

Sygn. akt I ACa 157/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie SA Roman Dziczek.

SO (del.) Agnieszka Wachowicz - Mazur

Protokolant: Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B.

przeciwko J. R. i M. R.

o zapłatę

na skutek apelacji J. R. i M. R.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 listopada 2015 r., sygn. akt II C 1453/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od E. B. na rzecz J. R. i M. R. kwoty po 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądza od E. B. na rzecz J. R. i M. R. kwoty po 7.883 zł (siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO (del.) Agnieszka Wachowicz – Mazur SSA Ewa Kaniok SSA Roman Dziczek

Sygn. akt I ACa 157/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 sierpnia 2014 r. E. B. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od J. R. i M. R. solidarnie kwoty 828.542 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 825.000 zł od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 3.542 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W piśmie z dnia 27 kwietnia 2015 r. powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 625.000 zł żądania głównego oraz kwoty 95.000 zł dochodzonych odsetek od powyższej kwoty.

Ostatecznie powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu dwukrotności zadatku, kwoty 3.542 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2014 r. tytułem zwrotu kosztów aktów notarialnych oraz kwoty 3.767,13 zł tytułem części odsetek naliczonych za okres od 20 grudnia 2013 r. do 24 kwietnia 2015 r. Powódka wniosła także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości, tj. zasądził od J. R. i M. R. solidarnie na rzecz E. B. kwotę 200.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, kwotę 3.542 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, kwotę 3.767,13 zł oraz kwotę 17.378 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wcześniej umorzył postępowanie w części cofniętego pozwu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

W testamencie z dnia 28 grudnia 2005r. sporządzonym w formie aktu notarialnego K. O. oświadczył, iż zapisuje J. R. i M. R. na zasadach wspólności ustawowej zabudowaną nieruchomość położoną przy ul. (...) w W..

Decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 4 maja 2007 r. ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu o powierzchni 924 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...), uregulowanego w księdze wieczystej o numerze (...) znajdującego się przy ul. (...) na rzecz K. O..

Własnoręcznie sporządzonym testamentem z dnia 28 lipca 2007 r. K. O. zapisał całość spadku Z. G., matce powódki.

K. O. zmarł w dniu 18 lipca 2009 r.

W dniu 13 kwietnia 2010 r. J. R. i M. R. zawarli z E. B. w formie aktu notarialnego przedwstępną warunkową umowę sprzedaży. Zgodnie z § 3 tej umowy pozwani zobowiązali się sprzedać powódce prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz prawo własności znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości budynku za cenę 1.200.000 zł, a powódka oświadczyła, że przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawo własności budynku za wymienioną cenę zobowiązuje się kupić. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej pod warunkiem przeprowadzenia przez J. i M. R. postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym K. O. zakończonego prawomocnym postanowieniem oraz w razie konieczności postępowania o dział spadku, z którego będzie wynikało, iż J. i M. R. nabyli przedmiotową nieruchomość oraz zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości i przeniesienia prawa własności budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości na ich rzecz jako następców prawnych K. O.. Powyższe warunki winny być spełnione do dnia 30 czerwca 2011 r. Zgodnie z § 4 powódka zapłaciła pozwanym kwotę 200.000 zł z tytułu zadatku, a część ceny w kwocie 200.000 zł zobowiązała się zapłacić do dnia 25 kwietnia 2010 r. Resztę ceny w wysokości 800.000 zł powódka zobowiązała się wpłacić w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. Umowa zawierała w § 11 ścisłe określenie obowiązku zwrotu powódce zadatku w podwójnej wysokości na wypadek niewykonania obowiązków przez pozwanych.

Postanowieniem z dnia 13 października 2010 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 1124/09 Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie stwierdził, że spadek po K. O. na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 28 lipca 2007 r. nabyła w całości Z. G..

W dniu 5 lipca 2011 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego zmianę przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży sporządzonej dnia 13 kwietnia 2010 r., na podstawie której ustalono nowy termin do jej zawarcia na dzień 31 grudnia 2011 r. Tego dnia zgodnie ze zmienionym § 4 umowy J. R. pokwitowała odbiór następujących kwot: 200.000 zł tytułem zaliczki, 200.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży i 25.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży.

