

Sygn. akt I ACa 1375/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Lidia Sularzycka

Sędziowie: SA Roman Dzięczek

SO del. Paweł Iwaniuk (spr.)

Protokolant: ref. staż. Michał Strzelczyk

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. C. (1) i E. C.

przeciwko K. I.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 czerwca 2014r., sygn. akt I C 427/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od M. C. (2) i E. C. solidarnie na rzecz K. I. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I ACa 1375/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo o zapłatę od K. I. na rzecz E. i M. C. (2) kwoty 300.000,00 zł stanowiącej sumę dwukrotności zadatku, danego przez powodów przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu z dnia 7 sierpnia 2012 r., dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Sąd zasądził również od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 7.230,00 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomości położona we W. przy ul. (...) de C. (...)we W. składa się z dwóch lokali mieszkalnych: oznaczonego (...) położonego na parterze budynku, stanowiącego własność pozwanej oraz lokalu oznaczonego nr (...), usytuowanego na pierwszym piętrze nieruchomości, stanowiącego własność E. i M. C. (2). Jak ustalał Sąd Okręgowy lokal mieszkalny oznaczony nr (...) został przekazany aktem darowizny przez J. i D. M. na rzecz ich córki – K. I.. Jednocześnie, ustanowili oni prawo dożywocia, polegające na przyjęciu ich na domowników i dostarczeniu im mieszkania, wyżywienia, utrzymania, światła i opału. Ze względu na brak porozumienia z rodzicami pozwanej, E. C. w dniu 29 sierpnia 2003 r. złożyła do sądu wnioski o podział do korzystania z części wspólnych

budynku. W dniu 24 sierpnia 2010 r. J. M. zmarł, a w związku z podeszłym wiekiem i stanem zdrowia matki, pozwana zorganizowała jej przeprowadzkę, podejmując jednocześnie decyzję o sprzedaży lokalu.

W dniu 07 sierpnia 2012 r. strony zawarły umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) we W., dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa przedwstępna zobowiązywała powodów do zakupu przedmiotowej nieruchomości do dnia 31 października 2012 r. za cenę 550.000,00 zł. Zabezpieczeniem wykonania powyższej umowy – jak ustalili sąd I Instancji – był zadatek w wysokości 150.000,00 zł, który został zapłacony przez powodów w całości. Pozwana zobowiązana była do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości lokalowej w oznaczonej cenie do wskazanej daty, w razie zaś niewykonania zobowiązania, do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Sprzedająca złożyła zapewnienie, iż nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani roszczeniami osób trzecich, jest wolna od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń, hipotek oraz innych wad prawnych.

Do października 2012 r. strony nie kontaktowały się ze sobą, zaś pismem z dnia 4 października 2012 r. powodowie poinformowali pozwaną o wyznaczeniu spotkania w kancelarii notarialnej we W. na dzień 25 października 2012 r. W dniu 23 października 2012 r. strony spotkały się w przedmiotowym mieszkaniu celem okazania i protokolarnego spisania liczników, w którym to spotkaniu brała udział również L. M.. Powodowie stwierdzili wówczas, iż oświadczenie matki pozwanej nie jest wystarczające i zażądali wykreślenia prawa dożywocia z księgi wieczystej nieruchomości, odwołując jednocześnie spotkanie wyznaczone u notariusza. W dniu 24 października 2012 r. pozwana złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości, poprzez wykreślenie prawa dożywocia ustanowionego na rzecz J. i D. M.. Wniosek zawierał oświadczenie D. M. z dnia 9 października 2012 r. o zrzeczeniu się prawa dożywocia.

