

Sygn. akt **VI ACa 381/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Zalewska

Sędziowie – SA Agata Wolkenberg (spr.)

– SO (del.) Małgorzata Borkowska

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko W. L. (1), W. L. (2), M. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 lipca 2012 r.

sygn. akt XXV C 1473/09

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych W. L. (1) i W. L. (2) solidarnie na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. zasądza od pozwanego M. W. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt VI ACa 381/13**

## UZASADNIENIE

(...) Spółka z o.o. w W. w pozwie z dnia 28 października 2009 roku wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych W. L. (1) i W. L. (2) kwoty 7 188 012,68 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym 6 777 640,48 złotych tytułem należności głównej oraz 410 372,20 złotych tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień wniesienia pozwu od 12 maja 2009 r.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania.

(...) Spółka z o.o. w W. pozwem z dnia 5 listopada 2009 roku (sygn. akt XXV C 1499/09) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego M. W. kwoty 1 698 924,44 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia

pozwu do dnia zapłaty, w tym 1 599 245,44 złotych tytułem należności głównej oraz 99 679 złotych tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień wniesienia pozwu od 12 maja 2009 roku.

Pozwany M. W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2010 roku Sąd Okręgowy połączył sprawę XXV C 1499/09 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą niniejszą.

W piśmie procesowym z dnia 12 sierpnia 2010 roku powódka podniosła, że w przypadku ustalenia winy obu stron w niedościugu umowy przyrzeczonej do skutku lub braku czyjejkolwiek winy żąda zasądzenia solidarnie od pozwanych W. L. (1) i W. L. (2) na rzecz powódki kwoty 3 594 006,34 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od wniesienia pozwu do dnia zapłaty (w tym kwoty 3 388 820,24 złotych tytułem należności głównej oraz 205 186,10 złotych tytułem skapitalizowanych odsetek od dnia 12 maja 2009 roku) oraz żąda od pozwanego M. W. kwoty 849 462,22 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od wniesienia pozwu do dnia zapłaty (w tym kwoty 799 622,72 złotych tytułem należności głównej oraz 49 839,50 złotych tytułem skapitalizowanych odsetek od dnia 12 maja 2009 roku).

Pozwani, podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie, podnieśli zarzut przedawnienia co do wszystkich roszczeń zgłoszonych w pozwie na podstawie art. 390 § 3 kc.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 18.07.2012r.: 1) zasądził solidarnie od W. L. (1) i W. L. (2) na rzecz (...) Spółki z o. o. w W. kwotę 3.594.006,34 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28 października 2009 r. do dnia zapłaty; 2) zasądził od M. W. na rzecz powódki kwotę 849.462,22 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 listopada 2009 r. do dnia zapłaty; 3) oddalił powództwo w pozostałym zakresie; 4) zasądził solidarnie od W. L. (1) i W. L. (2) na rzecz (...) Spółki z o. o. w W. kwotę 50.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; 5) zasądził od M. W. na rzecz (...) Spółki z o. o. w W. kwotę 42.473,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; 6) zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań:

W dniu 7 września 2006 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (obecnie na skutek zmiany firmy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.) i J. W. (1), H. W. (sprzedający nr 1), M. W. (sprzedający nr 3), B. W. (żona sprzedającego nr 3), W. L. (1), M. L. (sprzedający nr 2), M. C. (1), K. C. (sprzedający nr 4) zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zmienioną następnie umową z dnia 19 października 2006 roku co do nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych: 1) nr (...) (o łącznym obszarze 281 341 m<sup>(2)</sup> nazwanych nieruchomością A), 2) nr (...) (o łącznym obszarze 219 757 m<sup>(2)</sup> nazwanych nieruchomością B) oraz 3) nr (...) (o łącznym obszarze 220 398 m<sup>(2)</sup> nazwanych nieruchomością C) o łącznym obszarze 721 496 m<sup>(2)</sup> położonej we wsi K., gmina K., powiecie (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości przysługiwało: sprzedającym nr 1 w udziale 4 398/10 000, sprzedającemu nr 2 w udziale 2 831/10 000, sprzedającym nr 3 w udziale 668/10 000, a sprzedającym nr 4 w udziale 716/10 000 oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w udziale 1 387/10 000. Sprzedający oraz (...) Sp. z o.o. we wskazanych wyżej udziałach byli również właścicielami budynków i budowli znajdujących się na nieruchomości (§ 1 ust. 1 umowy).

Sprzedający złożyli stosowne oświadczenia co do stanu nieruchomości (§ 1 ust. 2), w tym m.in. oświadczyli, że nie zalegają z płatnościami z tytułu podatków oraz innych świadczeń pieniężnych, nie wyłączając składek z tytułu ubezpieczenia społecznego, na które rozciągnięto przepisy ustawy – ordynacja podatkowa z 1997 roku, a także właściwe urzędy skarbowe lub inne uprawnione organy nie wydały decyzji o ustaleniu wysokości zaległości podatkowych lub innych należności publicznoprawnych ani decyzji orzekających o zaleganiu przez sprzedających z płatnościami podatków lub innych należności publicznoprawnych, ani też nie są spełnione przesłanki powstania hipoteki przymusowej (§ 1 ust. 2 lit. m).

W umowie sprzedaży nieruchomości/warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości A i umowie przenoszącej nieruchomość A sprzedający ponownie mieli złożyć stosowne oświadczenia zawarte w § 1 ust. 2 oraz potwierdzić ich zgodność ze stanem rzeczywistym, z tym zastrzeżeniem, iż treść oświadczeń sprzedających złożonych w umowie sprzedaży nieruchomości/warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości A i umowie przenoszącej nieruchomość A uwzględniałaby zawarcie i wykonanie niniejszej umowy (§ 1 ust. 3 umowy).

Powód planował nabyć powyższą nieruchomość celem zrealizowania inwestycji budowlanej, polegającej na budowie osiedla domów wielorodzinnych oraz ewentualnie różnego rodzaju domów jednorodzinnych, w tym domów wolnostojących oraz segmentów (§ 2 ust. 1 umowy).

Obecne przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację ww. inwestycji tylko na nieruchomości A. Gdyby plan nie został zmodyfikowany w sposób umożliwiający realizację inwestycji na całej nieruchomości zobowiązanie kupującego wskazane w § 3 umowy przedwstępnej dotyczyć miało tylko nieruchomości A pod dodatkowym warunkiem, iż warunki dotyczące zagospodarowania nieruchomości A, wynikające z planu, nie będą gorsze od obecnie obowiązujących (§ 2 ust. 2 umowy).

Sprzedający przyjęli do wiadomości i zaakceptowali warunki na jakich kupujący nabędzie nieruchomość lub nieruchomość A i cel w jakim ją zamierza nabyć. Wyraźnie oświadczyli, że wyrażają zgodę na to, aby w przypadku, o którym mowa w § 2 ust. 2 zobowiązanie kupującego wskazane w § 3 dotyczyło tylko nieruchomości A (§ 1 ust. 4).

Na podstawie przedmiotowej umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości lub tylko nieruchomości A za określoną cenę – sprzedający sprzedadzą przysługujące im udziały w prawie użytkowania wieczystego, a kupujący udziały te za podaną cenę kupi. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach przewidzianych w umowie i po spełnieniu warunków określonych w § 4 ust. 1. Gdyby warunki zawieszające sformułowane co do całej nieruchomości zostały spełnione tylko i wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości A, wówczas strony w miejsce umowy sprzedaży nieruchomości zawrą warunkową umowę sprzedaży nieruchomości A, a po spełnieniu dalszych warunków zawrą umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości A (§ 3 ust. 1 umowy). Jeżeli kupujący zdecyduje się na nabycie wyłącznie nieruchomości A, to nieruchomość ta jako niezabudowana, miała być przedmiotem prawa pierwokupu przysługującego gminie K. (§ 1 ust. 2 lit. h umowy).

Strony ustaliły również sposób wyliczenia ceny i jej uiszczenia, m.in. wskazały, że cena zostanie uiszczona ratami, przy czym pierwsza rata stanowić miała jednocześnie zadatek, wskazano jakie kwoty kupujący ma zapłacić na rzecz każdego ze sprzedających (globalnie i w ratach), określono terminy zapłaty rat oraz z uwagi na przyjęty sposób zapłaty – przelew na rachunek bankowy, podano numery rachunków bankowych każdego ze sprzedających. Strony zastrzegły, że w przypadku gdy kupujący zdecyduje się nabyć wyłącznie nieruchomość A to pierwsza rata stanowić będzie całość ceny za nieruchomość A, pod warunkiem, że współczynnik Wz dla nieruchomości A będzie równy 0,17 (§ 3 ust. 2, 3, 4, 5 umowy).

W razie gdyby do 7 września 2008 roku nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A wskutek jakichkolwiek okoliczności, za które winę ponosi kupujący, sprzedający mogą bez wyznaczenia dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić i zachować zapłaconą przez kupującego I ratę (§ 3 ust. 6 lit. a) umowy).

Gdyby w tym samym terminie do 7 września 2008 roku nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A wskutek jakichkolwiek okoliczności, za które winę ponoszą sprzedający (lub którykolwiek z nich), kupujący może bez wyznaczania dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić oraz żądać zwrotu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od każdego ze sprzedających podwójnej wysokości I raty uiszczonej na jego rzecz, czyli od sprzedającego nr 1 kwoty 13 849 752,80 złotych, od sprzedającego nr 2 kwoty 6 777 640,48 złotych, od sprzedającego nr 3 kwoty 1 599 245,44 złotych oraz od sprzedającego nr 4 kwoty 1 714 161,28 złotych, czyli łącznie kwoty 23 940 800 złotych (§ 3 ust. 6 lit b) umowy).

Gdyby z kolei do 7 września 2008 roku nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A wskutek jakichkolwiek okoliczności, za które ani sprzedający ani kupujący nie ponoszą winy, kupujący może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić oraz żądać zwrotu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od każdego ze sprzedających I raty uiszczonej na jego rzecz, czyli od sprzedającego nr 1 kwoty 6 924 876,40 złotych, od sprzedającego nr 2 kwoty 3 388 820,24 złotych, od sprzedającego nr 3 kwoty 799 622,72 złotych, od sprzedającego nr 4 kwoty 857 080,64 złotych, czyli łącznie kwoty 11 970 400 złotych. Jednocześnie wyjaśniono, że pojęcie „wina sprzedających” nie obejmuje niedokonania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający realizację osiedla domów wielorodzinnych (§ 3 ust. 6 lit c) umowy).

Gdyby z jakichkolwiek przyczyn umowa sprzedaży nieruchomości lub warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości A podlegały podatkowi od towarów i usług, podatek ten w odpowiedniej wysokości zostałby doliczony do ceny (§ 3 ust. 7) umowy).

Kupujący poddał się rygorowi egzekucji z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co do obowiązku zapłaty pierwszej raty ceny (§ 3 ust. 9) umowy) a ponadto zobowiązał się do złożenia oświadczenia woli o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku zapłaty drugiej raty ceny w umowie sprzedaży nieruchomości/umowie przenoszącej nieruchomości A (§ 3 ust. 10) umowy).

Strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości po spełnieniu wszystkich następujących warunków:

a) sprzedający nr 1 nabędzie od (...) Sp. z o.o., przysługujący tej spółce udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i zostanie ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako współużytkownik wieczysty w udziale wynoszącym 5 785/10 000 złotych;

b) oświadczenia i zapewnienia sprzedających co do nieruchomości, złożone w niniejszej umowie, pozostaną prawdziwe w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, w tym w szczególności nie nastąpią jakiegokolwiek zmiany stanu prawnego sprzedawanej nieruchomości, sprzedawana nieruchomość będzie wolna od wszelkich długów, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu i nie będzie przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych za wyjątkiem hipotek ustanowionych przez sprzedających na rzecz kupującego;

c) hipoteka kaucyjna na udziale (...) Sp. z o.o. zostanie prawomocnie wykreślona z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

d) umowa dzierżawy z dnia 4 marca 2003 roku między J. W. (1) a Z. G. (1) zostanie rozwiązana;

e) wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, że jego treść będzie zgodna z planowaną przez kupującego inwestycją budowlaną (...), gdyby zmiana nie została dokonana lub w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie byłaby możliwa realizacja inwestycji na całej nieruchomości, ale byłaby możliwa na nieruchomości A;

f) uzyskanie przez kupującego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie sprzedawanej nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, o ile uzyskanie takiego zezwolenia będzie konieczne;

g) usunięcie razem z korzeniami przez sprzedających na ich koszt i ryzyko drzew owocowych z terenu sprzedawanej nieruchomości i to w terminie do dnia 31 października 2007 roku;

h) sprzedawana nieruchomość będzie wolna od wszelkich zanieczyszczeń, których stężenie przekraczałoby normy dopuszczalne prawem polskim, a także na sprzedawanej nieruchomości nie będą znajdowały się substancje,

których przechowywanie byłoby zabronione ani takie, które mogłyby powodować zanieczyszczenie środowiska ponad dopuszczalne normy (§ 4 ust. 1 umowy).

W przypadku gdyby wyżej sformułowane warunki zostały spełnione wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości A strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do 7 września 2008 roku warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A. Umowa przenosząca nieruchomość A została zawarta w terminie 10 dni roboczych od dnia złożenia przez gminę K. oświadczenia o nieskorzystaniu z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości lub upływu terminu do złożenia tego oświadczenia (§ 4 ust. 2).

Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości na żądanie którejkolwiek z nich w terminie 24 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, nie później jednak niż w terminie 30 dni od daty spełnienia wszystkich warunków wskazanych w § 4 ust. 1 (§ 4 ust. 3 umowy).

W przypadku gdyby umowa sprzedaży nieruchomości nie została zawarta w terminie wskazanym w § 4 ust. 3 z przyczyn niezależnych od żadnej ze stron lub niezależnie od przyczyn niezawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w terminie wskazanym w § 4 ust. 3 strony mogą postanowić, że termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zostanie przedłużony o sześć miesięcy (§ 4 ust. 4 umowy).

Wszelkie warunki zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wskazane w § 4 ust. 1 ustanowione są wyłącznie na korzyść kupującego, który może ze spełnienia każdego z nich zrezygnować w jakimkolwiek momencie, informując o tym sprzedających, w szczególności:

a) kupujący może zrezygnować z warunku § 4 ust. 1 lit b lub § 4 ust. 1 lit. c i wówczas strony wspólnie ustalą kwotę, o którą powinna zostać obniżona cena. Gdyby strony nie ustaliły tej kwoty wówczas kupujący będzie uprawniony do nabycia nieruchomości lub nieruchomości A bez obniżenia ceny. W innym przypadku oświadczenie kupującego o rezygnacji z warunku będzie nieskuteczne i umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta po jego spełnieniu w terminie wskazanym w § 4 ust. 2;

b) kupujący może zrezygnować z warunku wskazanego w § 4 ust. 1 lit. g przy czym nie wcześniej niż dnia 1 listopada 2007 roku, jeżeli do dnia 31 października 2007 roku sprzedający nie usuną drzew zgodnie z § 4 ust. 1 lit. g – w tym wypadku cena zostałaby obniżona o kwotę 2 100 000 złotych.

Rezygnacja z któregośkolwiek z warunków wskazanych w § 4 ust. 1 przy spełnieniu pozostałych warunków winna skutkować zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości w terminie 30 dni od daty poinformowania sprzedających o rezygnacji z warunku (§ 4 ust. 6).

Odpowiedzialność sprzedających za wykonanie zobowiązań z niniejszej umowy miała charakter solidarny (z wyłączeniem zobowiązań do zwrotu zadatku na zasadach wskazanych w § 3 ust. 6), a niespełnienie jakiegokolwiek ze zobowiązań przez któregośkolwiek ze sprzedających oznaczać będzie niespełnienie tego zobowiązania przez wszystkich sprzedających (§ 5 ust. 1 umowy).

Sprzedający, co do obowiązku zwrotu otrzymanej przez nich od kupującego pierwszej raty (zadatku) w przypadku wskazanym w § 3 ust. 6 lit b i c oraz zabezpieczenia zwrotu nadpłaconej części ceny w przypadku wskazanym w § 3 ust. 7, poddali się na rzecz kupującego rygorowi egzekucji z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz ustanowili hipoteki kaucyjne (§ 5 ust. 5, 6 umowy).

Sprzedający zobowiązali się do niekorzystania z przysługujących im w trybie k.p.a. uprawnień do zaskarżenia wydawanych decyzji i postanowień, gdyby byli uczestnikami jakiegokolwiek postępowania administracyjnego lub innego wszczętego na wniosek kupującego lub na wniosek któregośkolwiek ze sprzedających przewidzianego w niniejszej umowie lub niezbędnego celem jej wykonania (§ 5 ust. 8 umowy).

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia postanowień umowy powinny być dokonane w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności, chyba że umowa lub przepisy prawa stanowią inaczej (§ 11 ust. 1 umowy).

W sprawach nie uregulowanych umową miały mieć zastosowanie przepisy prawa polskiego, a w szczególności przepisy kodeksu cywilnego (§ 11 ust. 2 umowy).

W dniu 7 września 2006 roku, powód przelał na konto W. L. (1) kwotę 1 698 500 złotych tytułem zadatku z umowy przedwstępnej, a następnie w dniu 20 września 2006 roku kwotę 1 690 220,24 złotych tytułem II raty zadatku z umowy przedwstępnej.

W dniu 7 września 2006 roku, powód przelał również na konto M. W. kwotę 400 800 złotych tytułem zadatku z umowy przedwstępnej, a następnie w dniu 20 września 2006 roku kwotę 398 822,72 złotych tytułem II raty zadatku z umowy przedwstępnej.

W dniu 27 grudnia 2006 roku wpisano do księgi wieczystej KW nr (...) roszczenie przysługujące (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. z umowy przedwstępnej z dnia 7 września 2006 roku. Jednocześnie wpisano hipoteki umowne kaucyjne obciążające udziały poszczególnych sprzedających.

W dniu 4 lipca 2007 roku H. W. i J. W. (1) zawarli umowę majątkową małżeńską, w następstwie której wyłączyli obowiązującą ich małżeńską wspólność ustawową i ustanowili rozdzielność majątkową.

Kupujący, pismem z dnia 8 listopada 2007 roku, skierowanym do sprzedających poinformował, że większość drzew owocowych została obcięta na wysokości około 80 cm, a pozostała część pni nie została wykarczowana. Resztki koron zalegają złożone w stosach wzdłuż działki. Część drzew posiada obcięte korony a pnie wyrwane są z ziemi i pozostawione na miejscu. Na terenie całej działki zalegają stosy obciętych gałęzi. Ponadto na terenie nieruchomości znajduje się spory zagajnik drzew samosiejek i wysokich krzewów, które również należy usunąć, póki nie przekroczą ustawowych 5 lat i konieczna będzie wysoka opłata związana z ich usunięciem.

Karczowanie drzew owocowych i uprzątnięcie terenu nie zostało wykonane w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej. Powódka zobowiązała sprzedających do usunięcia drzew z korzeniami z terenu nieruchomości w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 listopada 2007 roku. Kupujący uprzedził, iż w przeciwnym wypadku będzie rozważał możliwość skorzystania z prawa rezygnacji z usunięcia drzew i obniżenia ceny nieruchomości o ww. kwotę.

Pismem z dnia 4 grudnia 2007 roku, sprzedający zwrócili się do (...) Sp. z o.o. z wnioskiem o wydłużenie terminu usunięcia drzew do dnia 30 marca 2008 roku, powołując się na trudności w ich usunięciu ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne. Wskazali, że wszystkie drzewa zostały już wyrwane i teraz potrzebują czasu na ich usunięcie z terenu, co wiąże się z koniecznością poczekania, aż ziemia zamrznie. Jednocześnie za przychylenie się do ich prośby sprzedający zobowiązali się do usunięcia również licznych krzewów, samosiejek .

K. W. (1), jako pracownik (...) Sp. z o.o. wyraził zgodę na przedłużenie terminu usunięcia drzew do dnia 30 marca 2008 roku za jednoczesnym usunięciem wszystkich krzewów i samosiejek znajdujących się na terenie nieruchomości niemniej jak ustalił Sąd Okręgowy, pismem z dnia 9 stycznia 2008 roku, powódka poinformowała sprzedających, że K. W. (1) nie był umocowany do podpisania w imieniu (...) Sp. z o.o. pisma w przedmiocie zgody na przesunięcie terminu do usunięcia drzew owocowych w związku z czym nadal obowiązują terminy i inne postanowienia zawarte w umowie przedwstępnej z dnia 7 września 2006 roku.

Sąd I instancji ustalił ponadto, że powódka udzieliła pełnomocnictwa K. W. (1) do podpisania w jego imieniu protokołu oględzin spornej nieruchomości, w szczególności co do kwestii usunięcia drzew owocowych zgodnie z umową przedwstępną.

W dniu 14 stycznia 2008 roku K. W. (1), działający w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. wraz z notariuszem dokonał oględzin spornej nieruchomości w zakresie wykonania zobowiązania do usunięcia z niej drzew, stwierdzając że część

nieruchomości była zaorana, część została oczyszczona i wykarczowana, a na ziemi leżały pojedyncze karczce, na części leżały poukładane w stopy wykarczowane drzewa, w środkowej części działki pracował ciężki sprzęt, na pozostałej części rosły niewysokie drzewa, z których część została wycięta w ten sposób, że pozostawiono pnie o wysokości około 1 metra.

W dniu 10 kwietnia 2008 K. W. (1) wraz z notariuszem ponownie dokonał oględzin przedmiotowej nieruchomości, stwierdzając, że część nieruchomości została zaorana, część została oczyszczona i wykarczowana, a na ziemi leżały pojedyncze karczce, na części leżały poukładane w stopy wykarczowane drzewa, pozostała część nie została dokładnie wykarczowana – nie zostały usunięte korzenie drzew i z gruntu wystawały pnie ściętych drzew.

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2008 roku powódka stwierdziła, że sprzedający nie spełnili warunku co do usunięcia drzew nawet w terminie do 30 marca 2008 roku przyznany pismem z dnia 14 grudnia 2007 roku, co skutkować będzie obniżeniem ceny nieruchomości o kwotę 2 100 000 złotych.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2008 roku powódka zwróciła się do sprzedających z żądaniem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A i wezwała ich do stawiennictwa w dniu 4 września 2008 roku celem podpisania umowy. Jednocześnie powódka poinformowała, że rezygnuje z warunku określonego w § 4 ust. 1 lit. d oraz § 4 ust. 1 lit. g w związku z czym cena ulegnie odpowiedniemu obniżeniu.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2008 roku sprzedający poinformowali kupującego, że procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmująca sporną nieruchomość jest w trakcie realizacji i zostanie ukończona przed terminem przewidzianym w umowie przedwstępnej. Jednocześnie zwrócili się z pytaniem, czy został złożony wniosek do MSWiA o zezwolenie na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe powódka wskazała, że z uwagi na niespełnienie określonych w umowie przedwstępnej warunków nabycia nieruchomości C, nie zwracała się ona z wnioskiem do MSWiA o pozwolenie na jej nabycie i nie jest ani zobowiązana ani zainteresowana nabyciem nieruchomości C. Jednocześnie powódka wskazała, że skoro warunki nabycia całej nieruchomości nie zostaną spełnione w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej, natomiast zostały one spełnione co do nieruchomości A, strony są zobowiązane do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A.