Ponadto ustalono, że powódka zapłaci na rzecz pozwanych 200.000 zł do dnia 6 lipca 2011 r. oraz kwotę 575.000 zł w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. Powódka wpłaciła wymagana kwotę 200.000 zł w dniu 6 lipca 2011 r.

Na skutek wniosku pozwanych postanowieniem z dnia 9 listopada 2012 r. w sprawie o sygn. akt II Ns 521/10 Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie stwierdził, że spadek po K. O. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 28 grudnia 2005 r. nabyli J. R. i M. R. po 1/2 części każde z nich.

W dniu 22 lutego 2013 r. strony ponownie zawarły zmianę przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży, na podstawie której ustalono nowy termin do jej zawarcia na dzień 23 września 2013 r.

W dniu 8 kwietnia 2013 r. pozwani powzięli informację od Urzędu (...), iż spadkobiercą po K. O. na podstawie prawomocnego postanowienia z dnia 13 października 2010 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 1124/09, została Z. G..

Aktem poświadczenia dziedziczenia rep. (...)nr (...) z dnia 22 kwietnia 2013 r. poświadczono, że spadek po zmarłej w dniu 3 lipca 2012 r. Z. G. na podstawie ustawy nabyli córka J. R. i syn L. G. po 1/2 części spadku każde z nich.

Najwcześniej w dniu 15 października 2013 r. pozwani wystąpili o wznowienie postępowania w sprawie o sygn. akt II Ns 521/10.

Do zwarcia umowy przyrzeczonej w dniu 23 września 2013 r. nie doszło. Strony do aktu nie przystąpiły z powodu niewykonania do tego dnia obowiązków przyjętych na siebie umową przedwstępną na pozwanych. W związku z tym, iż powódka uznała, że nie chce dłużej czekać na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości i tracąc zainteresowanie jej kupnem w dniu 10 grudnia 2013 r. odstąpiła od umowy przedwstępnej po myśli § 11 umowy i wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 825.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zapłaty, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Na powyższą kwotę złożyły się: kwota 400.000 zł z tytułu zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, kwota 200.000 zł z tytułu zwrotu części ceny zapłaconej w dniu 25 kwietnia 2010 r., kwota 25.000 zł z tytułu zwrotu części ceny zapłaconej w dniu 5 lipca 2011 r. oraz kwota 200.000 zł tytułem zwrotu części ceny zapłaconej w dniu 6 lipca 2011 r. Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanym w dniu 12 grudnia 2013 r.

Pozwani nie zapłacili żądanej kwoty w wyznaczonym terminie. W odpowiedzi na wezwanie powołali się na to, że zawarcie umowy przyrzeczonej stało się niemożliwe wobec faktu, iż K. O. sporządził późniejszy testament, o którym pozwani nie mieli wiedzy.

Pozwani w dniu 28 lutego 2014 r. za pośrednictwem kancelarii notarialnej przesłali do powódki pocztą elektroniczną projekt aktu notarialnego porozumienia o rozwiązaniu umowy przedwstępnej z dnia 13 kwietnia 2010 r. wraz z późniejszymi zmianami z dnia 5 lipca 2011 r. oraz 22 lutego 2013 r. Zgodnie z przedstawionym projektem, pozwani zaproponowali, aby powódka zrezygnowała z zakupu nieruchomości znajdującej się przy ul. (...), zaś sami zobowiązali się do zwrotu zadatku i zaliczki.

W dniu 5 marca 2014 roku L. R. przeniósł w drodze darowizny udział wynoszący 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną o numerze (...) wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności objęty księgą wieczystą o numerze (...) na rzecz J. R..