Sąd Okręgowy ustalił, że dla powodów działania pozwanej nie były wystarczające, w związku z czym pozwana zaproponowała podpisanie aneksu do umowy, w którym strony przedłużą termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 12 listopada 2012 r. w celu wykreślenia wpisu w księdze wieczystej, jednak aneks ten nie został podpisany. W dniu 26 października 2012 r. pozwana zwróciła się do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu o przyspieszenie rozpoznania jej wniosku o wykreślenie prawa dożywocia z księgi wieczystej z uwagi na zbliżający się termin podpisania umowy. W dniu 29 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu wykreślił prawo dożywocia, ustanowione na rzecz J. i D. M.. Dodatkowo, pozwana w dniu 30 października 2012 r. otrzymała od swojej matki – D. M. notarialne pełnomocnictwo w zakresie wykreślonego prawa dożywocia. Pozwana wraz z pośrednikiem nieruchomości stawiała się przed notariuszem w dniu 31 października 2012 r., natomiast powód stawiał się bez powódki, oświadczając, iż do podpisania umowy nie dojdzie ze względu na wątpliwości w przedmiocie wygaśnięcia prawa dożywocia. Pozwana zaproponowała polubowne odstąpienie od umowy, zwracając cały zadatek, jednakże powód odmówił, tłumacząc, iż musi uzyskać w tej sprawie poradę prawną. Strony podpisały aneks do umowy przedłużający termin zawarcia umowy do dnia 12 listopada 2012 r. W wyznaczonym terminie powodowie nie stawili się. Pozwana w dniu 13 listopada 2013 r. wezwała ich do przystąpienia do aktu notarialnego do dnia 30 listopada 2012 r. pod rygorem uznania, iż powodowie bez podania przyczyny nie wywiązali się z postanowień umowy przedwstępnej. W odpowiedzi otrzymała pismo z dnia 15 listopada 2012 r., w którym odstąpili oni od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości lokalowej, jednocześnie żądając zapłaty kwoty 300.000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W dniu 29 listopada 2012 r. i 13 lutego 2013 r. pozwana otrzymała propozycję kupna przedmiotowej nieruchomości pod warunkiem obniżenia jej ceny o 15%. Powodowie pismami z dnia 11 września 2013 r. oraz 25 września 2013 r., wezwali pozwaną do wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży. Ostatecznie do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu nie doszło. Powodowie zostali poinformowani przez T. i K. G. o nabyciu przez nich nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej. W dniu 27 września 2013 r. powodowie odstąpili od umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 07 sierpnia 2012 r.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, iż nie zaistniały okoliczności uzasadniające żądanie zapłaty podwójnego zadatku, a decydujące znaczenie dla dokonania takiej oceny miał fakt, iż umowa przyrzeczona nie została zawarta z wyłącznej winy powodów, ponieważ nie mieli oni podstaw do jej odstąpienia. Podniesione zostało przy tym, że w dniu 31 października 2012 r. księga wieczysta sprzedawanej nieruchomości nie zawierała już wpisu dotyczącego

umowy dożywocia, a powodowie dysponowali pozytywną wiedzą na temat okoliczności wykreślenia wpisu i zrzeczenia się tego prawa. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż możliwość zrzeczenia się praw dożywocia nie budzi wątpliwości wobec odesłania zawartego w art. 910 § 1 k.c. do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących praw rzeczowych ograniczonych, w tym do przepisu art. 246 § 1 k.c., wedle którego jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Stąd też nie zawarcie przez powodów umowy przyrzeczonej nie znajdowało, wedle Sądu, jakiegokolwiek uzasadnienia i nakazywało przyjąć, iż do jej nie zawarcia doszło wyłącznie z ich winy. Sąd pierwszej instancji wskazał również, że skoro powodowie w określonym terminie nie wykonali umowy, lecz bezpodstawnie od niej odstąpili, to na pozwanej nie spoczywał już obowiązek odstąpienia od umowy umożliwiającą jej zatrzymanie zadatku. Mimo tego, w ocenie Sądu pozwana odstąpiła od umowy przedwstępnej w dniu 30 listopada 2012 r., a więc z upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, określonego przez nią w piśmie z dnia 13 listopada 2012 r.