Pismem z dnia 28 sierpnia 2008 roku sprzedający wskazali, iż brak jest podstaw do zawarcia umowy z uwagi na nie upływanie jeszcze terminu na jej zawarcie. Nieukończenie procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (okoliczność niezależna od stron) skutkowało niemożliwością zawarcia umowy przyrzeczonej odnośnie całej nieruchomości, więc doszło do automatycznego przedłużenia terminu na jej zawarcie o 6 miesięcy tj. do 7 marca 2009 roku. Wobec zgodnego zamiaru stron domaganie się przez powódkę zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A stanie się możliwe dopiero po bezskutecznym upływie przewidzianego w umowie terminu na ziszczenie się warunków zawieszających odnośnie całej nieruchomości, chyba że w powyższym terminie wszystkie warunki się ziszczą, co spowoduje, że wymagalne stanie się roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży całej nieruchomości.

Pismem z dnia 1 września 2008 roku powódka wskazała, że żądanie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A nie jest przedwczesne. W ocenie powódki nie doszło do automatycznego przedłużenia terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, skoro jest możliwe zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A strony są obowiązane do jej zawarcia w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej.

W dniu 3 września 2008 roku K. W. (1) ponownie dokonał w obecności notariusza oględzin spornej nieruchomości stwierdzając, że stan nieruchomości uległ zmianie w stosunku do 10 kwietnia 2008 roku, jednakże nie wszystkie drzewa zostały usunięte – część została oczyszczona i wykarczowana, na ziemi leżały pojedyncze karczce, rosły pojedyncze niewielkie drzewa, na części ułożone były w stopy wykarczowane drzewa oraz pojedyncze rosnące drzewa.

W dniu 4 września 2008 roku powódka i sprzedający stawili się u notariusza zgodnie z pismem z dnia 20 sierpnia 2008 roku. Sprzedający oświadczyli, że odmawiają zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A z uwagi na wynikającą z ich wykładni umowy przedwstępnej bezskuteczności wezwania z dnia 20 sierpnia 2008 roku.

Nie doszło do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zmiana co do gruntów rolnych była wykluczona z uwagi na to, że grunty te były powyżej IV klasy i nie było zgody Ministra Rolnictwa.

Pismem z dnia 18 lutego 2009 roku powódka zwróciła się do sprzedających z żądaniem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A i wezwał do stawiennictwa w dniu 6 marca 2009 roku w celu podpisania umowy.

W dniu 6 marca 2009 roku doszło do spotkania, w trakcie którego strony, na podstawie projektu umowy przygotowanego przez kupującego, negocjowały warunki zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A. Przygotowany przez kupującego projekt „warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki” uwzględniał fakt zawarcia przez sprzedających J. W. (1) i H. W. małżeńskiej umowy majątkowej – zwiększyła się ilość sprzedających oraz zmieniła się wielkość udziałów w prawie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Projekt ten zawierał sporne między stronami postanowienia:

1. oświadczenie, że sprzedający nie zalegają z płatnościami z tytułu podatków oraz innych świadczeń pieniężnych, nie wyłączając składek z tytułu ubezpieczenia zdrowotnego, składek na Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, na które rozciągnięto przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, ani nie zalegają z płatnościami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, a także właściwe urzędy skarbowe lub inne uprawnione organy nie wydały decyzji o ustaleniu wysokości zaległości podatkowych lub innych należności publicznoprawnych, ani decyzji orzekających o zaleganiu przez sprzedających z płatnościami podatków lub innych należności publicznoprawnych, ani też nie są spełnione przesłanki powstania hipoteki przymusowej (§ 1 ust. 2 lit. q),

2. zawierając niniejszą umowę sprzedający działają jako podatnicy podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, na potwierdzenie czego okazują zgłoszenie rejestracyjne VAT-R oraz oświadczają, że do dnia zawarcia niniejszej umowy nie zostali wyrejestrowani jako podatnicy tego podatku (§ 1 ust. 2 lit. y),

3. umowa przenosząca nieruchomość A zostanie zawarta, o ile zostaną łącznie spełnione następujące warunki:

a) w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawnione zostanie zniesienie małżeńskiej wspólności ustawowej J. W. (1) oraz H. W., dokonane za mocy umowy majątkowej małżeńskiej zawartej w dniu 4 lipca 2007 roku,

b) w dniu zawarcia umowy przenoszącej nieruchomość A treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będzie zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, a kupujący w odniesieniu do nabycia nieruchomości A chroniony będzie przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych,

c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący dla terenu, na którym położona jest nieruchomość A, nie będzie przewidywał, gorszych w ocenie kupującego warunków zagospodarowania nieruchomości A od obecnie obowiązujących tj. będzie umożliwiał wzniesienie na nieruchomości A co najmniej takiej samej liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkań (PUM), jak to jest możliwe na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w chwili zawarcia niniejszej umowy,

d) oświadczenia i zapewnienia sprzedających zawarte w § 1 niniejszej umowy pozostaną prawdziwe w dniu zawarcia umowy przenoszącej nieruchomość A, w tym w szczególności nie nastąpią jakiegokolwiek zmiany stanu prawnego nieruchomości A, z uwzględnieniem zawarcia niniejszej umowy,

e) sprzedający złożą wszelkie oświadczenia zawarte w § 1 niniejszej umowy w chwili zawarcia umowy przenoszącej nieruchomość A z uwzględnieniem zawarcia niniejszej umowy,



f) nieruchomość A będzie wolna od wszelkich długów, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu i nie będzie przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych, nie będą istnieć jakiegokolwiek obciążenia nieruchomości A ujawnione w księdze wieczystej Kw nr (...), poza wpisem roszczeń wynikających w umowy przedwstępnej oraz niniejszej umowy oraz hipotek ustanowionych na rzecz kupującego,

g) nie będą istnieć jakiegokolwiek wzmianki o wnioskach w którymkolwiek z działów księgi wieczystej Kw nr (...),

h) sprzedający nie będą zalegać wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, urzędu skarbowego, innych organów podatkowych, zarządu mienia Skarbu Państwa z zapłatą jakichkolwiek podatków i należności niepodatkowych, nie wyłączając opłat za użytkowanie wieczyste, składek z tytułu ubezpieczenia społecznego, ubezpieczenia zdrowotnego, składek na Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych i innych należności, do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa,

i) kupujący uzyska zaświadczenie o braku zaległości podatkowych i niepodatkowych sprzedających na podstawie udzielonych przez sprzedających zgód i pełnomocnictw (§ 3 ust. 2),

4. z uwagi na niezrealizowanie w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej warunku usunięcia drzew owocowych i zrezygnowanie przez kupującego z tego warunku cena nieruchomości A uległa obniżeniu o kwotę 818 970 złotych netto obliczoną poprzez pomnożenie kwoty 2 100 000 złotych netto przez 38,99 % tj. stosunek powierzchni nieruchomości A do powierzchni nieruchomości (§ 3 ust. 4),

5. gdyby nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej nieruchomość A

a) wskutek jakichkolwiek okoliczności, za które winę ponosi kupujący, sprzedający mogą bez wyznaczania dodatkowego terminu, od niniejszej umowy odstąpić oraz zachować zapłaconą przez kupującego część ceny,

b) wskutek niespełnienia się – z jakiegokolwiek powodu innego niż okoliczności, za które winę ponosi kupujący warunków wskazanych w § 3 ust. 2 lit. a lub lit. b lub lit. d niniejszej umowy lub wskutek jakichkolwiek okoliczności, za które ponoszą winę sprzedający (lub którykolwiek z nich), w tym w szczególności z powodu nieziszczenia się któregośkolwiek z warunków wskazanych w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, kupujący może bez wyznaczania dodatkowego terminu, od niniejszej umowy odstąpić oraz żądać od każdego ze sprzedających zwrotu uiszczonej na jego rzecz części ceny oraz zapłaty kary umownej odpowiadającej wysokości uiszczonej na jego rzecz części ceny,

c) wskutek jakichkolwiek okoliczności, za które ani sprzedający ani kupujący nie ponoszą winy, kupujący może bez wyznaczania dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić oraz żądać zwrotu od każdego ze sprzedających uiszczonej na jego rzecz części ceny (§ 3 ust. 9),

6. oświadczenia o odstąpieniu od umowy na podstawie § 3 ust. 9 mogą zostać złożone drugiej stronie w terminie do 28 lutego 2010 roku włącznie (§ 3 ust. 10),

7. uprawnienie kupującego do żądania od sprzedających zapłaty kwot wskazanych w § 3 ust. 9 niniejszej umowy nie wyłącza prawa kupującego do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej (§ 3 ust. 11),

8. sprzedający w zakresie obowiązku zwrotu otrzymanej części ceny, różnicy między ceną a uiszczonym przez kupującego zadatkiem oraz zapłaty kary umownej poddać się mieli rygorowi egzekucji z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz ustanowić hipotekę kaucyjną (§ 4 ust. 3 i 4),

9. sprzedający zobowiązani byłiby się do nieskładania w przyszłości jakichkolwiek odwołań, wniosków i innych oświadczeń, które uniemożliwiłyby kupującemu realizowanie jakichkolwiek inwestycji na nieruchomości A. W szczególności gdyby sprzedający byli uczestnikami jakiegokolwiek postępowania administracyjnego lub innego

wszczętego na wnioski kupującego, które będzie związane z realizacją inwestycji przez kupującego nie będą korzystać z przysługujących im w trybie k.p.a. uprawnień do zaskarżenia wydawanych decyzji i postanowień. Sprzedający mieli zobowiązać się do nieskładania żadnych wniosków ani żądań o uchylenie (zmianę) decyzji wskazanych w zdaniu poprzednim. Sprzedający zobowiązali się do współpracy z kupującym w trakcie postępowań administracyjnych lub sądownoadministracyjnych, które będą związane z realizacją inwestycji, w szczególności w ciągu 10 dni od otrzymania do kupującego wezwania mieli udzielić wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, a także przedstawić niezbędne dokumenty (§ 4 ust. 5),

10. w przypadku niewykonania lub nieterminowego wykonania jakiegokolwiek zobowiązania z § 4 ust. 5 sprzedający zobowiązani byli do zapłaty solidarnie kupującemu kary umownej w wysokości 400 000 złotych za każdorazowe naruszenie obowiązku czynienia lub zaniechania. Zapłata kary umownej nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu przez kupującego odszkodowania na zasadach ogólnych, w przypadku gdy wysokość szkody przekroczy wysokość zastrzeżonej kary umownej. Co do obowiązku zapłaty kary umownej każdy ze sprzedających podda się rygorowi egzekucji z aktu notarialnego umowy przenoszącej nieruchomości A (§ 4 ust. 6),

11. sprzedający udzielił kupującemu w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od kupującego: pisemnej zgody na wystąpienie do właściwego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, urzędu skarbowego, innych organów podatkowych, organów samorządu terytorialnego, zarządu mienia Skarbu Państwa o wydanie w trybie art. 306 g ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa zaświadczeń o braku jakichkolwiek zaległości podatkowych i zaległości niepodatkowych, pisemnego pełnomocnictwa do wystąpienia w imieniu sprzedających o wydanie „standardowych” zaświadczeń potwierdzających, że sprzedający nie zalegają wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z zapłatą jakichkolwiek podatków, opłat za użytkowanie wieczyste i należności niepodatkowych i innych należności, do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa oraz pisemnego oświadczenia o liczbie zatrudnionych pracowników w przeliczeniu na jeden pełny etat (§ 4 ust. 8),

12. sprzedający udzielał kupującemu pełnomocnictw do zawarcia w ich imieniu umowy przenoszącej nieruchomości A oraz do ustanowienia hipotek na należących do sprzedających udziałach w nieruchomości B i C, w tym do poddania się sprzedających egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. (§ 4 ust. 10),

13. kupujący może być drugą stroną czynności prawnej dokonanej na podstawie pełnomocnictw, o których mowa w § 4 ust. 10 niniejszej umowy i reprezentować pozostałe strony tych czynności prawnych (§ 4 ust. 11),

14. pełnomocnictwa o których mowa w § 4 ust. 10 nie wygasną z chwilą śmierci żadnego ze sprzedających, a oprócz tego sprzedający rzekli się prawa do odwołania tych pełnomocnictw (§ 4 ust. 12),

15. sprzedający są zobowiązani zbudować na własny koszt sieć wodociągową wraz z przyłączem wodociągowym umożliwiającym podłączenie nieruchomości A do gminnej sieci wodociągowej, oczyszczalnię ścieków, dla zabezpieczenia wykonania powyższych roszczeń kupujący pozostała do zapłaty część ceny zatrzyma (§ 5) (projekt warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz oświadczenia o ustanowieniu hipotek – k. 242-265).