W dniu 26 stycznia 2015 roku Sąd postanowił zabezpieczyć objęte pozwem roszczenie poprzez obciążenie nieruchomości objętej umową hipoteką do kwoty 846.099 zł.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku strony zawarły umowę warunkową dotyczącą roszczeń wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2010 roku i dalszych jej zmian na mocy, której pozwani oświadczyli, iż na skutek niezawinionej niemożliwości świadczenia obowiązani są zwrócić otrzymaną od powódki kwotę 425.000 zł stanowiącą zaliczkę oraz kwotę 200.000 zł stanowiącą zwrot pojedynczego zadatku oraz kwotę 95.000 zł z tytułu odsetek za opóźnienie tj. łącznie 720.000 zł. Umowa nie obejmowała cofnięcia żądania co do podwójnej kwoty zadatku i roszczeń odszkodowawczych. Kwoty te zostały uiszczone.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następującej oceny dowodów. Podstawowym źródłem ustaleń faktycznych w sprawie były dołączone do akt dowody z dokumentów, których prawdziwości nie kwestionowały strony.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, iż pozwani nie udowodnili, mimo włożenia na nich ciężaru dowodu w tym zakresie - by doszło do niezawinionej niemożności spełnienia przez nich warunków wynikających z treści przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2010 roku. Nawet gdyby przyjąć, że to powódka obciążona była ciężarem dowodu, a dowodów na tę okoliczność nie wносиła - całokształt materiału dowodowego powyższą ocenę uzasadnia. Na tę okoliczność Sąd Okręgowy przeprowadził m.in. dowód z zeznań J. R. oraz M. R.. W ocenie Sądu Okręgowego złożone przez pozwanych zeznania nie przyczyniły się do przesądzenia na ich korzyść spornych okoliczności w niniejszej sprawie. Także w ich świetle nie został wykazany fakt dołożenia należytej staranności pozwanych w zapewnieniu wykonania umowy przedwstępnej i zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wywiązaniu się pozwanych z obowiązku obwarowanego zadatkiem.

Według Sądu Okręgowego, po pierwsze, poza swym zeznaniem pozwani nie przedstawili żadnych dowodów uwiarygadniających wysoce wątpliwy fakt, iż powódka nie mogła dowiedzieć się przed zawarciem umowy o testamentie K. O. powołującego do całego spadku jej matkę, która była według zeznań samej pozwanej najbliższą przyjaciółką testatora. Nawet zeznanie o stanie zdrowia Z. G. mającym utrudniać komunikację z nią - pozostało niepotwierdzone żadnym innym dowodem (np. zaświadczenie lekarskie). Wskazać należy, że na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie brak podstaw, by uznać, że Z. G. była w dniu składania wniosku o stwierdzenie nabycia spadku (po zawarciu umowy przedwstępnej) osobą ograniczoną w komunikacji z córką, cierpiącą na demencję. Są to bowiem elementy stanu zdrowia widoczne w toku postępowań sądowych, na które sądy reagują z urzędu. Tymczasem Z. G. samodzielnie o nabycie spadku po K. O. zawnioskowała, a postępowanie z jej udziałem przeprowadzono (czego strony nie kwestionowały), postanowienie zaś bez przeszkód zostało wydane. Wobec tego brak podstaw, by uznać, że pozwani udowodnili, iż Z. G. znajdowała się w stanie ograniczającym porozumienie i komunikację z córką i zięciem w dacie zawierania umowy przedwstępnej. Nie można uznać, że pozwana nie mogła ustalić z matką, najbliższą przyjaciółką zmarłego, czy nie pozostał po nim inny testament lub dalsi krewni. Pozwala to zaś na przyjęcie, że dość lekkomyślnie pozwani swe dziedziczenie automatycznie przyjęli za pewnik, nie starając się pozyskać głębszych informacji, co do powyższych kwestii.