Apelację od powyższego wyroku wniosła w dniu 4 sierpnia 2014 r. strona powodowa, i zaskarżając go w całości, wniosła o jego zmianę i zasądzenie na jej rzecz dochodzonej kwoty oraz o rozstrzygnięcie o kosztach sądowych za obie instancje według norm przepisanych. Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła:

1. naruszenie przepisu art. 246 k.c. w związku z art. 910 § 1 k.c. przez błędną jego wykładnię, polegającą na wadliwym uznaniu, że możliwe jest zrzeczenie się prawa dożywocia, podczas gdy ze względu na odpowiednie stosowanie przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych oraz na charakter i istotę umowy dożywocia, nie ma do niej zastosowania przepis art. 246 k.c.;
2. naruszenie przepisu art. 246 § 1 k.c. w związku z art. 910 § 1 k.c. przez błędną jego wykładnię oraz naruszenie przepisu art. 246 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie, polegające na wadliwym przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że do wygaśnięcia prawa dożywocia wystarczy zrzeczenie się tego prawa, podczas gdy w przypadku, gdy prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej;
3. sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranych dowodów polegająca na przyjęciu, że pozwana nabyła lokal mieszkalny, będący przedmiotem umowy przedwstępnej, na podstawie umowy darowizny zawartej z rodzicami J. i D. M., podczas gdy nabycie nastąpiło na podstawie umowy o dożywocie z dnia 14 marca 2003 r. sporządzonej przed notariuszem B. K. (Rep. (...)) co wynika z dowodów w sprawie takich jak kserokopia aktu notarialnego oraz odpis z księgi wieczystej nr (...);
4. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na błędnym założeniu, że w dniu 31 października 2012 r. (termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży) prawo dożywocia ustanowione na rzecz J. i D. M. wygasło, a zatem nie było podstaw do odstąpienia od umowy przez powodów;
5. sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią księgi wieczystej nr (...), bowiem Sąd pierwszej instancji błędnie uznał, że „w dniu 31 października 2012 roku księga wieczysta sprzedawanej nieruchomości nie zawierała już wpisu dotyczącego umowy dożywocia”, podczas gdy w tej dacie księga wieczysta wciąż zawierała wpis o ograniczonym prawie rzeczowym w postaci prawa dożywocia ustanowionego na rzecz D. M., gdyż wpis z 29 października 2012 r. dotyczył jedynie wykreślenia prawa dożywocia w stosunku do J. M., a nie dotyczył D. M.;
6. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z wyłącznej winy powodów, a zatem nie mieli oni podstaw do odstąpienia od umowy przedwstępnej pismem z dnia 15 listopada 2012 r. i żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, podczas gdy nieruchomość była obciążona prawem dożywocia do dnia 2 lipca 2013 r., a zatem do „niewykonania umowy przez jedną ze stron” w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. doszło na skutek okoliczności, za które odpowiada wyłącznie pozwana;
7. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwana odstąpiła od umowy przedwstępnej w dniu 30 listopada 2012 r., a więc z upływem terminu określonego przez nią w piśmie z dnia 13 listopada 2012 r. do zawarcia umowy przyrzeczonej i w związku z tym ma prawo do zatrzymania zadatku, podczas gdy pozwana nigdy nie złożyła

oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a z treści tego pisma wynika, że wolą pozwanej było kontynuowanie umowy do dnia 30 listopada 2012 r. i dopiero po tym terminie mogła była złożyć oświadczenie o odstąpieniu, czego nie uczyniła,

8. naruszenie przepisu art. 394 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy brak było podstaw do zatrzymania zadatku przez pozwaną, który to przepis wymaga odstąpienia od umowy.

W odpowiedzi na apelację z dnia 3 września 2014 r. pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości ze względu na jej bezzasadność, jak również zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności odnieść się należało do zarzutów dotyczących wadliwego – zdaniem skarżących – ustalenia przez Sąd I instancji stanu faktycznego, rozstrzygnięcie bowiem zasadności tych zarzutów otwiera możliwość dokonania oceny prawnej żądania. Zastrzec zarazem należy, iż – wbrew przyjętej w apelacji systematyce – tylko część zarzutów sygnalizujących wadliwość ustaleń faktycznych istotnie się do nich odnosi (zarzuty zawarte w punktach 3, 5 i 7 apelacji), natomiast pozostała część wskazuje jedynie na wadliwą ocenę prawną już ustalonych faktów (zarzuty w punktach 4 i 6).