W toku negocjacji sprzedający wskazali, że postanowienia umowy przedłożonej przez kupującego zawarte w § 1 ust. 2 lit p, § 4 ust. 4, § 4 ust. 8 miały zbyt szeroki zakres, natomiast co do postanowień § 3 ust. 2, § 3 ust. 9-11, § 4 ust. 1-4, § 4 ust. 6, § 4 ust. 10-12 oraz § 5 zarzucili im, iż nie miały one oparcia w umowie przedwstępnej.

Kupujący odnosząc się do tych zastrzeżeń wskazał, że mógłby odstąpić od zapisów dotyczących wprowadzenia kary umownej (§ 4 ust. 6), zmodyfikować zapisy odnośnie niezalegania przez sprzedających z wymienionymi płatnościami publicznoprawnymi (§ 1 ust. 2 lit p), zobowiązania sprzedających do nieskładania w przyszłości jakichkolwiek odwołań, wniosków i innych oświadczeń, które uniemożliwiłyby kupującemu realizowanie jakichkolwiek inwestycji na nieruchomości A (§ 4 ust. 5), jak również dodatkowe ustalenia stron w zakresie zobowiązań sprzedających (§ 5), w pozostałym zakresie nie zgodził się na ich modyfikację lub wykreślenie wobec nieskuteczności negocjacji.

Ostatecznie sprzedający odmówili zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A, powołując się na niezgodność przygotowanej umowy z umową przedwstępną. Sprzedający wezwali kupującego do podpisania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A w dniu 9 marca 2009 roku. W trakcie trwających między stronami negocjacji J. W. (1) i H. W. rozwiązali umowę majątkową małżeńską zawartą w dniu 4 lipca 2007 roku.

W dniu 9 marca 2009 roku sprzedający i powódka ponownie stawili się u notariusza celem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A. Kupujący przedstawił kolejny projekt „warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz oświadczenia o ustanowieniu hipotek”. Projekt ten bazował na projekcie umowy z dnia 6 marca 2009 roku, z tym że wprowadzono następujące zmiany:

- w § 3 ust. 2 lit. c usunięto zapis „w ocenie kupującego”,

- w § 3 ust. 2 lit. h usunięto „nie wyłączając opłat za użytkowanie wieczyste, składek z tytułu ubezpieczenia społecznego, ubezpieczenia zdrowotnego, składek na Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych i innych należności” i dodano po słowach „Ordynacja podatkowa” słowa „o odpowiedzialności osób trzecich za zobowiązania podatkowe, nie wyłączając opłat za użytkowanie wieczyste, składek z tytułu ubezpieczenia społecznego, ubezpieczenia zdrowotnego, składek na Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych i innych należności, przy czym w przypadku istnienia zaległości któregokolwiek ze sprzedających do łącznej wysokości zaległości wszystkich sprzedających nie przekraczającej 5 000 złotych warunek powyższy strony uznają za spełniony jeżeli w dniu podpisania umowy przenoszącej nieruchomość A sprzedający przedstawią dowody uregulowania wskazanych powyżej zaległości wraz z odsetkami”,

- w § 3 ust. 9 lit. b usunięto „wskutek niespełnienia się – z jakiegokolwiek powodu innego niż okoliczności, za które winę ponosi kupujący – warunków wskazanych w § 3 ust. 2 lit. a lub lit. b lub lit. d niniejszej umowy lub”,

- usunięto cały § 4 ust. 6 (skutkowało to zmianą numerów kolejnych postanowień w stosunku do umowy z 6 marca 2009 roku bez zmiany treści).

Ostatecznie sprzedający odmówili zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A na warunkach określonych przez powódkę, przy czym powódka oświadczyła, iż jej stanowisko co do postanowień umowy jest ostateczne. W trakcie negocjacji w pewnym momencie strony doszły do porozumienia w sprawie podatku VAT od transakcji – podatek ten będzie należny od sprzedających J. W. (1) i H. W.. Jednakże następnie ostatecznie w dniu 9 marca 2009 r. J. W. (1) oświadczył, że nie jest wpisany do rejestru podatników VAT. Powódka udzieliła J. W. (1) 3 dniowego terminu na dokonanie tej czynności, ale termin ten upłynął bezskutecznie. Ostatecznie J. W. (1) i M. C. (1) nie byli w stanie określić swojego statusu odnośnie podatku VAT.

W dniu 12 marca 2009 roku powódka złożyła oświadczenie, iż nie doszło do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A z uwagi na niespełnienie warunku § 4 ust. 1 lit b przez zmianę stanu prawnego nieruchomości na skutek wprowadzenia rozdzielnosci majątkowej małżeńskiej między sprzedającymi J. W. (1) i H. W. oraz niemożliwość ustalenia ostatecznej ceny za nieruchomość.

W piśmie z dnia 8 kwietnia 2009 roku sprzedający przedstawili swoją propozycję rozwiązania sporu istniejącego między stronami – zawarcie umowy warunkowej zgodnie z przygotowanym przez nich projektem, jednocześnie przewidzieli alternatywne rozwiązanie – 1) zawarcie umowy rozwiązującej dotychczasową umowę przedwstępną z jednoczesnym zawarciem nowej umowy przedwstępnej zgodnie z przygotowanym projektem lub 2) zawarcie umowy rozwiązującej bez zawierania nowej umowy przedwstępnej wraz z obowiązkiem zwrotu przez sprzedających zadatku oraz zapłatą przez sprzedających odszkodowania za pozbawienie kupującego kapitału.

W odpowiedzi na powyższe pismo kupujący wskazał, że zaproponowana przez sprzedających warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości A jest niezgodna z umową przedwstępną, a także z ustaleniami dokonanymi w trakcie spotkań w dniach 6 i 9 marca 2009 roku – zaproponowana kwota obniżenia ceny o 50 000 złotych z tytułu nieusunięcia

wszystkich drzew jest zbyt niska, brak jest dodatkowych zobowiązań dotyczących budowy sieci wodociągowej oraz oczyszczalni ścieków, brak jakichkolwiek zabezpieczeń przed kolejnymi naruszeniami zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej. Co do propozycji rozwiązania umowy przedwstępnej uznał ją za niesatysfakcjonującą.

W dniu 28 kwietnia 2009 roku powódka powołując się na: odmowę zawarcia przez sprzedających warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej, niespełnienie warunku wskazanego w § 4 ust. 1 lit. b umowy przedwstępnej z uwagi na zmianę stanu prawnego nieruchomości oraz brak zgody sprzedających na obniżenie ceny nieruchomości z powodu nieusunięcia w terminie drzew z nieruchomości A złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z winy sprzedających.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2009 roku powódka, powołując się na fakt odstąpienia od umowy przedwstępnej, wezwała sprzedających do zwrotu podwójnej kwoty uiszczonego na rzecz każdego z nich zadatku, w tym W. L. (1) i W. L. (2) kwoty 6 777 640,48 złotych, M. W. kwoty 1 599 245,44 złotych w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Pismem z dnia 5 maja 2009 roku skierowanym do powódki sprzedający zakwestionowali oświadczenie powódki o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości i złożyli własne oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z uwagi na okoliczności obciążające powódkę – niedostosowanie postanowień projektu umowy przyrzeczonej do umowy przedwstępnej co uniemożliwiło zawarcie umowy przyrzeczonej zgodnej z umową przedwstępną. Odstąpienie od umowy przedwstępnej na podstawie § 3 ust. 6 lit. a skutkuje zatrzymaniem przez sprzedających otrzymanego od powódki zadatku.

Pismem z dnia 7 maja 2009 roku powódka wskazała, że uznaje oświadczenie sprzedających o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 5 maja 2009 roku za bezskuteczne .

W dniu 20 maja 2009 roku powódka złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu – umowie przedwstępnej z dnia 7 września 2006 roku przeciwko dłużnikom W. L. (1) i W. L. (2). Ostatecznie, Sąd Okręgowy w Kielcach (...) Wydział(...) postanowieniem z dnia 15 września 2009 roku w sprawie II Cz 852/09 oddalił wniosek.

W dniu 20 maja 2009 roku, powódka złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu – umowie przedwstępnej z dnia 7 września 2006 roku przeciwko dłużnikowi M. W.. Na podstawie tytułu wykonawczego powódka złożyła wniosek o wszczęcie egzekucji. Ostatecznie, Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze (...) Wydział (...) postanowieniem z dnia 5 października 2009 roku w sprawie II Cz 338/09 oddalił wniosek, co skutkowało umorzeniem postępowania egzekucyjnego.

W dniu 10 lipca 2009 roku, powódka złożyła wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczenia wobec W. L. (1) i W. L. (2) (k. 591-610). Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział (...) postanowieniem z dnia 16 lipca 2009 roku w sprawie I Co 131/09 oddalił wniosek.

W dniu 30 września 2009 roku, powódka złożyła wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczenia wobec M. W.. Sąd Okręgowy w Warszawie (...) Wydział (...) postanowieniem z dnia 13 października 2009 roku w sprawie XXV Co 118/09 udzielił zabezpieczenia.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2009 roku, Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział (...) nadał na rzecz (...) Sp. z o.o. klauzulę wykonalności przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości łączącej strony przeciwko dłużnikom solidarnym J. W. (1) i H. W. do wysokości 13 849 752,80 złotych. Kolejnymi postanowieniami Sądy oddalały wnioski (...) Sp. z o.o. w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności przeciwko pozostałym sprzedającym (postanowienie w sprawie II Cz 338/09 , postanowienie w sprawie I Co 1218/09, postanowienie w sprawie I Co 131/09).

W dniu 18 czerwca 2009 roku małżonkowie J. W. (1) i H. W. zawarli umowę majątkową małżeńską, ustanawiając rozdzielność majątkową na wszystkie prawa majątkowe niezależnie od tytułu ich nabycia.

W ocenie Sądu I instancji świadczenie kupującego, polegające na zapłacie w dwóch ratach kwoty 3 388 820,24 złotych na rzecz W. L. (1) i W. L. (2) oraz kwoty 799 622,72 złotych na rzecz M. W. było zadatkiem.

Zgodnie z art. 394 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 wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeśli sama go dała żądać sumy dwukrotnej. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że sama umowa przedwstępna w § 3 ust. 4 pkt a wprost stanowi, że „pierwsza rata (stanowi jednocześnie zadatek)”, treść § 3 ust. 6 również potwierdza, iż kwota zapłacona przez powoda tytułem I raty miała na celu zabezpieczenie wykonania umowy.