Po drugie, od początku czynności pozwanych dokonywano z opóźnieniem, ryzykując niedochowanie terminu zawarcia umowy. Już pierwszy wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po K. O. na rzecz małżonków R. został wytoczony tak późno, że postanowienie zostało wydane na długo po upływie pierwotnego terminu umowy przyrzeczonej. W dniu 8 kwietnia 2013 roku pozwani ujawnili fakt istnienia innego postanowienia spadkowego po K. O., a 22 kwietnia 2013 roku dysponowali aktem poświadczenia dziedziczenia po Z. G. – jednak przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej 23 września 2013 roku nie wytoczyli skargi o wznowienie postępowania spadkowego. Uczynili to dopiero w 6 miesięcy od chwili, gdy stało się to możliwe - niemal w miesiąc po terminie umowy przyrzeczonej - najwcześniej (bo na odpisie skargi brak prezentaty) w dniu 15 października 2013 roku. Darowizna udziału na rzecz powódki nastąpiła zaś jeszcze później – 5 marca 2014 roku. Czynności mogły zaś i winny zostać wykonane w ciągu maksymalnie miesiąca od ujawnienia przeszkody w zawarciu umowy przyrzeczonej. Owa bezzwłoczność czynności, jeśliby nawet nie zapewniła wprost zawarcia umowy przyrzeczonej, na pewno wskazywałaby na dochowanie przez pozwanych wszelkiej dbałości w celu realizacji umowy i zabezpieczenia interesu kontrahenta – wobec nowych okoliczności w sprawie od niezależnych przecież od nabywcy. Przyczyn swej opieszałości pozwani nie wyjaśnili wystarczająco, a tym bardziej nie udowodnili.

Po trzecie uznał, że nie zasługują zwłaszcza na uwzględnienie twierdzenia pozwanych co do przyczyn opóźnienia w zawarciu umowy przedwstępnej wynikających wyłącznie z opieszałości innych organów, w szczególności sądów i urzędów, których rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie było istotne. W tym zakresie zeznania pozwanych były gołosłowne i nie potwierdzone żadnymi innymi dowodami. Faktem jest, że w sprawie istniały dwa postanowienia spadkowe po tej samej osobie wydane przez Sąd, co jest sytuacją nieprawidłową, ale nierzadką i

przewidzianą przez ustawodawcę do eliminacji na drodze skargi o wznowienie postępowania. Przy jej bezzwłocznym wytoczeniu i zgłoszeniu wniosku o przyspieszone rozpoznanie wobec nadchodzącego terminu umowy przyrzeczonej prawdopodobnym jest, że postanowienie mogło zostać wydane i uprawomocnić się w terminie 3-4 miesięcy – umożliwiając dochowanie terminu zawarcia umowy. Warto tu również zaznaczyć, że długotrwałość postępowań sądowych i administracyjnych w Polsce jest zjawiskiem – niestety – normalnym oraz powszechnie znanym również wśród laików i nie może być uznana za zaskakującą, czy nową. Na pewno nie za taką, której strony nie mogłyby przewidzieć w chwili zawierania umowy lub zabezpieczyć się przed jej zaistnieniem stosownym postanowieniem umownym. Zrezygnowali z tego zaś pozwani świadomie, uzyskując w zamian kilkuletnią możliwość dysponowania znaczną kwotą z majątku powódki, uiszczoną tytułem zaliczki i zadatku.

Nie przedstawiono także żadnych dowodów wskazujących na nieuzasadnioną opieszałość organów administracyjnych. Pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika nie zawnioskowali o przeprowadzenie stosownego dowodu z dokumentów zawartych w aktach spraw sądowych oraz postępowań administracyjnych mających na celu potwierdzenie ich zeznań.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że wiarygodnym jest, iż pozwani informowali powódkę o zaistniałych perturbacjach i oczywistym jest, że akceptowała fakt przedłużania terminów do zawarcia umowy przyrzeczonej. Możliwym jest też, że nie dojście do zawarcia umowy było w jakiś sposób i z nieznanych przyczyn korzystne dla pozwanej. Pozwani nie udowodnili jednak swymi gołosłownymi zeznaniami, że nie chciała zawrzeć umowy, czy nie zmierzała do jej zawarcia, a zwłokę akceptowała. Sam dowód z zeznań osób zainteresowanych w określonej treści rozstrzygnięciu nie jest wystarczający dla takiego stwierdzenia. Powódka miała prawo oczekiwać na spełnienie warunków z § 3 umowy przedwstępnej, zgłoszenie gotowości do aktu pozwanym. Ci zaś informowali ją przez kilka lat o braku gotowości i piętrzących się trudnościach prawnych i faktycznych, a w końcu o niemożliwości zawarcia umowy z dotychczasowymi kontrahentami i w umówionym terminie. Wzbudzać to mogło nieufność powódki co do możliwości skutecznego zawarcia z pozwanymi umowy i bezpieczeństwa obrotu w tym zakresie. Pozwani udowodnili tu więc nie tylko bezsporny brak obowiązku powódki zawarcia umowy sprzedaży w zmienionych warunkach i z nowymi stronami, ale potwierdzili zasadność powoływanych przez nią podstaw odstąpienia przez nią od umowy zadatku.