Uzasadniony pozostawał zarzut dotyczący wadliwego ustalenia przez Sąd Okręgowy, iż nabycie przez pozwaną nieruchomości nastąpiło w wyniku zawarcia umowy darowizny. Bezsprzecznie bowiem źródłem tym była umowa o dożywocie, co wynika wprost z niekwestionowanej kopii aktu notarialnego z dnia 14 marca 2003 r. (k. 158), jak i z treści wydruku z księgi wieczystej (k., 53, 55, 56). Wobec treści powyższych dokumentów, a także mając na względzie, iż okoliczność ta nie pozostawała między stronami sporna, Sąd Apelacyjny dokonał własnego ustalenia, iż podstawą nabycia przez pozwaną nieruchomości była umowa dożywocia.

Pozostałe jednakże zarzuty, dotyczące błędów w poczynionych ustaleniach faktycznych nie były uzasadnione.

Niezasadny był zarzut wadliwego ustalenia daty wykreślenia z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości informacji o przysługiwaniu rodzicom pozwanej uprawnień wynikających z umowy dożywocia. Zwrócić trzeba uwagę, iż z niekwestionowanej przez powodów kopii zawiadomienia o dokonaniu zmiany w dziale trzecim księgi wieczystej dla nieruchomości, która była przedmiotem umowy stron (k. 148), wynika, iż wykreślenie prawa dożywocia dotyczyło obojga rodziców i dokonane zostało w dniu 29 października 2012 r. Twierdzenie zatem, iż wpis dotyczył tylko ojca pozwanej, a nie obojga rodziców, nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Niewadliwe także pozostawało ustalenie Sądu I instancji w zakresie odstąpienia przez pozwaną od umowy przedwstępnej w dniu 30 listopada 2012 r. Do takiego wniosku wiedzie wprost treść oświadczenia pozwanej z dnia 13 listopada 2012 r. (k. 157). Zakreślając powodowi termin do zawarcia umowy przyrzeczonej i zastrzegając, iż bezskuteczny upływ określonego w wezwaniu terminu będzie równoznaczny ze zwolnieniem jej z zawartej umowy przedwstępnej, pozwana w sposób jednoznaczny wyraziła wolę dyskontynuacji łączącego strony stosunku obligacyjnego z uwagi na niewykonywanie go przez powodów. Przeszkodą dla ustalenia, iż rzeczywistą treścią oświadczenia woli pozwanej było odstąpienie od umowy nie jest przy tym brak użycia słowa „odstępuje”, lecz posłużenie się frazą „spowoduje zwolnienie mnie z umowy”, skoro na gruncie językowym jednoznacznie oznacza ona skutek w postaci zakończenia trwania dotychczasowego stosunku prawnego. Wykładnia tego oświadczenia woli, zwłaszcza wobec części „historycznej” – przywołującej dotychczasowy przebieg zdarzeń pisma zawierającego owo oświadczenie, nie pozostawia wątpliwości co do takiej intencji i trudno jej nadawać inną, rozsądną treść. Skuteczności tej czynności prawnej nie niweczy zastrzeżenie, że jej skutki powstaną w oznaczonym czasie, jeżeli nie zostanie zawarta umowa przyrzeczona, bowiem zastrzeżenie takie nie odbiera tej czynności, w świetle przepisu art. 116 § 1 k.c., definitywnego charakteru. Błędne w tym stanie rzeczy pozostaje stanowisko apelujących, iżby w świetle pisma pozwanej z dnia 13 listopada 2012 r. potrzebne było dodatkowe oświadczenie o odstąpieniu. W ocenie Sądu

Apelacyjny już w piśmie z dnia 13 listopada 2012 r. znalazło się oświadczenie woli, a jedynie skutek tej czynności prawnej miał powstać dopiero w oznaczonym terminie.