Jeżeli postanowienia umowy są sformułowane jednoznacznie, to inne ich rozumienie niż wynika z przyjętych reguł uznawanych w języku, w którym umowę zredagowano, dopuścić można tylko wyjątkowo, gdy przemawiają za tym ważne względy wynikające z okoliczności towarzyszących zawarciu i ewentualnemu wykonaniu umowy. Takie wyjątkowe okoliczności nie zachodzą w niniejszej sprawie.

To, że świadczenie to zostało uiszczone w pewien czas po zawarciu umowy, której wykonanie miało zabezpieczać, i że nie zostało ono wręczone, lecz zapłacone przelewem bankowym, a jego wysokość była znaczna w stosunku do ostatecznej wysokości ceny, nie przekreślały w ocenie Sądu I instancji uznania go za zadatek. Sformułowanie art. 394 k.c., w tym również „zadatek dany przy zawarciu umowy” ma charakter dyspozytywny, dlatego nie ma przeszkód, aby strony umówiły się inaczej. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie – strony szczegółowo określiły wysokość zadatku (suma zbiorcza oraz kwoty przypadające poszczególnym sprzedającym), sposób zapłaty (przelewem na wskazane rachunki bankowe poszczególnych sprzedających), terminy zapłaty dwóch rat, na które rozbity został zadatek (§ 3 ust. 4 umowy). Nie było wątpliwości, iż kwoty wpłacone na rachunki bankowe podane przez sprzedających stanowiły wykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej (były związane z zawartą umową) zwłaszcza, że przelewy zatytułowane zostały „zadatek z tytułu umowy przedwstępnej”.

Odnosząc się do zarzutu uiszczenia zadatku nie w formie realnej, lecz przelewem bankowym Sąd Okręgowy stwierdził, iż wysokość zadatku czyniła celowym uiszczenie go przelewem na rachunki bankowe poszczególnych sprzedających, a nie w formie gotówki w chwili zawierania umowy ze względów bezpieczeństwa, jak również sprawniejszego zawarcia umowy przedwstępnej, biorąc pod uwagę ilość sprzedających oraz zróżnicowanie kwot, jaki winny zostać zapłacone każdemu z nich.

Z kolei zarzut nadmiernej wysokości zadatku przysługiwałby raczej stronie zobowiązanej do jej uiszczenia, a nie stronie przeciwnej, zwłaszcza że taki wysoki zadatek w większym zakresie zabezpieczał jej interesy. Jednakże dokonując porównania wysokości zadatku do zobowiązania ostatecznego miarodajny jest moment zawierania umowy przedwstępnej. Fakt, iż ostatecznie mogła być zawarta jedynie umowa co do nieruchomości A jest tutaj w ocenie Sądu I instancji bez znaczenia. Umowa stron regulowała kwestię rozliczenia zadatku w trzech wypadkach: 1) gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej/warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A w wyznaczonym terminie wskutek okoliczności, za które winę ponosi kupujący (§ 3 ust. 6 lit. a), 2) gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej/warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A w wyznaczonym terminie wskutek okoliczności, za które winę ponosi sprzedający (lub którykolwiek z nich) (§ 3 ust. 6 lit. b) oraz 3) gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej/warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A w wyznaczonym terminie wskutek okoliczności, za które ani sprzedający ani kupujący nie ponoszą winy. Z kolei przepis art. 394 § 3 kc znajdujący zastosowanie w niniejszej sprawie w związku z § 11 ust. 2 umowy przedwstępnej reguluje przypadek, gdy obie strony ponoszą odpowiedzialność za niedojście umowy do skutku.

Między stronami nie było sporu co do tego, że niemożliwie było zawarcie umowy przyrzeczonej dotyczącej całej nieruchomości z uwagi na brak stosownej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiającego realizację inwestycji zamierzonej przez powódkę, lecz możliwe było zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A.

Wbrew stanowisku strony pozwanej nie doszło do „automatycznego przedłużenia o 6 miesięcy terminu zawarcia umowy przyrzeczonej”, gdyż umowa łącząca strony nie przewidywała takiego „automatycznego przedłużenia”. Niewątpliwie w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej nie było możliwe zawarcie umowy przyrzeczonej, co do całej nieruchomości z przyczyn niezależnych od stron – niedokonania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym samym zastosowanie mógł znaleźć § 4 ust. 4 umowy przedwstępnej. Jednakże przewidywał on możliwość przedłużenia terminu zawarcia umowy o 6 miesięcy tylko w przypadku gdyby tak postanowiły strony. Tymczasem w sprawie niniejszej nie wykazano, aby strony doszły do porozumienia co do przedłużenia tego terminu do dnia 7 marca 2009 roku. Zdaniem Sądu Okręgowego, wzywaniu sprzedających do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży już po dniu 7 września 2008 roku samo przez się nie świadczy o przedłużeniu tego terminu, a jedynie o wymagalności żądania jej zawarcia. Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o jej zawarcie.

W ocenie Sądu I instancji, kluczowe w sprawie było ustalenie, jakie okoliczności uniemożliwiły zrealizowanie celu umowy przedwstępnej i czy były one zawinione, a jeśli tak to przez którą ze stron.

Jak wynika z negocjacji między stronami oraz oświadczeń stron o odstąpieniu od umowy sporne były cztery kwestie:

- 1) wykonanie przez sprzedających zobowiązania do usunięcia w terminie do 31 października 2007 roku z nieruchomości drzew owocowych,
- 2) zmiana stanu prawnego nieruchomości na skutek zawarcia małżeńskiej umowy majątkowej między sprzedającymi J. W. (1) i H. W.,
- 3) ustalenie przez sprzedających ich statusu w zakresie obowiązku uiszczenia podatku VAT,
- 4) zgodność projektów warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A z postanowieniami umowy przedwstępnej.

W odniesieniu do kwestii usunięcia drzew Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z § 4 ust. 1 pkt g umowy, jednym z warunków zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości/warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A było usunięcie (wraz z korzeniami), przez sprzedających na ich koszt i ryzyko, drzew owocowych z terenu nieruchomości/nieruchomości A w terminie do dnia 31 października 2007 roku. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej termin wynikający z umowy przedwstępnej nie został przedłużony o 6 miesięcy na skutek zgody wyrażonej w piśmie podpisanym przez K. W. (1) pracownika (...) Sp. z o.o. za jednoczesnym dodatkowym zobowiązaniem sprzedających do usunięcia innych niż owocowe drzew z terenu spornej nieruchomości. Pismo to nie wywołało bowiem zamierzonego efektu, gdyż skoro miało zmieniać warunek określony w umowie przedwstępnej winna zostać zachowana, zgodnie z § 11 ust. 1 umowy, forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Tymczasem pismo to miało zwykłą formę pisemną. W ocenie Sądu Okręgowego, K. W. (1) nie był osobą umocowaną do dokonywania czynności cywilnoprawnych w imieniu powodowej spółki, w tym do zmiany treści zawartej przez strony umowy. Sprzedający byli zobowiązani usunąć drzewa owocowe w terminie do 31 października 2007 roku i Sąd Okręgowy jedynie w tym zakresie, tj. co do drzew owocowych na terenie nieruchomości A, badał realizację tego zobowiązania. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powyższy obowiązek nie został wykonany w wyznaczonym terminie, co zresztą potwierdza pismo samych pozwanych - sprzedających z dnia 4 grudnia 2007 roku (czyli już po terminie wynikającym z umowy), wnoszących o wydłużenie tego terminu o 6 miesięcy. Gdyby obowiązek został wykonany – usunięte byłyby wszystkie drzewa owocowe z nieruchomości to nie byłoby potrzeby zwracania się o wydłużenie terminu do jego wykonania.

Pozwani, na których to spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu nie wykazali i nie udowodnili, aby do 31 października 2007 roku usunęli wszystkie drzewa owocowe z nieruchomości A. Strona pozwana, jak również przesłuchiwani w

sprawie świadkowie wskazywali różne terminy, w których miały zostać usunięte sporne drzewa. I tak w odpowiedzi na pozew wskazano, że „wszystkie drzewa owocowe z terenu nieruchomości A zostały usunięte do 30 marca 2008 roku” (k. 185), świadek J. W. (1) (jeden ze sprzedających) podał, że „drzewa usunięto do końca marca 2009 roku, natomiast drzewa owocowe na nieruchomości A zostały usunięte w terminie umowy do końca października 2007 roku” (k. 681), by zaraz wskazać, że „drzewa owocowe z nieruchomości A zostały usunięte w listopadzie 2007 roku” (k. 682), świadek Z. G. (1) podał, że „we wrześniu 2007 roku nie było już żadnych drzew owocowych na nieruchomości” (k. 774), świadek M. C. (2) wskazał, że „we wrześniu 2007 roku wszystkie drzewa owocowe zostały ścięte, następnie były przygotowywane do wywozu” (k. 841). Sąd Okręgowy, oceniając te relacje z dowodami w postaci protokołów oględzin nieruchomości i oświadczeń strony pozwanej doszedł do przekonania, że pozwani nie wykonali w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej swojego zobowiązania i uznał, że drzewa owocowe nie zostały usunięte z nieruchomości A do 31 października 2007 roku. Tym samym powód, na rzecz którego zastrzeżony był warunek usunięcia drzew, skorzystał z przysługującego mu uprawnienia do rezygnacji z jego realizacji (pismo z dnia 20 sierpnia 2008 roku) i żądał obniżenia ostatecznej ceny nieruchomości A o kwotę odpowiadająca stosunkowi powierzchni nieruchomości A do powierzchni całej nieruchomości tj. o kwotę 818 970 złotych. Pozwani, kwestionując niewykonanie przez nich tego obowiązku kwestionowali również wysokość obniżenia ceny uznając, że nawet jeśli nie wszystkie drzewa owocowe zostały usunięte w wyznaczonym terminie to znaczny stopień wykonania tego zobowiązania winien skutkować odpowiednim obniżeniem ceny. Jednakże w ocenie Sądu I instancji, pozwani nie wykazali nawet, w jakiej części wykonali obowiązek usunięcia drzew owocowych z nieruchomości A w wyznaczonym terminie, tym samym nie było możliwe ustalenie adekwatnego obniżenia ostatecznej ceny.

W rezultacie uznać należało, iż w tym zakresie, pozwani ponoszą winę za niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W odniesieniu kwestii zmiany stanu prawnego nieruchomości, Sąd Okręgowy z kolei stwierdził, że kolejnym z warunków zawarcia umowy przyrzeczonej/warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A była niezmiennosc stanu prawnego nieruchomości/nieruchomości A (§ 4 ust. 1 lit. b). Spór między stronami dotyczył tego, czy zmiana ustroju majątkowego jednego ze sprzedających (małżonków J. W. (1) oraz H. W.) stanowi taką zmianę.

W chwili zawierania umowy przedwstępnej między sprzedającymi J. W. (1) a H. W. występował ustrój małżeńskiej wspólności majątkowej – przysługujący małżonkom udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości 4 398/10 000 stanowił małżeńską wspólność ustawową, natomiast na skutek zawarcia w dniu 4 lipca 2007 roku małżeńskiej umowy majątkowej małżonkowie wprowadzili ustrój rozdzielności majątkowej, po czym w dniu 6 marca 2009 roku zawarli kolejną umowę, tym razem ponownie wprowadzając ustrój wspólności majątkowej, aby w dniu 18 czerwca 2009 roku jeszcze raz na skutek zawarcia umowy ustanowić rozdzielność majątkową.

