12 lipca 2010 o numerze (...), pismo o nazwie (...) Bank S.A. z dnia 18 lipca 2011 roku numer (...) (...) (...), kopię pełnomocnictwa z dnia 12 lipca 2010 roku o numerze (...) kopię pełnomocnictwa z dnia 6 kwietnia 2009 o numerze (...) pismo (...) Bank S.A. z dnia 25 lipca 2011 roku (...) i nieprawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Śremie z dnia 26 lipca 2011 roku w sprawie pod sygn. akt DZKW/PO1M/00004024/11. Pozwana oświadczyła również, że gotowa jest zawrzeć porozumienie rozwiązujące umowę przedwstępną oraz zwrócić powódce wpłacony przez nią zadek w kwocie 80 000 zł.

Pełnomocnik powódki wskazał natomiast, że nie akceptuje propozycji pozwanej co do sposobu i terminu płatności z uwagi na istniejącą pomiędzy powódką, a bankiem (...) S.A. umowę kredytową, zgodnie z którą płatność drugiej transzy jest uzależniona od wykreślenia istniejącej hipoteki z księgi wieczystej nieruchomości należącej do pozwanej, a która to umowa została okazana pozwanej w trakcie spotkania w dniu 27 lipca 2011 roku. Pełnomocnik powódki wskazał również, że przedkładane przez pozwaną dokumenty zawierają zarówno błędy merytoryczne, jak i błędy prawne w szczególności w zakresie braku umocowania osób podpisujących dokumenty, brak okazania oryginałów lub kopii pełnomocnictw osób podpisanych na dokumentach pochodzących od banku, błędy dotyczące daty zawarcia umowy kredytowej. Pomimo takiego zapisu, w treści aktu notarialnego, powódka była gotowa zaakceptować wszystkie przedłożone przez pozwaną dokumenty i zawrzeć umowę przyrzeczoną. Ewentualne nieprawidłowości w złożonej dokumentacji nie stanowiły dla powódki przeszkody dla podpisania aktu notarialnego.

W sporządzonym w dniu 28 lipca 2011 roku protokole zawarto stwierdzenie, że pozwana nie przyjęła propozycji powódki złożenia stosownej kwoty tytułem zabezpieczenia płatności do depozytu notarialnego. Depozyt taki nie został przez powódkę faktycznie ustanowiony.

W dniu 28 lipca 2011 roku powódka rozpoczęła rozmowy z (...) Bank w celu uzyskania kredytu umożliwiającego zapłatę ceny bezpośrednio po podpisaniu umowy przyrzeczonej. O tym fakcie nie poinformowała jednakże pozwanej.

Pismem z dnia 10 sierpnia 2011 roku pełnomocnik powódki radca prawny S. K., doręczonym pozwanej w dniu 16 sierpnia 2011 roku wyznaczył termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 25 sierpnia 2011 roku w Kancelarii Notarialnej D. W., prowadzącego Kancelarię Notarialną przy ul. (...) w P., wzywając pozwaną do stawienia się w wyznaczonym terminie i miejscu wraz ze wszystkimi właściwie wystawionymi i aktualnymi na ten dzień dokumentami zgodnymi z treścią umowy przedwstępnej zmienionej aneksem w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 25 sierpnia 2011 roku w wyżej wskazanej Kancelarii Notarialnej stawiła się powódka, nie stawiła się natomiast pozwana. Notariusz sporządził w związku z tym protokół w formie aktu notarialnego z dnia 25 sierpnia 2011 roku,

repertorium A(...) W tym samym dniu powódka podpisała z (...) Bank umowę kredytową, umożliwiającą jednoczesną zapłatę ceny.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że powódka wywodziła swoje roszczenie z art. 390 § 1 i § 2 k.c. Powódka jednakże nie wykazała, że spełniona została przesłanka konieczna dla uwzględnienia powództwa, określona w art. 390 § 1 k.c., tj. że do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej. W szczególności powódka nie wykazała swoich twierdzeń, że nie podpisano umowy z powodu żądania sprzedającej, aby cała cena sprzedaży została zapłacona do jej rąk, z pominięciem wierzyciela hipotecznego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, brak podstaw do przyjęcia, że pozwana bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej, a przyczyną nie zawarcia tej umowy była okoliczność, iż strony nie doszły do porozumienia w zakresie sposobu i terminu płatności ceny sprzedaży. Skoro zatem pozwana nie uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, to nie zaktualizowało się roszczenie powódki o zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepis art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 z późn. zm.).