W świetle powyższego – oprócz odmiennego niż uczynił to Sąd Okręgowy ustalenia podstawy nabycia przez pozwaną nieruchomości – brak było uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż ustalony w sprawie przez Sąd I instancji stan faktyczny był wadliwy. W tym stanie Sąd Apelacyjny przyjął poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne – skorygowane co do ustalenia, iż podstawą nabycia nieruchomości przez pozwaną była umowa o dożywocie, a nie umowa darowizny – za podstawę swego rozstrzygnięcia.

W tak natomiast ustalonym stanie brak było uzasadnionych podstaw do zanegowania dokonanej przez Sąd Okręgowy, oceny prawnej żądania.

Brak jest w szczególności podstaw do przyjęcia prezentowanego w apelacji poglądu o niedopuszczalności zrzeczenia się przez dożywotnika świadczeń stanowiących treść dożywocia. Zwrócić bowiem trzeba uwagę, iż celem umowy o dożywocie jest zapewnienie zbywcy albo osobie mu bliskiej – w zamian za przeniesienie własności nieruchomości – dożywotniego utrzymania. Takie ukształtowanie świadczeń stron, zwłaszcza zakres świadczenia zobowiązanego, wyraźnie wskazuje, że podstawową funkcją umowy dożywocia jest jej funkcja alimentacyjna (por. Z. Radwański (w:) Prawo zobowiązań – część szczegółowa. System Prawa Prywatnego, t. 8, Wydanie 2, C.H.Beck; E. Niezbecka, w: Kodeks cywilny, Komentarz, t. 3, część szczegółowa, 2010). Za niebudzące wątpliwości przyjąć należy, iż zakres potrzeb uprawnionego może ulegać zmianom w zależności od sytuacji życiowych, zdarzeń losowych, podejmowanych czynności faktycznych i prawnych. W kontekście powyższego niczym nieusprawiedliwionym pozostawałoby wykluczenie – w ramach swobody kontraktowej – możliwości poddawania stosunków mających za cel zaspokojenie potrzeb uprawnionego, odpowiednim do zachodzących zmian, modyfikacjom. Brak, z uwagi na powołaną wyżej funkcję, także dostatecznego uzasadnienia do odmówienia dożywotnikowi, uprawnienia do jednostronnej rezygnacji z korzystania ze świadczeń przewidzianych w umowie, wówczas gdyby świadczenie to straciło dla niego znaczenie (co dopuszczalności zrzeczenia się świadczeń z umowy o dożywocie przez uprawnionego por. T. Bielska-Sobkowicz (w:) Kodeks cywilny, Komentarz, Księga Trzecia, Zobowiązania, LexisNexis, 2013, a także uchwałę SN z dnia 21 maja 1984 r., III UZP 22/84). Przy czym tego rodzaju rezygnacji nie należy utożsamiać z rozwiązaniem umowy o dożywocie, dopuszczalności której sprzeciwia się szczególna regulacja art. 913 § 2 k.c., lecz działaniem w ramach przysługującej wierzycielowi swobody dysponowania przysługującym mu uprawnieniem. W konsekwencji tego rodzaju rezygnacja nie niweczy skuteczności przeniesienia nieruchomości i nie rodzi roszczenia o jego powrotne przeniesienie.