Sąd Okręgowy wskazał, że wspólność ustawowa, jest ściśle związana ze stosunkiem prawnym o charakterze osobistym zachodzącym między małżonkami (ma charakter akcesoryjny), jest współwłasnością łączną. Jej charakterystycznymi, istotnymi cechami, różniącymi ją od współwłasności w częściach ułamkowych, jest to, że: 1) jest to wspólność bezudziałowa, 2) obejmuje ona wiele praw (własność, użytkowanie wieczyste, prawa obligacyjne) oraz 3) w czasie jej trwania małżonkowie nie mogą rozporządzać swoimi prawami do majątku wspólnego i nie mogą wyzbyć się ich na rzecz osób trzecich – żaden z uczestników tej wspólności nie może swym udziałem rozporządzać oraz żądać podziału przedmiotu wspólności, dopóki trwa stosunek podstawowy. Ponieważ ustrój wspólności ustawowej ma charakter wspólności łącznej, poszczególne uprawnienia mają postać współuprawnień, przysługujących niepodzielnie obojgu małżonkom.

Zawarcie umowy majątkowej w przedmiocie rozdzielności skutkuje ustaniem wspólności ustawowej co do całego majątku wspólnością tą objętego. Wskutek ustania wspólności ustawowej dotychczasowa wspólność majątkowa ulega przekształceniu we wspólność podobną do wspólności majątku spadkowego i zbliżoną do współwłasności rzeczy w częściach ułamkowych. Na skutek zawarcia małżeńskiej umowy majątkowej wspólny majątek małżonków stracił swój bezudziałowy charakter na rzecz uzyskania przez każdego z małżonków udziału w majątków wspólnym (tylko z domniemania udziały te są równe). Małżeńska umowa majątkowa, co do zasady reguluje stosunki majątkowe między małżonkami na przyszłość, tj. od momentu jej zawarcia.

W chwili zawierania umowy przedwstępnej małżonkom W. przysługiwał jeden wspólny ( bezudziałowy) udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości o wielkości 4 398/10 000. Natomiast na skutek zawarcia małżeńskiej umowy majątkowej majątek wspólny małżonków przestał istnieć, gdyż został podzielony między małżonków – każdy z małżonków powiększył swój majątek osobisty o udział w nieistniejącym już majątku wspólnym i każdemu z nich przysługiwał udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości o wielkości 28 925/100 000.

Ponowne zawarcie umowy małżeńskiej i wprowadzenie umownego ustroju wspólności wywoływało skutki jedynie na przyszłość – objęło wspólnością składniki majątku nabyte przez małżonków od tego momentu, nie miało wpływu na nieruchomość, która wcześniej weszła do majątków osobistych małżonków.

Okoliczność, że nie doszło do faktycznego podziału majątku wspólnego między małżonków jest w ocenie Sądu Okręgowego bez znaczenia, skoro już z chwilą zawarcia umowy ustanawiającej rozdzielność majątkową zmienił się ustrój małżeński i tym samym zmieniły się prawa przysługujące każdemu małżonkowi co do przedmiotów wchodzących kiedyś w skład nieistniejącego już majątku wspólnego, w tym co do spornej nieruchomości. W rezultacie, Sąd I instancji doszedł do wniosku, iż stan prawny nieruchomości uległ zmianie na skutek zmiany ustroju majątkowego małżonków W. – do tej pory małżonkowie łącznie decydowali o przysługującym im jednym udziale w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, a na skutek umowy majątkowej każdy z nich mógł już samodzielnie rozporządzać przysługującym mu udziałem. Widocznym skutkiem zawartej umowy majątkowej jest właśnie zmiana ilości sprzedających – wcześniej małżonkowie J. W. (1) i H. W. z uwagi na przysługujący im łącznie jeden niepodzielny udział byli traktowani jako jeden sprzedający, natomiast po zawarciu umowy majątkowej każdy z małżonków byłby traktowany jak oddzielny sprzedający w zakresie przysługującego mu udziału.

Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, że małżonkowie J. W. (1) i H. W. winni ujawnić w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości zmianę charakteru współwłasności oraz przysługujące każdemu z nich udziały w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, tym samym swoim zachowaniem naruszyli jeszcze jedno z przyjętych w umowie przedwstępnej (§ 1 ust. 2 lit. k) zobowiązań, iż dołożą wszelkich starań i podejmą wszelkie niezbędne kroki, aby brak było podstaw do dokonania jakichkolwiek wpisów w księdze wieczystej (bez znaczenia jest okoliczność, iż nie złożyli oni wniosku o stosowny wpis w księdze wieczystej, skoro istniały podstawy do jego złożenia). Ostatecznie Sąd Okręgowy stwierdził, iż także zmiana stanu prawnego nieruchomości należy do katalogu tych okoliczności, które świadczą o niedojściu do skutku umowy przyrzeczonej z winy strony pozwanej.

W odniesieniu do kwestii podatku od towarów i usług – VAT, Sąd Okręgowy podniósł, że między stronami sporne było, czy po stronie sprzedających wystąpił obowiązek uiszczenia podatku od towarów i usług w wyniku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A. Wątpliwości były o tyle uzasadnione, że sprzedający J. W. (1) wraz z żoną H. W. prowadzili działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Stwierdzenie, czy dany podmiot w odniesieniu do konkretnej czynności działa jako podatnik podatku od towarów i usług, wymaga oceny każdorazowo odnoszącej się do okoliczności faktycznych danej sprawy. W powyższym zakresie nie jest natomiast możliwe przyjęcie z góry konkretnych założeń, modelowego rozwiązania, mającego zastosowanie w każdym przypadku. Wykonanie danej czynności (w przypadku sprzedaży działki budowlanej lub przeznaczonej pod zabudowę) jednorazowo, jednakże w okolicznościach wskazujących na zamiar wykonywania jej w sposób częstotliwy nie przesądza automatycznie, że z tego tylko powodu dany podmiot staje się podatnikiem VAT. Konieczne jest bowiem ustalenie, że w odniesieniu do tej czynności występował on w charakterze podatnika, tj. jako osoba angażująca środki podobne do wykorzystywanych przez handlowca, a nie osoba wykonująca prawo własności w stosunku do tego gruntu. Przyjęcie, że dana osoba fizyczna sprzedając działki budowlane działa w charakterze podatnika prowadzącego handlową działalność gospodarczą (jako handlowiec) wymaga ustalenia, że jej działalność w tym zakresie przybiera formę zawodową (profesjonalną), czyli stałą (powtarzalność czynności i zamiar wykazany obiektywnymi dowodami ich kontynuacji), a w konsekwencji zorganizowaną; działalność gospodarcza musi być wykonywana w sposób niesporadyczny (stały). Nie jest działalnością handlową sprzedaż majątku osobistego (prywatnego), który nie został nabyty w celach odsprzedaży (w celach handlowych), lecz spożytkowania w celach prywatnych. Przyjęcie, że dana osoba fizyczna, sprzedając działki budowlane działa w charakterze podatnika



prowadzącego handlową działalność gospodarczą (jako handlowiec) wymaga ustalenia, że jej działalność w tym zakresie przybiera formę zawodową (profesjonalną), czego przejawem jest taka aktywność tej osoby w zakresie obrotu nieruchomościami, które może wskazywać, że jej czynności przybierają formę zorganizowaną (np. nabycie terenu przeznaczonego pod zabudowę, jego uzbrojenie, wydzielenie dróg wewnętrznych, działania marketingowe podjęte w celu sprzedaży działek, wykraczające poza zwykłe formy ogłoszenia, uzyskanie decyzji o warunkach zagospodarowania terenu (zabudowy), czy wystąpienie o opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego dla sprzedawanego obszaru, prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług developerskich lub innych tego rodzaju usług o zbliżonym charakterze). Przy czym na tego rodzaju aktywność "handlową" wskazywać musi ciąg powyżej przykładowo przytoczonych okoliczności, a nie stwierdzenie jedynie faktu pojedynczych zdarzeń.

Sąd Okręgowy oceniał czy sprzedający jednoznacznie określili swój status podatkowy (przedkładając stosowne dokumenty), co warunkowało ostatecznie ustalenie ceny nieruchomości A, gdyż zgodnie z § 3 ust. 8 umowy, gdyby z jakichkolwiek przyczyn umowa przenosząca własność nieruchomości A podlegała podatkowi od towarów i usług, podatek ten w odpowiedniej wysokości zostałby doliczony do ceny. Na spotkaniach w dniach 6 i 9 marca 2009r. strony dużo czasu poświęciły ustaleniu, czy na sprzedających spoczywał obowiązek uiszczenia podatku od towarów i usług w związku ze sprzedażą nieruchomości A. J. W. (1) nie był w stanie jednoznacznie wskazać swojego statusu podatkowego, również inny sprzedający miał problem z ustaleniem swojego statusu podatkowego, ostatecznie jednak, w dniu 9 marca 2009 roku sprzedający ustalili, że podatek od towarów i usług, co do umowy sprzedaży nieruchomości A, będzie należny jedynie od sprzedających J. W. (1) i H. W., jednakże sprzedający J. W. (1) odmówił przedstawienia deklaracji VAT-R. W trakcie negocjacji, w pewnym momencie, strony doszły do porozumienia w sprawie podatku VAT od transakcji – podatek ten będzie należny od sprzedających J. W. (1) i H. W.. Jednakże w dniu 9 marca 2009 r. J. W. (1) oświadczył, że nie jest wpisany do rejestru podatników VAT. Powódka udzieliła J. W. (1) 3 dniowego terminu na dokonanie tej czynności, ale termin ten upłynął bezskutecznie. Ostatecznie, J. W. (1) i M. C. (1) nie byli w stanie określić swojego statusu odnośnie podatku VAT. Reasumując także określenie przez sprzedających ich statusu w zakresie uiszczenia podatku VAT należy, w ocenie Sądu Okręgowego, do katalogu tych okoliczności, które świadczą o niedojściu do skutku umowy przyrzeczonej z winy strony pozwanej.

W odniesieniu do kwestii zgodności projektu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z umową przedwstępną, Sąd I instancji wskazał z kolei, że celem zawarcia umowy przedwstępnej jest określenie warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, która z różnych przyczyn nie może być jeszcze zawarta. Tym samym, postanowienia umowy przyrzeczonej winny być zgodne z postanowieniami poprzedzającej ją umowy przedwstępnej. Oczywiście na etapie zawierania umowy przyrzeczonej strony nadal obowiązuje zasada swobody umów i mogą one w uzgodnionym zakresie modyfikować postanowienia łączącej ich umowy przedwstępnej jeżeli doszło do zmiany okoliczności mających znaczenie z punktu widzenia przedmiotu umowy, jednakże żadna ze stron nie ma uprawnienia do samodzielnej zmiany treści postanowień umowy przyrzeczonej i narzucenia ich drugiej stronie, zwłaszcza w zakresie wzajemnych zobowiązań stron, gdyż wówczas umowa przyrzeczona nie stanowiłaby realizacji umowy przedwstępnej, lecz byłaby samodzielną umową.

Sąd Okręgowy, analizując z jednej strony postanowienia umowy przyrzeczonej łączącej strony, a z drugiej, postanowienia projektów warunkowych umów sprzedaży nieruchomości A przygotowane przez kupującego, podzielił zastrzeżenia sprzedających co do niezgodności tych projektów z postanowieniami umowy przedwstępnej. Zastrzeżeń Sądu nie budziła konieczność wprowadzenia do warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A zmian, wynikających z zawarcia przez małżonków W. umowy majątkowej – zmiana ilości sprzedających oraz wielkości przysługujących im udziałów. Porównując brzmienie postanowienia § 1 ust. 2 lit. m umowy przedwstępnej z treścią postanowienia § 1 ust. 2 lit. p projektu umowy z dnia 6 marca 2009 roku, Sąd I instancji stwierdził, że jego treść nie odpowiada pierwowzorowi, gdyż dodatkowo zawiera wyszczególnienie „składek z tytułu ubezpieczenia zdrowotnego, składek na Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych”, również projekt umowy z dnia 9 marca 2009 roku zawierał tę dodatkową treść.