Po czwarte, według Sądu Okręgowego, waloru wiarygodności nie mogą uzyskać zeznania pozwanych w zakresie braku wiedzy na temat różnicy pomiędzy zaliczką, a zadatkiem oraz braku pouczenia w zakresie konsekwencji przyjęcia zadatku przez notariusza. Zeznania w tym zakresie wzbudziły istotne wątpliwości Sądu i są sprzeczne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie oraz logiką i doświadczeniem życiowym. Przeciwno wersji pozwanych przemawia szereg okoliczności. W pierwszej kolejności wskazać należy iż przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2010 roku została zawarta przed notariuszem, zatem niemożliwym było by notariusz nie pouczył pozwanych o konsekwencjach i istocie zadatku i zaliczki, bowiem w świetle praktyki zdarza się pominąć mniej istotne pouczenie – w przypadku skutków prawnych zadatku notariusz poucza zawsze. Pouczenie w umowie ujęto, a wyjaśnienie skutków zadatku ujęto wyraźnie w § 11 umowy przedwstępnej. W szczególności nie zasługuje na wiarę teza, że doświadczony na rynku nieruchomości (...) nie miał wiedzy na temat różnicy pomiędzy zadatkiem a zaliczką. Zeznania w tym zakresie pozwanego są sprzeczne z doświadczeniem życiowym i w świetle jego doświadczenia w branży nieruchomości budzą wątpliwości Sądu. Zadziwia tym samym fakt, że skoro pozwani nie potrafili odróżnić w sposób prawidłowy zadatku od zaliczki, to skąd posiadali wiedzę i przyjęli od powódki zarówno zaliczkę jak i zadatek zamiast zaliczenia całej sumy wpłaconej przez powódkę tylko jako zadatek albo zaliczkę. Wskazać przy tym należy, że nieznajomość prawa szkodzi, zatem nie znajdują uzasadnienia podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty, jakoby z racji braku wykształcenia prawniczego nie mogli powziąć wiedzy na temat konsekwencji przyjęcia zadatku i zaliczki. Zeznania pozwanego są tym bardziej niewiarygodne, że zajmuje się profesjonalnie działalnością gospodarczą w zakresie budownictwa i zawierał w jej ramach umowy sprzedaży nieruchomości.

Mając za podstawę tak ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy poczynił następujące rozważania.

W ocenie Sądu Okręgowego ujawnienie innego spadkobiercy po K. O. nie stanowiło okoliczności egzoneracyjnej, wobec czego pozwani nie mieli na gruncie niniejszej sprawy możliwości uchylenia się od odpowiedzialności

wynikającej wprost z art. 390 k.c. w zw. z art. 471 k.c. wobec okoliczności nie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2010 roku. Pozwani dysponowali innymi sposobami zabezpieczeniami swoich praw w umowie przedwstępnej mającymi na celu uniknięcie szczególnie negatywnych dla nich konsekwencji braku dochowania umowy, jednak zdecydowali się na najbardziej szczególną i dotkliwą jej formę w postaci skutków z art. 390 § 2 k.c. Zgodnie z treścią art. 390 k.c., jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania (§1). Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (§2).