Powyższy kierunek wykładni wspiera odesłanie przez ustawodawcę do odpowiedniego stosowania do obciążenia nieruchomości przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych. Wskazać bowiem trzeba, iż instytucja obciążenia nieruchomości prawem dożywocia nie kreuje zakresu powinności, lecz je odzwierciedla; jest tylko swoistym zabezpieczeniem realizacji uprawnień dożywotnika ustalonych, co do zakresu, w umowie o dożywocie. Skoro jednak celem przepisu art. 910 § 1 k.c. zd. 1 jest zabezpieczenie interesów dożywotnika przez obciążenie nieruchomości prawem, to w sposób oczywisty zakres obciążenia powinien być skorelowany z zakresem uprawnień wynikających z umowy. Wydaje się bowiem, iż odpowiedzialność rzeczowa w wypadku umów o dożywocie nie może być szersza, niż osobista za zobowiązania objęte treścią tego prawa. Jeżeli więc modyfikacji ulega np. zakres uprawnienia dożywotnika, to i obciążenie nieruchomości ulega stosownej modyfikacji. Jeżeli zaś dożywotnik jednostronnie zrzeka się świadczeń przewidzianych w umowie o dożywocie obciążenie nieruchomości traci rację bytu (nie sposób bowiem przyjmować, aby mogło istnieć „beztreściowe” obciążenie nieruchomości). Odesłanie więc do stosowania przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych, w tym przepisu art. 246 § 1 k.c., pozwala na zachowanie spójności między zakresem uprawnienia, a zakresem obciążenia nieruchomości, wobec czego możliwe pozostaje stosowanie wskazanej regulacji wprost.

W świetle powyższego uznać należało, iż złożone pozwanej (zobowiązanej z umowy o dożywocie) przez jej matkę (dożywotnika) w dniu 9 października 2012 r. (k. 58 – 59) oświadczenia o zrzeczeniu się świadczeń z umowy o

dożywocie, i wyrażenie zgody na wykreślenie obciążającego nieruchomości prawa dożywocia, było skuteczne i nie naruszało przepisów art. 910 § 1 k.c. i art. 246 § 1 k.c., co zarzucali apelujący.

Chybiony pozostawał zarzut naruszenia przez Sąd I Instancji przepisu art. 246 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie. Zarzut ów, jak należy wnosić z uzasadnienia apelacji, zasadzał się na przekonaniu apelujących, iż do wykreślenia wpisu prawa dożywocia przysługującego matce pozwanej doszło po terminie wyznaczonym w do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak jednak wcześniej było podnoszone, prezentowane przez apelujących stanowisko pozostaje w sprzeczności ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami. Z kopii zawiadomienia o dokonaniu w dniu 29 października 2012 r. wykreślenia (podobnie zresztą jak i z wydruków z księgi wieczystej nieruchomości) wynika, iż prawo dożywocia tak w odniesieniu do nieżyjącego ojca pozwanej, jak i jej matki zostało wykreślone w dniu 29 października 2012 r., a zatem przed terminem wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej, co czyni powyżej przytaczany zarzut niezasadnym.

Powyższe rozważania dotyczące skuteczności wykreślenia prawa dożywocia obciążającego nieruchomość pozwanej prowadzą do wniosku, iż w terminie wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej brak było obciążeń nieruchomości, na które powoływali się powodowie. Nieprzystąpienie zatem przez nich do zawarcia umowy z powołaniem na te przyczyny nie było usprawiedliwione i nakazywało przyjęcie, iż pozostawali oni w zwłoce z wykonaniem swego zobowiązania. Skoro zaś pozwana wykazała w toku postępowania, iż była gotowa do wykonania swego, to niewadliwym jest wniosek Sądu Okręgowego, że za niewykonania zobowiązania, które strony postępowania wykreowały w umowie przedwstępnej, odpowiadają wyłącznie powodowie. Nie mogą więc skutecznie domagać się od pozwanej zapłaty sumy dwukrotnie wyższej niż dany przy zawarciu umowy zadatek, a pozwana miała uprawnienie do zatrzymania zadatku (art. 394 § 1 k.c.).

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny, złożoną przez powodów apelację, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił.

Nadto Sąd Apelacyjny obciążył przegrywających postępowanie apelacyjne powodów obowiązkiem zwrotu pozwanej poniesionych przez nią kosztów procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Na zasądzoną z tego tytułu sumę składa się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika reprezentującego pozwaną w kwocie 5400 zł ustalone w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461).