Od wyroku tego zaskarżając go w całości apelację wniosła powódka zarzucając zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 390 § 2 k.c., art. 535 k.c. i art. 488 § 2 k.c., naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c., 366 k.p.c. oraz art. 234 k.p.c., 244 § 1 k.p.c., art. 247 k.p.c.

W konsekwencji wniosła o „uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie powództwa w całości” oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wniosła ponadto o „przeprowadzenie dowodów na okoliczność braku wiarygodności zeznań pozwanej, wskazanych w apelacji, a których potrzeba powołania wynikła dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji”. Wskazała tu na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 18 maja 2012 r. sygn. akt XV Ca 175/12, kopię umowy kredytowej z dnia 9 czerwca 2008 r., kopię dziennika budowy i kopię wypisu aktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2008 r..

W uzasadnieniu zarzuciła, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż pozwana nie uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Podniosła, że umowa przedwstępna nie ma charakteru umowy wzajemnej, a nawet, gdyby przyjąć stanowisko przeciwne, to ze względu na prowadzone przez strony uzgodnienia co do terminu i sposobu płatności, należałoby przyjąć, że wolą stron było wyłączenie obowiązku jednoczesnego spełnienia świadczeń, tj. zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży niezwłocznie po przeniesieniu własności nieruchomości. Powódka podkreśliła, że pozwana miała obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, a dopiero po jej zawarciu mogła zgłosić roszczenie o zapłatę reszty ceny sprzedaży.

Ponadto - zdaniem powódki – kwestia przysługiwania jej roszczenia względem pozwanej o przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości i jego zasadności została przesądzona prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 18 maja 2012 r., sygn. akt XV Ca 175/12, oddalającym apelację pozwanej w sprawie o wpis roszczenia o przeniesienie prawa własności do księgi wieczystej.

Skarżąca zarzuciła także, że Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie odniósł się do całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności wiadomości tekstowej SMS z 31 lipca 2011 r. dotyczącej żądania pozwanej zawarcia nowej umowy, wiadomości SMS z 15 lipca 2011 r. dotyczącej żądania zapłaty ceny wyższej o 80 000 zł oraz wydruku z portalu internetowego, z którego wynika, że po zawarciu przez strony umowy przedwstępnej nieruchomość była nadal oferowana przez pozwaną do sprzedaży.

Powódka zakwestionowała także ocenę dowodów dokonaną przez Sąd Okręgowy. Zarzuciła, że Sąd uznał za wiarygodne dowody z protokołów z dnia 27 i 28 lipca 2011 r. sporządzonych w formie aktów notarialnych jedynie częściowo, bez wskazania przyczyn, dla których odmówił im wiarygodności w pozostałym zakresie.

Zarzuciła też błędną ocenę dowodu z zeznań stron. Podniosła, że Sąd Okręgowy niezasadnie dał wiarę zeznaniom pozwanej. Wskazała, że w zeznaniach pozwanej zachodzą sprzeczności, tj. zeznała, iż: „Przy umowie przedwstępnej powódka ani wprost, ani w sposób dorozumiany, nie wskazywała, że resztę ceny zapłaci z kredytu” (na rozprawie 7 marca 2012 r.), a następnie zeznała, że: „Wiedziałam, że będzie mi płacił bank...” (na rozprawie 23 maja 2012 r.).

O braku wiarygodności zeznań pozwanej, w zakresie, w jakim wskazała, że nie domagała się zapłaty całej ceny sprzedaży do swoich rąk (z pominięciem wierzyciela hipotecznego) świadczy – zdaniem apelującej – treść wiadomości przesłanej powódce przez pozwaną drogą elektroniczną z dnia 12 lipca 2011 r.

Dodatkowo, zeznania pozwanej w zakresie, w jakim wskazała na brak upoważnienia dla R. W. (1) (ojca pozwanej) są sprzeczne z zeznaniami samego R. W. (1) z dnia 10 listopada 2011 r.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Nie było podstaw do uwzględnienia wniosku apelującej o „przeprowadzenie dowodów na okoliczność braku wiarygodności zeznań pozwanej, wskazanych w apelacji, a których potrzeba powołania wynika dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji”. Odnosząc się do tego wniosku należy wskazać, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Wniosek powódki nie zmierzał natomiast do wykazania jakiegokolwiek faktu, a dotyczył jedynie kwestionowania oceny dowodu z zeznań pozwanej.

Przechodząc do meritum stwierdzić trzeba, że apelacja okazała się niezasadna.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128).

Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112).

