

Sygn. akt I ACa 596/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko T. S. (1) (S.)

o zawarcie umowy przyrzeczonej

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 5 marca 2018 r., sygn. akt II C 289/17

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Ewa Tkocz	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
---------------------------	---------------	----------------------------

Sygn. akt I ACa 596/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zobowiązał pozwanego T. S. (1) do złożenia oświadczenia woli, że w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej 1 kwietnia 2016 r., repertorium A numer (...), przed notariuszem Ł.

R. w jego Kancelarii w K. przy ul. (...), przenosi na powódkę A. S. własność nieruchomości o powierzchni 731 m⁽²⁾, stanowiącej działkę nr (...), położoną w K., objętą księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w K., za zapłatą przez powódkę pozwanemu ceny w kwocie 292 400,00 złotych na poczet której zalicza kwotę 100 000 złotych, którą otrzymał już od powódki z tytułu zadatku, a powódka oświadcza, że wyraża na to zgodę, oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że 1 kwietnia 2016 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży powyższej nieruchomości. W dacie zawierania umowy działka ta była oznaczona numerem 2 na mapie ze wstępnym projektem podziału i stanowiła załącznik do aktu notarialnego. W umowie przedwstępnej strony ustaliły, że przyrzeczona umowa zostanie zawarta od 31 grudnia 2016 r., pod warunkiem dokonania przez pozwanego (sprzedającego) podziału nieruchomości (§4 umowy), a powódka zobowiązała się zapłacić pozwanemu 100 000 złotych z tytułu zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. w dwóch ratach: 50 000 złotych przelewem na wskazany rachunek bankowy pozwanego do 14 kwietnia 2016 r. – co uczyniła w terminie – oraz 50 000 złotych w terminie 7 dni od dnia przedłożenia przyszłej stronie sprzedającej kompletnej dokumentacji administracyjno-geodezyjnej podziału działki według załączonej do umowy przedwstępnej mapy. Powódka zobowiązała się zakupić od pozwanego, mającą powstać w wyniku geodezyjnego podziału działki nr (...), działkę o powierzchni około 723 m² za cenę stanowiącą iloczyn metrów oraz kwotę 400 złotych za każdy metr kwadratowy. Pozwany zobowiązał się przedłożyć wszystkie dokumenty geodezyjne umożliwiające odłączenie z księgi wieczystej działki, będącej przedmiotem umowy przedwstępnej (§5 umowy).

Dokumenty te w postaci decyzji Prezydenta Miasta K. wraz z klauzulą ostateczności, wypisu z rejestru gruntów, wrysu z mapy ewidencyjnej pozwany dostarczył do Kancelarii Notarialnej Ł. R. 30 grudnia 2016 r. i zadeklarował chęć zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 grudnia 2016 r. Umowy przyrzeczonej nie można było zawrzeć w tym terminie, gdyż 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa z 13 kwietnia 2016 r. o zmianie ustawy o lasach (Dz.U. 2016, poz. 586), która do ustawy tej wprowadziła między innymi art. 37a, przewidujący prawo pierwokupu Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Lasy Państwowe, dla gruntu oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu albo decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3. Wobec zmiany tych przepisów pozwany został zobligowany do dostarczenia dodatkowych, nieprzewidzianych w umowie przedwstępnej, dokumentów o czym został powiadomiony przez Kancelarię Notarialną za pośrednictwem korespondencji elektronicznej 29 grudnia 2016r.

Strony w celu zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej i ustalenia nowego terminu umowy przyrzeczonej ustaliły u notariusza Ł. R. termin na dzień 5 stycznia 2017 r. Pozwany 31 grudnia 2016 r. uległ wypadkowi i nie mógł stawić się na umówiony termin, o czym powiadomił powódkę za pośrednictwem SMS 2 stycznia 2017 r. Będąc w szpitalu, w dniu 4 stycznia 2017 r., udzielił natomiast pełnomocnictwa notarialnego K. K. do dokonania zmiany umowy przedwstępnej. Ostatecznie nie doszło jednak do aneksowania umowy przedwstępnej, gdyż pełnomocnik powódki przekonał pozwanego, by poczekać na brakujące zaświadczenie i zawrzeć umowę przyrzeczoną. Mimo tych uzgodnień powódka stawiła się w Kancelarii Notarialnej w dniu 5 stycznia 2017 r. i wyraziła gotowość do zawarcia umowy przyrzeczonej, oświadczając, że dysponuje środkami na pokrycie całej ceny określonej w umowie przedwstępnej, co stwierdzono w protokole z 5 stycznia 2017r., sporządzonym w formie aktu notarialnego.