Pozwani słusznie więc kwestionowali wprowadzenie do obu projektów postanowień zawartych w § 3 ust. 2, które nie znajdowały oparcia w umowie przedwstępnej i wprowadzały dodatkowe warunki, od których spełnienia uzależnione

byłoby zawarcie umowy przenoszącej nieruchomości A (gdy tymczasem umowa przedwstępna przewidywała jedynie warunek w postaci nie skorzystania gminy K. z przysługującego jej prawa pierwokupu nieruchomości A) np. żądanie aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący dla nieruchomości A nie przewidywał gorszych warunków zagospodarowania nieruchomości A od obecnie obowiązujących, a konkretnie byłoby możliwe wzniesienie takiej samej liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkań jak to jest obecnie, żądanie aby kupujący uzyskał zaświadczenie o braku zaległości podatkowych i niepodatkowych sprzedających na podstawie udzielonych przez sprzedających pełnomocnictw i zgód.

Poza tym Sąd I instancji uznał, że skoro sprzedający nie wykonali wynikającego z umowy przedwstępnej zobowiązania do usunięcia w określonym terminie wszystkich drzew owocowych kupujący, rezygnując z realizacji tego warunku, miał prawo żądać obniżenia ostatecznej ceny nieruchomości A. W ocenie Sądu jednakże, obniżenie ceny ostatecznej winno być odpowiednie do powierzchni nieruchomości A w stosunku do całej nieruchomości, jak również winno uwzględniać, iż zobowiązanie zostało w części wykonane, zaś obowiązek wskazania zakresu wykonania spoczywał na pozwanych.

Postanowienia § 3 ust. 9 obu projektów umowy zapewniały obu stronom w określonych okolicznościach prawo odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A, gdy tymczasem umowa przedwstępna nie przewidywała możliwości odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A.

Zarówno § 3 ust. 10, jak i § 3 ust. 11 obu projektów zawierały postanowienia nieznajdujące oparcia w umowie przedwstępnej. § 3 ust. 10 przewidywał termin, do którego strony mogą skorzystać z możliwości odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A, a § 3 ust. 11 przyznawał kupującemu uprawnienie do żądania obok uiszczony części ceny i kary umownej również odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

Sąd Okręgowy nie znalazł w łączącej strony umowie przedwstępnej, oparcia dla postanowień § 4 ust. 3 i § 4 ust. 4, które to w zakresie obowiązku zwrotu otrzymanej przez każdego ze sprzedających części ceny, różnicy między ceną a uiszczonym przez kupującego zadatkiem oraz zapłaty kary umownej poddawał każdego ze sprzedających rygorowi egzekucji z aktu notarialnego (§ 4 ust. 3) oraz ustanawiał hipoteki kaucyjne (§ 4 ust. 4).

Treść § 4 ust. 5 obu projektów warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A jest zbyt szeroka w stosunku do § 5 ust. 8 umowy przedwstępnej.

Kupujący ostatecznie w projekcie z dnia 9 marca 2009 roku usunął postanowienie wprowadzające karę umowną z tytułu niewykonania lub nieterminowego wykonania jakiegokolwiek zobowiązania uregulowanego w § 4 ust. 5 warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A.

Postanowienia § 4 ust. 8, 10, 11 i 12 projektu nie miały podstawy w postanowieniach umowy przedwstępnej, a jednocześnie przyznawały kupującemu znacznie uprawnienia – nieodwołane pełnomocnictwa do zawarcia w imieniu sprzedających umowy przenoszącej nieruchomości A, ustanowienia hipotek kaucyjnych oraz poddania się rygorowi egzekucji z aktu notarialnego.

Odnosząc się do oceny postanowień dotyczący wybudowania przez sprzedających na ich koszt sieci wodociągowej wraz z przyłączami wodociągowymi umożliwiającymi podłączenie nieruchomości A do gminnej sieci wodociągowej oraz oczyszczalni ścieków na nieruchomości A (§ 5 projektów umowy warunkowej), Sąd Okręgowy z kolei stwierdził, iż są one zgodne z § 6 ust. 9 umowy przedwstępnej.

Twierdzenia kupującego, że te dodatkowe postanowienia wprowadzone do obu projektów umowy miały jedynie zabezpieczyć jego interesy z uwagi na niewłaściwe postępowanie sprzedających nie uprawniały kupującego do ich wprowadzenia. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, iż w tym zakresie to strona powodowa zachowała się w zwiniony sposób.

Ostatecznie, Sąd I instancji przyjął, że nie zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości A było efektem zwinionego zachowania obu stron – kupujący przedstawił projekty umów niezgodne z umową przedwstępną, natomiast sprzedający nie usunęli w wyznaczonym terminie drzew owocowych z nieruchomości A, zmienili stan prawny nieruchomości oraz nie byli w stanie określić swojego statusu podatkowego, tym samym zgodnie z art. 394 § 3 kc, zadatek uiszczony przez kupującego na rzecz sprzedających winien być zwrócony, a obowiązek zapłaty dwukrotności zadatku odpada. Odnośnie opisanego powyżej zachowania strony pozwanej Sąd I instancji zaznaczył, iż umowa przedwstępna przewiduje solidarną odpowiedzialność wszystkich sprzedających za niewykonanie zobowiązań wynikających z tej umowy, niespełnienie któregośkolwiek z zobowiązań odnosi ujemny skutek dla wszystkich sprzedających. Wynika to wprost z treści przepisu § 5 ust. 1 umowy.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uznał za zasadne żądanie powoda w części, tj. co do zapłaty solidarnie przez pozwanych W. L. (1) i M. L. kwoty 3 592 799,37 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2009 roku do dnia zapłaty, obejmującej kwotę uiszczoną przez powódkę zadatku na rzecz tych pozwanych w wysokości 3 388 820,24 złotych oraz skapitalizowane odsetki za okres od 12 maja 2009 roku do 28 października 2009 roku w kwocie 205.186,10 zł, a co do pozwanego M. W. kwoty 850 031,81 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 listopada 2009 roku do dnia zapłaty, obejmującej kwotę uiszczoną przez powódkę na rzecz tego sprzedającego zadatku w wysokości 799 622,72 złotych oraz skapitalizowane odsetki za okres od 12 maja 2009 roku do 5 listopada 2009 roku w kwocie 49.839,50 złotych.

Podstawą rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek ustawowych jest art. 481 § 1 kc i art. 482 kc, zgodnie z którym wierzyciel może domagać się odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

Sąd I instancji nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku. Wskazał, że zgodnie z art. 390 § 3 kc, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona. Roszczeniem z umowy przedwstępnej jest również roszczenia o zwrot uiszczonego przy umowie przedwstępnej zadatku.

Roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku rozpoczął bieg w dniu 7 września 2008 roku i upłynąłby 7 września 2009 roku, czyli przed wytoczeniem powództwa, niemniej bieg terminu przedawnienia został przerwany przez złożenie wniosków o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu – umowie przedwstępnej co do W. L. (1) i W. L. (2) oraz M. W. w dniu 20 maja 2009 roku.

Złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności nie tylko przerywa bieg przedawnienia, lecz również powoduje, że przedawnienie nie będzie biegło do chwili ukończenia postępowania klauzulowego, czyli przez okres, w którym uprawniony nie ma możliwości podejmowania innych środków w celu realizacji roszczenia. W chwili składania wniosków o nadanie klauzuli wykonalności, tj. 20 maja 2009 roku, roszczenie powoda nie było jeszcze przedawnione. Bieg rocznego przedawnienia zaczął biec od nowa po zakończeniu postępowań klauzulowych tj. co do W. L. (1) i W. L. (3) od dnia 15 września 2009 roku, a co do M. W. od dnia 5 października 2009 roku. Wobec powyższego w chwili wytoczenia powództw roszczenia powódki nie były przedawnione.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu, Sąd Okręgowy wskazał przepisy art. 98 § 1 i 3 kpc. Wyjaśnił, że zastosował zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, mając na uwadze fakt, iż powódka wygrała niniejszy spór w odniesieniu do wszystkich pozwanych w 50 %, wobec czego, na podstawie art. 100 kpc zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego, albowiem koszty te prezentowały identyczną wartość po każdej ze stron (7.217 zł), natomiast od pozwanych na rzecz powódki zasądził połowę kosztów procesu w postaci opłat sądowych od pozwów uiszczonych przez powódkę na rzecz Skarbu Państwa. W przypadku pozwanych W. i W. L. (2) jest to kwota 50.000 złotych, a w przypadku pozwanego M. W. jest to kwota 42.473,50 złotych.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części uwzględniającej powództwo. W apelacji zarzucili:

- obrazę art. 233§1 kpc poprzez dokonanie sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny dowodów na okoliczność daty wycinki drzew z nieruchomości;

- obrazę art. 65 §1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na interpretowaniu oświadczenia pozwanych w piśmie z 4.12.2007r. i powódki w piśmie z 14.12.2007r. jako oświadczeń w przedmiocie zmiany umowy, gdy tymczasem powinny być one rozważane jako odrębna umowa o odroczenie płatności, o której stanowi art. 501 kc;

- obrazę art. 328 §2 kpc poprzez przyjęcie, że K. W. nie był osobą umocowaną do składania oświadczenia zawartego w piśmie bez uzasadnienia tego poglądu; nie odniesieniu się do argumentacji strony pozwanej, że powód swoim postępowaniem w sposób konkludentny uchylił warunek w postaci braku zmiany stanu prawnego nieruchomości; dokonaniu ustaleń wewnętrznie sprzecznych w zakresie złożenia przez sprzedających deklaracji w zakresie statusu podatkowego;

- sprzeczność ustaleń z treścią materiału dowodowego poprzez uznanie, że możliwe było skuteczne uchylenie warunku wskazanego w § 4.7 li b) umowy po tym jak warunek ten się ziścił; poprzez przyjęcie, że nastąpiła zmiana stanu prawnego nieruchomości; poprzez ustalenie zgodnego zamiary stron co do wprowadzenia do umowy warunku aktualizacji obowiązku budowy infrastruktury;

- obrazę art. 394§1 kc poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na ustaleniu, że brak oświadczeń sprzedających co do opodatkowania podatkiem VAT stanowił przeszkodę do zawarcia umowy przyrzeczonej;

- obrazę art. 123 § 1 kc polegającą na błędnej wykładni tego przepisu i przyjęciu, że wniosek o nadanie klauzuli wykonalności notarialnemu oświadczeniu dłużnika o poddaniu się egzekucji wprost przerywa bieg przedawnienia;

- obrazę art. 120§ 1 kc, polegającą na niezastosowaniu tego przepisu;

W rezultacie, skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Powódka wnosiła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne. Ustalenia te mają oparcie w prawidłowo zebranych i ocenionych materiale dowodowym jak również ocena ta mieści się w granicach zakreślonych przepisem art. 233§ 1 kpc. Prawidłowo Sąd I instancji przede wszystkim ustalił, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po obu stronach umowy przedwstępnej. Przyczyny obciążające stronę powodową nie są na tym etapie postępowania kwestionowane więc również odnoszenie się do tych zarzutów apelacji, które kwestii tych dotyczą nie jest w tym miejscu wskazane (chodzi o zarzuty w zakresie naruszenia art. 65 § 2 kc w odniesieniu do ustalenia zgodnego zamiaru stron umowy co do obowiązku budowy infrastruktury).