Ponadto zgodnie z utrwalonymi poglądami doktryny i orzecznictwa, by podstawa naruszenia prawa procesowego nadawała się do rozpoznania, skarżący powinien określić działanie (zaniechanie) sądu naruszające konkretny przepis postępowania i wskazywać - w nawiązaniu do hipotezy tego przepisu - na czym polegało jego naruszenie a także wpływ tego naruszenia na rozstrzygnięcie.

Odnosząc się zatem w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia procesowego stwierdzić należy, że nie znajduje podstaw zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź posiada tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę apelacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01 niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98.o (...) 1999, nr 4, poz. 83). Taka sytuacja nie zachodzi natomiast w niniejszej

sprawie. Ocena dowodów została przeprowadzona w sposób wystarczający z punktu widzenia kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Nieuzasadniony jest w szczególności zarzut nie wskazania okoliczności, dla których Sąd Okręgowy częściowo odmówił wiarygodności dowodom z dokumentów, tj. protokołów rozbieżności z dnia 27 i 28 lipca 2011 r. sporządzonych w formie aktów notarialnych, albowiem z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia jednoznacznie wynika, że Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty w całości, a prawdziwość treści w nich zawartych nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd Okręgowy dokonał też w stanie faktycznym ustaleń co do treści oświadczeń stron na podstawie aktów notarialnych z dnia 27 lipca 2011 r. (k. 62-65) i 28 lipca 2011 r. (k. 66-73) i w pełnej z nimi zgodności.

Z powyższych przyczyn nieuzasadniony jest też zarzut zaniechania oceny dowodów z wiadomości tekstowych SMS oraz wydruku z portalu internetowego gratka.pl.

Oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 366 k.p.c. Wydanie przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowienia z dnia 18 maja 2012 r. sygn. akt XV Ca 175/12 oddalającego apelację pozwaną od orzeczenia w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej roszczenia powódki o przeniesienie własności nieruchomości (art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) w żaden sposób nie przesądza o zasadności tego roszczenia. Należy podkreślić, że Sąd Okręgowy orzekał jedynie o zasadności wpisu roszczenia do księgi wieczystej, nie przesądził natomiast o jego merytorycznej zasadności.

Niezasadne są także zarzuty naruszenia art. 234 k.p.c. i art. 244 § 1 k.p.c. Jak już wyżej wskazano, Sąd Okręgowy dał wiarę dowodom z dokumentów w całości i nie odmówił im wiarygodności w jakiegokolwiek części, a w szczególności dokumentom sporządzonym w formie aktu notarialnego.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. W sprawie nie został przeprowadzony dowód z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną.

W uzasadnieniu apelacji powódka kwestionowała ocenę dowodu z zeznań pozwaną, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i uznanie ich za wiarygodne. Ocena tego dowodu mieści się jednak w granicach przysługującej Sądowi I instancji swobodnej oceny dowodów. Wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowy z tych zeznań są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Ocena ta nie narusza zatem art. 233 § 1 k.p.c.

Wbrew podniesionym zarzutom zeznania pozwaną złożone w dniu 23 maja 2011 r. nie pozostają w sprzeczności z zeznaniami złożonymi przez nią w dniu 7 marca 2011 r.

Zeznania złożone w dniu 7 marca 2011 r., że: „Przy umowie przedwstępnej powódka ani wprost, ani w sposób dorozumiany, nie wskazywała, że resztę ceny zapłaci z kredytu” (k. 208) dotyczą wyłącznie dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Pozwana nie twierdziła, że w późniejszym okresie nie miała świadomości, iż powódka zamierza zapłacić resztę ceny z kwoty uzyskanej z kredytu. Zeznania złożone w dniu 23 maja 2011 r., że: „Wiedziała, że będzie mi płacił bank...” (k. 226) dotyczą natomiast okresu po zawarciu umowy przedwstępnej. Pozwana konsekwentnie podała, że dacie zawarcia umowy przedwstępnej nie wiedziała, że reszta ceny będzie uiszczana z kredytu, a jedynie z treści późniejszej korespondencji z powódką domyśliła się tego.

Zeznań pozwaną, w zakresie w jakim wskazała, że nie domagała się zapłaty całej ceny sprzedaży do swoich rąk (z pominięciem wierzyciela hipotecznego) nie dyskredytuje treść wiadomości przesłanej drogą elektroniczną z dnia 12 lipca 2011 r. (k. 124), w której wskazała m.in., że: „W przypadku gdy notariusz nie będzie honorował tego dokumentu proponuję dokonać spłaty w całości na moje konto, a ja dokonam wpłaty do banku”. Propozycji przedstawionej przez pozwaną nie sposób interpretować jako stanowcze żądanie zapłaty całej ceny do jej rąk, tj. że w razie nie zapłacenia całej ceny do jej rąk pozwana odmówi zawarcia umowy. Jak wynika wprost z treści tej wiadomości, była to jedynie propozycja takiego rozwiązania w razie niezaakceptowania po raz kolejny dokumentów przedłożonych przez pozwaną powódcę.