Brakujące dokumenty, umożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej, pozwany złożył w Kancelarii Notarialnej 30 stycznia 2017 r.

W dniu 15 lutego 2017 r., w formie SMS, powódka zaproponowała pozwanemu termin zawarcia umowy 23 lutego 2017r., na co pozwany zażądał przesłania projektu umowy. Projekt ten Kancelaria Notarialna przekazała pozwanemu w formie elektronicznej 20 lutego 2017 r. Niezależnie od tego pełnomocnik powódki przesłał pełnomocnikowi pozwanego projekt aktu notarialnego informując, że następującego dnia ma nastąpić zawarcie aktu notarialnego.

Przesłany projekt umowy sprzedaży przewidywał – nie objęty umową przedwstępną – obowiązek usunięcia urządzeń i wywiezienia przez pozwanego odpadów budowlanych znajdujących się na rzeczonej działce do 20 marca 2017 r., a w przypadku zaniechania zapłatę kary umownej w wysokości 25 000 złotych, czego pozwany nie zaakceptował.

Na teren działki w lipcu lub w sierpniu 2016 r., na polecenie pozwanego, przewieziony został kontener i dźwig budowlany oraz złożono ziemię z kamieniami w ilości około dwóch wywrotek.

Powódka jest właścicielką działki sąsiadującej z działką objętą umową przedwstępną. Przez teren spornej działki przejeżdżały samochody przewożące materiały budowlane na działkę powódki, na co pozwany wyraził zgodę. Samochody te pozostawiały koleiny w związku z czym pozwany, w celu wyrównania terenu, rozsypał na działce około 1,5 tony żwiru.

Pismem z 20 lutego 2017 r., wysłanym 24 lutego 2017 r., pozwany wezwał powódkę do uiszczenia kwoty 50 000 złotych z tytułu drugiej raty zadatku, w terminie trzech dni pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego.

W dniu 23 lutego 2017 r. powódka stawiała się w Kancelarii Notarialnej deklarując gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach umowy przedwstępnej i zapewniła, że dysponuje środkami na pokrycie ceny, co stwierdzono w protokole w formie aktu notarialnego. Pozwany nie stawił się, gdyż nie akceptował przesłanego mu projektu umowy przyrzeczonej.

Powódka w dniu 2 marca 2017 r. uiszczyła drugą ratę zadatku w wysokości 50 000 złotych na konto pozwanego, a w piśmie z 3 marca 2017 r. wezwała pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 15 marca 2017 r., o godz. 15⁰⁰ w Kancelarii Notarialnej Ł. R..

Pozwany 8 marca 2017 r. w formie aktu notarialnego złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, na podstawie art. 394 k.c.

W dniu 15 marca 2017 r. powódka ponownie stawiała się w Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach umowy przedwstępnej i zapewniła, że dysponuje środkami na pokrycie umówionej ceny, co stwierdzono w protokole w formie aktu notarialnego.

Powódka początkowo zamierzała sfinansować zakup działki ze środków pochodzących z kredytu, lecz ostatecznie postanowiła nabyć tę nieruchomość z własnych środków i zaprzestała procedury kredytowej.

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty w postaci aktów notarialnych, korespondencji stron, potwierdzenia transakcji finansowych, dokumentacji fotograficznej oraz zeznań świadków i stron. Za wiarygodne uznał Sąd zeznania świadków, nie dał natomiast wiary twierdzeniom powódki, jakoby strony uzgodniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 5 stycznia 2017 r. Przeczą temu zarówno zeznania pozwanego jak i świadka Ł. D., z których wynika, iż w dniu tym miał być sporządzony aneks do umowy przedwstępnej z prolongatą terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a nadto korespondencja elektroniczna powódki z 30 grudnia 2016 r.

W oparciu o tak poczynione ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo znajduje uzasadnienie na podstawie art. 390§1 k.c. oraz 389§ k.c.