Odnosząc się zaś do przyczyn niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej, leżących po stronie pozwanej wskazać przede wszystkim należy, że prawidłowo ocenił Sąd Okręgowy niespełnienie warunku dotyczącego usunięcia drzew owocowych we wskazanym w tej umowie terminie. W świetle logicznie ocenionych przez Sąd I instancji dowodów zaoferowanych przez obie strony, nie budzi również w ocenie Sądu drugiej instancji wątpliwości, że termin ten nie został zachowany skoro z samych twierdzeń strony pozwanej wynika, że drzewa owocowe zostały usunięte z nieruchomości A dopiero do 12.03.2009r. niezależnie od tego czy w rzeczywistości zobowiązanie do usunięcia drzew dotyczyło całej nieruchomości (ABC) czy też jedynie jej części oznaczonej lit. A. Już sama ta przyczyna niedojścia do skutku umowy sprzedaży jest wystarczająca dla stwierdzenia zasadności żądania zwrotu zadatku na podstawie art. 394§ 3 kc skoro zgodnie z § 4 ust 1 lit. g umowy przedwstępnej sprzedający zobowiązali się na własny koszt i

ryzyko usunąć wraz z korzeniami drzewa owocowe z terenu sprzedawanej nieruchomości w terminie do 31.10.2007r. i wykonanie tego zobowiązania w zastrzeżonym terminie było traktowane jako warunek zawieszający zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie są przy tym również uzasadnione zarzuty apelacji co do naruszenia art. 65 § 1 kc i nie zastosowania art. 501 kc poprzez niewłaściwe zinterpretowanie oświadczenia pozwanych z pisma z 4.12.2007r. i z 14.12.2007r., które powinny być rozumiane w ocenie apelujących, nie jako zmiana umowy przedwstępnej, ale jako nowa odrębna umowa o odroczenie płatności. Sąd Okręgowy właściwie ocenił zapisy umowy przedwstępnej i oświadczenia zawarte we wskazanych pismach, uznając ostatecznie, że nie mogą one odnieść skutku w postaci zmiany umowy przedwstępnej wobec zastrzeżenia w niej dla takiej czynności jedynie formy aktu notarialnego, co zresztą pośrednio, formułując ten zarzut w apelacji, pozwani również przyznają. Przepis art. 501 kc nie ma w tym przypadku zastosowania. Odroczenie wykonania zobowiązania przy zastosowaniu art. 501 kc, dokonane w zwykłej formie, oznaczałoby niewątpliwie obejście zapisów umowy i pozostawałoby w sprzeczności z wolą stron wyrażoną w jednoznacznym zapisie §11 ust 1 umowy. W tej sytuacji również za prawidłową należy uznać ocenę Sądu I instancji braku skuteczności oświadczenia K. W. w piśmie z 14.12.2007r. i to zarówno wobec niewłaściwej formy tego oświadczenia, jak również wobec braku umocowania do jego złożenia w imieniu powodowej spółki, co Sąd I instancji, wbrew zarzutom apelacji, właściwie w uzasadnieniu wyjaśnił. Bezzasadne są również zarzuty błędnej oceny dowodów z zeznań wskazanych w apelacji świadków i protokołów notarialnych z oględzin nieruchomości oraz sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego. Wszystkie dowody zostały ocenione przez Sąd I instancji wyjątkowo wnikliwie i ocena ta jest zgodna z zasadami logiki zaś apelacja nie przedstawia żadnych argumentów mogących tę ocenę podważyć. Podkreślić w tym miejscu również należy, że tylko ocena rażąco błędna lub oczywiście sprzeczna z treścią materiału dowodowego może czynić uzasadnionym zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc. Tymczasem w sprawie niniejszej niewątpliwie taka sytuacja nie miała miejsca. Sąd I instancji, wszechstronnie i wyczerpująco rozważył i ocenił zeznania świadków Z. G., M. C., J. W. w świetle innych dowodów, w tym również dokumentów i oświadczeń pochodzących także od strony pozwanej (pismo z 4.12.2007r., protokół notarialny z 6.03.2009r., oświadczenia zawartego w protokole notarialnym z 12.03.2009r. k.128, projekt umowy przyrzeczonej z 8.04.2009r.) a nie tylko kwestionowanych przez pozwanych protokołów z oględzin. W oświadczeniu z 12.03.2009r. strona pozwana sama przyznała, że drzewa z nieruchomości A nie zostały usunięte w terminie, w terminie zdaniem strony pozwanej usunięto 95 % zaś dopiero do 12.03.2009r. 100 %. Co należy podkreślić, oświadczenie to dotyczyło nieruchomości A, a nie całej nieruchomości. Również Sąd I instancji, stwierdzając istnienie po stronie pozwanej zawinienia w niedośćciu do zawarcia umowy przyrzeczonej, w zakresie tej kwestii (tj. wycięcia drzew owocowych), brał pod uwagę powierzchnię nieruchomości A, co jednoznacznie wynika z pisemnych motywów rozstrzygnięcia (k. 925).

Nie są również uzasadnione zarzuty odnoszące się do wadliwej, zdaniem skarżących, oceny zapisów umowy w zakresie możliwości skorzystania z warunku opisanego w § 4 ust. 1 lit. g. umowy, zgodnie z którym, drzewa owocowe z korzeniami powinny być usunięte w określonym terminie tj. do 31.10.2007r. Zgodnie z § 4 ust 6 lit. b strona powodowa mogła zrezygnować z tego warunku. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było więc usunięcie drzew owocowych we wskazanym w umowie terminie, jeśli natomiast termin ten nie został przez sprzedających dochowany to dopiero po jego upływie, a więc najwcześniej 1.11.2007r. powódka była uprawniona do rezygnacji z tego warunku i żądania obniżenia ceny.

Za prawidłowe uznać należy również ustalenia Sądu I instancji, odnoszące się do zarzutu zmiany stanu prawnego, jako przyczyny niedośćcia do zawarcia umowy, leżącej po stronie pozwanej. Zarzuty strony powodowej co do niedochowania warunku z § 4 ust 1 lit. b) w zakresie oświadczeń w zakresie stanu prawnego i zapewnień, że sprzedających, pozostających w związkach małżeńskich, obowiązuje ustrój wspólności ustawowej niezmieniony umową majątkową są słuszne. Małżonkowie W., po zawarciu umowy przedwstępnej, ustrój ten, wbrew deklaracjom złożonym w umowie, bezspornie zmienili. Stało się to na skutek ich dobrowolnie złożonych przed notariuszem oświadczeń woli a nie zdarzeń losowych czy też orzeczenia sądu. Ostatecznie, jak się później okazało, czynność ta spowodowała również zmiany w księdze wieczystej, choć przyznać także należy, że na datę złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej przez stronę powodową, wpis taki jeszcze nie był dokonany. Nie budzi jednakże wątpliwości Sądu Apelacyjnego, iż tego rodzaju czynność prawna podjęta przez sprzedających pozostawała w sprzeczności z zapisem §4 ust. 1 lit. b) oraz § 1 ust 2 lit. k) umowy przedwstępnej i co najmniej rodziła niepewność co do

aktualnego stanu prawnego nieruchomości, której małżonkowie byli współwłaścicielami. W § 4 ust 1 lit. b) sprzedający zobowiązywali się do niedokonywania zmian stanu prawnego nieruchomości oraz do tego, że ich oświadczenia i zapewnienia zawarte w § 1 pozostaną prawdziwe w dniu zawarcia umowy sprzedaży (k. 47). W § 1 ust 2 lit. k) z kolei zapewniali, że nie istnieją okoliczności, których skutkiem byłoby lub mogłoby być ujawnienie w KW ograniczonych praw rzeczowych, sprzedający mieli również dołożyć starań aby brak było podstaw do dokonywania jakichkolwiek wpisów w tej księdze poza wpisami wynikającymi z umów zawartych między stronami. Z treści powołanych postanowień umowy wynika więc jednoznacznie, że intencją stron było nie dokonywanie jakichkolwiek czynności skutkujących zmianą zapisów w księdze wieczystej nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy. Tymczasem na skutek zawarcia umowy majątkowej przez sprzedających małżonków W., niewątpliwie istniała podstawa do dokonania ujawnienia tego faktu w księdze. Zarzuty apelacji odnoszące się do tych kwestii są więc również chybione.

W świetle powyższego bez znaczenia pozostają w zasadzie dalsze zarzuty apelacji co do niepewności statusu podatkowego sprzedających. Dla oceny właściwego zastosowania w sprawie art. 394 § 3 kc i oceny zasadności żądania zwrotu zadatku, wystarczają bowiem już wcześniej wskazane przyczyny niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Nie są w tej sytuacji istotne zarzuty apelujących dotyczące braku obowiązku przedłożenia przez sprzedających kopii deklaracji VAT-r oraz braku oświadczeń sprzedających w tym zakresie. Jedynie ubocznie należy jednak podkreślić, że choć rzeczywiście w tekście samego oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, złożonego przez stronę powodową w dniu 28.04.2009r. ( § 3 aktu notarialnego protokołu z przyjęcia oświadczeń k.140), kwestia podatku VAT nie została poruszona, niemniej z treści całego, zawierającego m.in. to oświadczenie, dokumentu ( protokół z przyjęcia oświadczeń, k. 135- 140) wynika, że powódka, przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, podnosiła również niewyjaśnienie kwestii opodatkowania z winy sprzedających (§ 1 pkt 1.27 aktu notarialnego, k. 139). Niezależnie od powyższego stwierdzić bezspornie należy, że sprzedający ostatecznie jednoznacznie oświadczenia w tym zakresie nie złożyli. Ustalenia Sądu I instancji co do kwestii niepewności statusu podatkowego sprzedających nie zawierają sprzeczności.

Sąd Apelacyjny podziela również stanowisko Sądu I instancji w zakresie nieprzedawnienia roszczeń objętych żądaniem pozwu. Prawidłowo Sąd ten ustalił początek biegu rocznego terminu przedawnienia z art. 390 § 3 kc na 7.09.2008r. Prawidłowo również ustalił, że bieg tego terminu ten uległ przerwaniu na skutek złożonych w maju i lipcu 2009r. wniosków o nadanie klauzuli wykonalności oraz wniosku o zabezpieczenie niezależnie od ich merytorycznej skuteczności. Stosownie do art. 123 §1 pkt 1 kc bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju przedsięwziętą bezpośrednio w celu zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Za czynność taką należy również uznać wnioski o nadanie klauzuli wykonalności pozasądowemu tytułowi egzekucyjnemu. Orzecznictwo sądowe dotyczące tych kwestii wydane w ostatnim okresie jest jednoznaczne (por. wyrok SN z 5.11.2004r., II CK 478/03, LEX nr 359477, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 14.11.2012r. w sprawie I ACa 565/12, LEX 1246853, wyrok SN z 12.01.2012r., II CSK 203/11, uchwała SN z 16.01. 2004r., III CZP 101/03, OSNC 2005/4/58) i Sąd Apelacyjny w tym składzie w pełni je podziela. Pogląd odmienny prezentowany w apelacji nie znajduje uzasadnienia a zarzut naruszenia art. 120 §1 kc oraz art. 123 §1 kc okazał się również chybiony.

Wreszcie nie są zasadne zarzuty naruszenia art. 328 § 2 kpc. Uzasadnienie Sądu I instancji jest wyjątkowo obszerne i szczegółowe, zawiera wszystkie niezbędne elementy wskazane w powołanym przepisie, umożliwiające dokonanie przez sąd odwoławczy oceny merytorycznej rozstrzygnięcia a tylko w przypadku braku takiej możliwości zarzut ten mógłby odnieść spodziewany skutek.

Mając powyższe na uwadze, apelację pozwanych jako bezzasadną , na podstawie art. 385 kpc należało oddalić. O kosztach postępowania za drugą instancję rozstrzygnięto na podstawie art. 98 §1 i 3 kpc, zasądzając od pozwanych kwoty należnego pełnomocnikowi powódki wynagrodzenia stosownie do § 2 ust. 1 w zw. z §6 pkt 7) w zw. z § 12 ust 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych... (DzU z 2013r. poz.490).