Powódka wskazywała ponadto na sprzeczność zeznań pozwanej z zeznaniami R. W. (1) (ojca pozwanej). Tymczasem w sprawie nie został przeprowadzony dowód z zeznań R. W. (1). Powódce chodzi prawdopodobnie o nie poświadczony za zgodność z oryginałem zdjęcie protokołu z zeznaniami R. W. złożonymi w innej sprawie. (k. 198-200). Nawet jednak gdyby zaakceptować powyższe jako dokument, byłby to jedynie dowód na fakt, że złożył on takie zeznania a nie na prawdziwość tych zeznań.

Wszystkie podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego okazały się niezasadne, a w konsekwencji stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy winien stanowić postawę stosowania prawa materialnego.

Powoływana przez powódkę wiadomość SMS z 15 lipca 2011 r. (k. 26) o treści: „Pani jest nieuczciwa. Cena na dom jest na poziomie 600 000 pln. Za inną kwotę nie chce tego domu sprzedawać. Jestem gotów zwrócić Państwu zadatek. Piłka po Waszej stronie. Jestem bardzo urażony. Miłego weekendu. R. W. (1).” w żaden sposób nie świadczy o próbie wymuszenia na powódce zapłaty wyższej ceny o 80 000 zł. W wiadomości tej nie zawarto żądania zapłaty takiej ceny. Nie ma też przesłanek do przyjęcia, że wysyłając tego SMS-a R. W. (1) działał w imieniu pozwanej. Wręcz przeciwnie pozwana temu zaprzeczała (k.54). Że nie było to jej oświadczenie wynika też z pisma z dnia 16 grudnia 2011 r. (k. 96). Nie można też nie zauważyć, że już po wysłaniu tego SMS-a strony negocjowały sposób zapłaty jedynie kwoty 440 000 zł przyjętej w umowie przedwstępnej.

Wbrew też podniesionym zarzutom SMS z dnia 31 lipca 2011 r. o treści: „Witam, w nawiązaniu do wczorajszej rozmowy – jeżeli chcą się państwo spotkać i porozmawiać o nowej umowie to proponuje jutro 16:30 w starym browarze. O. W.” (k. 25), także nie świadczy o uchylaniu się pozwanej od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wręcz przeciwnie, - mimo bezskutecznego upływu umówionego terminu - o gotowości pozwanej do zawarcia umowy.

Z treści wiadomości SMS z dnia 3 sierpnia 2011 r. (k. 76) wynika, że pozwana jeszcze w tej dacie była gotowa podpisać umowę z powódką, „o ile jej treść będzie wskazywała iż płatność dokona się przy umowie przyrzeczonej a dokumenty które przedłożyłam zostaną przez państwa zaakceptowane.” Zauważyć też trzeba, że przed 27 lipca 2011 r., kiedy to umowa miała być zawarta, nieruchomości została wydana powódce. Z treści oświadczenia pełnomocnika powódki zawartego w protokole notarialnym z dnia 28 lipca 2011 r. wynika, że w rzeczywistości przyczyną niezawarcia w tym i poprzednim) dniu umowy był fakt, że powódka nie dysponowała środkami finansowymi.

Podkreślić należy w szczególności, że z treści korespondencji stron wynika, że pozwana dokładała wszelkich starań, aby zgromadzić niezbędną dokumentację, satysfakcjonującą powódkę. Z treści § 4 ust.4 aktu notarialnego z dnia 27 maja 2011 r. (k. 7v) wynika, że część kwoty zostanie zapłacona jako spłata zadłużenia z tytułu kredytu, wskazanego w § 1 ust. 3 pkt d aktu, natomiast pozostała kwota zostanie zapłacona na rachunek bankowy wskazany przez sprzedającą. Powódka początkowo jako podstawową przeszkodę zawarcia umowy deklarowała brak przedłożenia przez pozwaną tzw. promesy kwitu mazalnego. Chciała – co zrozumiale - mieć gwarancję, że ciężąca na nieruchomości hipoteka będzie wykreślona. Obowiązek jej przedłożenia wraz z podaniem numeru rachunku bankowego spoczywał na pozwanej zgodnie z § 5 ust. 2 aktu notarialnego z dnia 27 maja 2011 r. (k.8). Pozwana jednak przedłożyła (...) Bank S.A. z dnia 18 lipca 2011 roku numer (...) (...) (...) zawierające zarówno wskazanie kwoty zadłużenia jak i numer rachunku bankowego do spłaty (k. 157-158), Powódka w swoich zeznaniach wskazała, że jej bank uznał powyższe pismo jako taką promesę oraz, że treść oświadczenia banku i dołączonych do niego dokumentów nie była przyczyną niepodpisania umowy (k. 203).