Upływ oznaczonego w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie spowodował wygaśnięcia roszczenia o zawarcie tej umowy. Nie ulega wątpliwości, że umowa przedwstępna stron była umową ważną, zawarta została bowiem w formie aktu notarialnego i zawierała elementy istotne – określała przedmiot sprzedaży, jego cenę, a także termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wbrew stanowisku powódki, z treści §7 umowy przedwstępnej z 1 kwietnia 2016 r. nie można jednak wysnuć wniosku, że pozwany nie mógł co do zasady odstąpić od umowy. Prawo takie, zgodnie z art. 394§1 k.c., przysługiwało

pozwanemu w razie niewykonania umowy przez powódkę. Pozwany w formie aktu notarialnego z dnia 8 marca 2017 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej w oparciu o art. 394 k.c., ale oświadczenie to w dacie złożenia nie miało już faktycznych podstaw. Przed dniem 8 marca 2017 r. powódka wykonała bowiem wszystkie zobowiązania wynikające z umowy przedwstępnej, czyli uiściła zadatek w pełnej wysokości. Uczyniła do z opóźnieniem, gdyż dopiero 2 marca 2017 r. uiściła drugą ratę, mimo że dokumentacja dotycząca podziału działki dostarczona została notariuszowi 30 grudnia 2016 r., o czym dowiedziała się na początku stycznia 2017 r., a tym samym termin ten upłynął w styczniu 2017 r. Pozwany nadal zainteresowany był jednak zawarciem umowy przyrzeczonej, gdyż wezwał powódkę do zapłaty 50 000 złotych z tytułu zadatku w piśmie z 20 lutego 2017 r., wysłanym 24 lutego 2017 r. W piśmie tym wyznaczył powódce trzydniowy termin do uiszczenia drugiej części zadatku pod rygorem postępowania sądowego. Skoro powódka w dniu 2 marca 2017 r. uiściła brakującą część zadatku, wykonała tym samym wszystkie zobowiązania jakie nakładała na nią umowa przedwstępna. Wprawdzie pozwany podnosił, że złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, ponieważ do dnia 2 marca 2017 r. miał nabyć inną parcelę, której ostatecznie nie zakupił, lecz z umowy przedwstępnej nie wynikało, by umowa ta miała być skorelowana – w kontekście terminów uiszczenia przez powódkę rat zadatku – z transakcją, na którą powoływał się pozwany.

Twierdzenia pozwanego, że powódka opóźniła zawarcie umowy przyrzeczonej są, zdaniem Sądu pierwszej instancji, bezpodstawne, gdyż po uzyskaniu wszystkich niezbędnych dokumentów nie zaproponował on z własnej inicjatywy żadnego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nadto mając projekt tej umowy nie przedłożył innego, pomimo że był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Po otrzymaniu drugiej raty zadatku pozwany zaczął uchylać się od zawarcia umowy. Pozwany nie miał także podstaw do odrzucenia zaproponowanej przez powódkę w lutym 2017 r. treści umowy przyrzeczonej, która zawierała zapisy dotyczące uprzątnięcia działki. Oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy nie mogło zatem odnieść skutku.

Z tych przyczyn, na podstawie art. 390§2 k.c. w związku z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c., Sąd orzekł jak w sentencji, a rozstrzygnięcie o kosztach oparł na treści art. 98§1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany T. S. (2).

Skarżący zarzucił naruszenie art. 233§1 k.p.c. przez dokonanie oceny w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania przez wyciągnięcie niewłaściwych wniosków i w konsekwencji przyjęcie, że po otrzymaniu drugiej raty zadatku pozwany zaczął uchylać się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a nadto naruszenie przepisów prawa materialnego pod postacią art. 394§1 k.c. przez przyjęcie, że niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło na skutek okoliczności, za które powódka nie ponosi wyłącznej odpowiedzialności oraz art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy zachowanie powódki było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W oparciu o te podstawy pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje lub uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Zaskarżone orzeczenie należy uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego i trafnej wykładni prawa materialnego.

W oparciu o przedstawiony przez strony materiał dowodowy Sąd Okręgowy poczynił właściwe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, dzieląc zarówno dokonując ocenę dowodów jak i wyprowadzone z niej wnioski.

Zarzut apelacji, dotyczący naruszenia art. 233§1 k.p.c., nie ma uzasadnionych podstaw. Przyjmuje się, że granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają zasady logicznego rozumowania, nakaz opierania się na dowodach przeprowadzonych prawidłowo, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz bezstronności, nakaz

wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, konieczność wskazania na podstawie których dowodów dokonano ustaleń, a którym odmówiono wiarygodności i mocy. Tymczasem apelacja nie wskazuje by Sąd Okręgowy uczynił to z naruszeniem wskazanych zasad i nakazów, przeciwnie przyznaje, że zaskarżone orzeczenie jest rzeczowe i dokonane w oparciu o prawidłowo ustalony stan faktyczny, a jedynie z uwagi na uchybienia w zakresie wniosków wymaga zmiany w całości.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska apelacji, jakoby powódka na przestrzeni od grudnia 2016 r. do 8 marca 2017 r. nie wykazywała chęci zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach umowy przedwstępnej. Oczywiście jest, że z przyczyn niezależnych od którejkolwiek ze stron nie mogło dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie określonym w §4 umowy przedwstępnej, to jest do 31 grudnia 2016 r. Pozwany złożył wprawdzie w Kancelarii Notarialnej w dniu 30 grudnia 2016 r. dokumenty w postaci decyzji Prezydenta Miasta, wypisu z rejestru gruntów oraz wyrysu mapy ewidencyjnej, dotyczące rzeczonyj działki, lecz z uwagi na zmianę ustawy o lasach, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r., o czym notariusz poinformował go w dniu 29 grudnia 2016 r., pozwany został dodatkowo zobowiązany do złożenia zaświadczenia, że działka ta nie jest położona w obszarze rewitalizacji, ani w specjalnej strefie rewitalizacji. W zaistniałej sytuacji strony początkowo uznały, że zachodzi potrzeba spisania w dniu 5 stycznia 2017 r. aneksu do umowy przedwstępnej w celu zmiany terminu umowy przyrzeczonej, a następnie zgodnie uznały, że czynność taka jest zbędna. Dlatego też prawidłowo uznał Sąd pierwszej instancji, że nieobecność pozwanego w Kancelarii Notarialnej w dniu 5 stycznia 2017 r. – mimo stawiennictwo powódki w celu zawarcia umowy przyrzeczonej – nie może wskazywać na celowe zaniechanie z jego strony.

Kolejny termin zawarcia umowy przyrzeczonej powódka zaproponowała natomiast pozwanemu na dzień 23 lutego 2017 r., na który pozwany także się nie stawił (akt notarialny z 23 lutego 2017 r., k. 44). W piśmie z 20 lutego 2017 r., nadanym 24 lutego 2017 r., pozwany wezwał powódkę do zapłaty drugiej raty zaliczki w wysokości 50 000 złotych, w terminie trzech dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (k. 129-131). W korespondencji elektronicznej z 22 lutego 2017 r. pełnomocnik pozwanego również wezwał powódkę do zapłaty „drugiej raty zadatku w kwocie 50 000 złotych wraz z należnymi odsetkami ... bez zbędnej zwłoki i konieczności kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego” (k. 71). Zadatek ten uiszczony został przez powódkę w dniu 2 marca 2017 r. (k. 54), a jej pełnomocnik w piśmie z 3 marca 2017 r., nadanym w tym samym dniu, wyznaczył pozwanemu kolejny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 15 marca, godz. 15⁰⁰, a w razie niedogodności zobowiązał do kontaktu w celu uzgodnienia innego terminu, zaznaczając, że niestawiennictwo na wyznaczony termin zostanie potraktowane jako uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie wezwał pozwanego do usunięcia do dnia sprzedaży zgromadzonych na działce odpadów i urządzeń (k. 55-56).

Powyższe okoliczności – wbrew odmiennym wywodom apelacji – wskazują, że powódka dwukrotnie wzywała pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwany na wyznaczone terminy nie stawił się.

Nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko pozwanego jakoby jego nieobecność w Kancelarii Notarialnej w dniu 23 lutego 2017 r. była uzasadniona brakiem akceptacji przysłanego mu projektu umowy przyrzeczonej, który przewidywał obowiązek usunięcia z działki znajdujących się tam urządzeń i odpadków budowlanych bądź zapłaty kary umownej w wysokości 25 000 złotych. Z zeznań świadka Z. K., pracownika pozwanego wynika, że na działce tej znajdował się dźwig i kontener oraz przyzma ziemi zmieszanej z kamieniami, które stanowiły pozostałość po budowie prowadzonej przez pozwanego na sąsiedniej działce (k. 289-290). Żądanie powódki usunięcia tych rzeczy jawi się jak oczywiste, nie zamierzała wszak nabywać działki, na której pozwany składował należące do niego urządzenia i odpady budowlane. Powódka nie domagała się obniżenia umówionej ceny, gdyż zapłata przez pozwanego kwoty 25 000 złotych miała nastąpić tylko w przypadku nieusunięcia należących do niego rzeczy i pozostałości po innej budowie. Nie sposób także uznać by przedstawiony pozwanemu projekt umowy przyrzeczonej stanowił odstępstwo od postanowień zawartych w umowie z dnia 1 kwietnia 2016 r., skoro rzeczy te pozwany przeniósł na sporną działkę po zawarciu umowy przedwstępnej. Pozwany nie wyraził również woli zawarcia umowy w dniu 23 lutego 2017 r. na dotychczasowych warunkach. Nie stanowił zaś przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej w tym terminie brak zapłaty drugiej raty zadatku w sytuacji, gdy powódka deklarowała chęć uiszczenia umówionej ceny w pełnej wysokości w dniu zawarcia