Niewątpliwie z kolei pozwana domagała się zapłaty całej pozostałej ceny przy zawarciu umowy przyrzeczonej (akt notarialny z dnia 28.07.2011 r. – k. 68). Tymczasem umowa kredytowa którą powódka w dniu 25 lipca 2011 roku podpisała z bankiem (...) S.A. z siedzibą w G. dawała powódce możliwość uzyskania środków finansowych w transzach po spełnieniu warunków, które nie mogły być spełnione w dacie zawierania umowy przyrzeczonej. (umowa k. 11-14, zeznania pozwanej k. 206).

W całości zatem należy zgodzić się z ustaleniem, że to nie po stronie pozwanej leżała przyczyna, dla której strony w umówionym terminie tj. 27 lipca 2011 r. nie zawarły umowy przyrzeczonej.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego, stwierdzić należy, że zarzuty te również okazały się nieuzasadnione.

Powódka podnosiła, że pozwana, mimo niezgodnienia sposobu i terminu płatności pozostałej części ceny sprzedaży zobowiązana była do zawarcia umowy przyrzeczonej, a co najwyżej po zawarciu tej umowy byłaby uprawniona do wezwania powódki do zapłaty reszty ceny sprzedaży.

Ze stanowiskiem takim nie można się zgodzić.

Do spełnienia świadczenia przez dłużnika (zawarcia umowy przyrzeczonej) stosuje się przepisy o wykonaniu zobowiązań oraz o zawieraniu umów. Umowa przyrzeczona może zostać zawarta w trybie ofertowym lub negocjacyjnym. Strony mogą zawrzeć umowę o treści zmienionej (najczęściej - rozszerzonej) w stosunku do treści określonej w umowie przedwstępnej i zawarcie tak zmienionej umowy jest prawidłowym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika, o ile wykładnia ich oświadczeń woli pozwala ustalić związek pomiędzy zawieraną umową a zobowiązaniem z umowy przedwstępnej. Dłużnik jest jednak związany treścią umowy przedwstępnej w tym sensie, że nie może odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej o treści określonej w umowie przedwstępnej. Jeżeli zatem odrzuca ofertę zawarcia umowy o zmodyfikowanej treści, czy nie dochodzą do skutku prowadzone przez strony negocjacje, wierzyciel może żądać złożenia jedynie oświadczenia woli o treści odpowiadającej postanowieniom zawartym w umowie przedwstępnej. (Kodeks cywilny. Komentarz pod red. prof. dr hab. Edwarda Gniewka, Rok wydania: 2010, Wydawnictwo: C.H.Beck, Wydanie: 4, Legalis).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejsze sprawy, stwierdzić należy, że nie można zasadnie twierdzić, iż pozwana była zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej, w której nie określono sposobu i terminu płatności do zawarcia umowy definitywnej, w której warunki takie – wobec nie dojścia stron do porozumienia w tym zakresie – nie zostałyby wskazane. W umowie przedwstępnej strony wyraźnie postanowiły, że w umowie przyrzeczonej zostaną wskazane warunki w zakresie płatności reszty ceny sprzedaży. Niezasadny jest podniesiony przez apelującą zarzut, że: „Nie można natomiast zgodzić się ze stanowiskiem Sądu, jakoby upływ terminu wskazanego w umowie przedwstępnej w związku z tym, że umowa sprzedaży jest umową wzajemną powodował, że roszczenie powódki jest niezasadne, a pozwana miała prawo do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej.” Sąd Okręgowy w żadnym miejscu nie podał, iż upływ terminu określonego w umowie przedwstępnej powoduje, że roszczenie powódki jest niezasadne. Sąd Okręgowy zasadnie wskazał jedynie, że upływ terminu aktualizuje roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Ostatecznie zasadnie przyjął Sąd Okręgowy, że nie można uznać, iż pozwana uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. i niespełnienie przez nią świadczenia, pomimo upływu terminu, nie nastąpiło z powodu okoliczności, za które ponosi ona odpowiedzialność i powództwo powinno być oddalone.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349).

Andrzej Adamczuk Krzysztof Józefowicz Jan Futro