umowy (akt notarialny z 23 lutego 2017 r., k. 44). Obawy pozwanego dotyczące braku środków finansowych po stronie powódki nie znajdowały więc uzasadnionych podstaw. Wezwanie pozwanego z dnia 20 lutego i 22 lutego 2017 r. do zapłaty drugiej raty zadatku wskazuje, że opóźnienie w zapłacie nie było przyczyną jego nieobecności w Kancelarii Notarialnej.

W tych warunkach złożone przez pozwanego w formie aktu notarialnego oświadczenie z 8 marca 2017 r. o odstąpieniu, na podstawie art. 394 k.c., od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2016 r. (k. 50-52) nie mogło odnieść skutku.

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 rozpoznawanej sprawie stroną, która nie wykonała umowy jest wszak pozwany. Pozwany nie stawił się bowiem w Kancelarii Notarialnej w dniu 23 lutego 2017 r., ani też nie zaproponował innego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, chociażby na dotychczasowych warunkach. W skierowanych do powódki wezwaniach z dnia 20 i 22 lutego 2017 r. o zapłatę drugiej raty zadatku nie zawarł rygору odstąpienia od umowy, przeciwnie ostrzegł przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego (k. 71, 129-130). Tymczasem powódka wyraziła wolę zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach umowy przedwstępnej i zapłaty umówionej ceny, co spowodowało, że uiszczenie drugiej raty zadatku stało się bezprzedmiotowe (akt notarialny z 23 lutego 2017 r., k. 44-45). Wobec nieobecności pozwanego, powódka zgodnie z jego żądaniem przekazała jednak w dniu 2 marca 2017 r. drugą ratę zaliczki i ponownie wezwała pozwanego do zawarcia umowy w dniu 15 marca 2017 r. oraz usunięcia z nieruchomości zgromadzonych tam odpadów i urządzeń, a pozwany w odpowiedzi odstąpił od umowy.

Nie można zatem w tych okolicznościach podzielić zarzutu skarżącego, dotyczącego naruszenia prawa materialnego pod postacią art. 394§1 k.c.

Niesłusznie upatruje także apelacja naruszenia art. 5 k.c. Zarzucane powódce działanie jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w tym naruszenie podstawowych zasad etycznych i uczciwości, obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych wobec z góry założonego i podporządkowanego temu założeniu działaniu, nie znajduje potwierdzenia w materiale procesowym sprawy. Powódka wykazała, że niewykonanie umowy było następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany. Zauważyć zaś w tym kontekście przyjdzie, że to działanie pozwanego stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, unormowanego we wskazanej normie prawnej. Przejawiało się to brakiem jego obecności w Kancelarii Notarialnej w dniu 23 lutego 2017 r., a następnie bezpodstawnym odstąpieniem od umowy po otrzymaniu drugiej raty zadatku.

Niezrozumiały jest w końcu zarzut dotyczący wyboru przez powódkę notariusza, który sporządził projekt, a następnie zaakceptowaną przez pozwanego umowę przedwstępną. O ile pozwany miał zastrzeżenia do notariusza Ł. R. lub do przygotowanej przez niego umowy przedwstępnej, mógł zaproponować inną kancelarię notarialną lub zmianę postanowień umownych, czy też nie zawierać umowy, zwłaszcza że w tym czasie był także reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika.

Wobec tego apelacja nie powołuje dostatecznie ważkich argumentów, które skutecznie podważałyby prawidłowość stanowiska Sądu Okręgowego, że oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy przedwstępnej jest bezskuteczne. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło bowiem z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność. Żądanie powódki dotyczące zawarcia umowy przyrzeczonej znajduje w tych okolicznościach uzasadnienie w treści art. 390§2 k.c. w związku z art. 64 k.c.

Z powyższych względów apelacja jako bezzasadna, z mocy art. 385 k.p.c., została oddalona.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia przepis art. 98 i 99 k.p.c. w związku z art. 391§1 k.p.c. oraz §2 pkt 7 i §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawach opłat za czynności radców prawnych, zmienionym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. (Dz. U. 2016, poz. 1667).

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Ewa Tkocz	SSA Lucyna Świdorska-Pilis