W okolicznościach niniejszej sprawy z istoty zobowiązania pozwanych do pozyskania postanowienia o stwierdzeniu nabycia i działu spadku na ich rzecz wynikało, zdaniem Sądu Okręgowego, dość naturalne ryzyko ujawnienia się nowych spadkobierców. Spadkodawca nie był nawet krewnym pozwanych, a jedynie przyjacielem matki pozwanej. Podejmując takie ryzyko i zobowiązując się do dostarczenia owego postanowienia, pozwani przyjęli na siebie odpowiedzialność za wszystkie okoliczności inne niż w ujętym oświadczeniu, świadomie i dobrowolnie narażając się tym samym na odpowiedzialność wynikającą z treści art. 390 §1 k.c. i 471 k.c. Stosownie do treści tego artykułu, dłużnik z umowy przedwstępnej, który nie uczynił zadość obowiązkowi zawarcia umowy przedwstępnej, może zwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej jedynie wówczas, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania ("uchylenie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej) jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r. sygn. akt V CK 471/02, LEX, 175973). Zgodnie z powyższym art. 390 § 1 k.c. nie przesądza w ogóle zasady odpowiedzialności za uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie jest więc konieczne, aby dłużnik wykazał się "złą wolą", rozmyślnie zwlekając z zawarciem umowy przedwstępnej czy też wprost odmawiając jej zawarcia i szkodząc w ten sposób interesowi wierzyciela. Wystarczy natomiast to, aby wbrew swojemu obowiązkowi zaniedbał on dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym. W istocie więc wystarczające jest naruszenie należytej staranności (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt II CSK 274/06, LEX, 238945). W ocenie Sądu Okręgowego owej należytej staranności uwalniającej od odpowiedzialności pozwani nie wykazali – co szerzej omówiono przy ocenie dowodów.

Rozważając kwestie prawne dodał, że przekonanie pozwanych o wyłącznym nabyciu przez nich spadku po zmarłym K. O. okazało się w niniejszej sprawie nieuzasadnione, ale też i niesprawdzone przez nich z należytą starannością i w odpowiednim czasie. Pozwani w sposób przemyślany wykazali chęć sprzedaży przedmiotowej nieruchomości powódce, mając świadomość, że sytuacja była przyszła i niepewna, dysponując przy tym wyłącznie testamentem, i nie wykazali by w należyтым czasie podjęli próbę uzyskania innych dokumentów potwierdzających ich prawo do wyłącznego spadku po zmarłym K. O.. Wskazać przy tym należy, że testament stanowi dokument, który do czasu zatwierdzenia nabycia spadku może być w każdej chwili zmieniony i istnieje możliwość ujawnienia się nowych spadkobierców. W niniejszej sprawie pozwani przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2010 roku z powódką nie powzięli żadnych czynności zmierzających do ujawnienia ewentualnych spadkobierców po zmarłym znajomym innych niż oni sami, pomimo iż w świetle doświadczenia życiowego taką wiedzę mieć powinni. Okoliczności tej nie zmienia nawet fakt, że na skutek błędu w okolicznościach faktycznych Sąd wydał dwa postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku – pierwsze na rzecz Z. G. z dnia 13 października 2010 roku, drugie na rzecz pozwanych z dnia 9 listopada 2012 roku, które to przyczyniło się do uiszczenia przez powódkę zadatku. W tym kontekście sytuacyjnym twierdzenie, że ujawnienie się innego spadkobiercy było okolicznością nową lub nieprzewidzianą zwłaszcza, że testator był jedynie znajomym matki pozwanej, a nie najbliższym krewnym jest nieuzasadnione. Wobec powyższego trudno także nie uznać braku należytej staranności, a tym samym zawinienia po stronie pozwanych, skoro przed podjęciem tak poważnego zobowiązania jak przedmiotowa umowa – pomimo wiedzy, iż to właśnie i przede wszystkim Z. G. była bliską przyjaciółką spadkodawcy – nie pytali jej o ewentualne istnienie drugiego testamentu i postępowania spadkowego w tych okolicznościach wręcz prawdopodobnego i dopuszczalnego.

Po drugie, Sąd Okręgowy ponownie podkreślił, że pozwani nie udowodnili by doszło do nieuzasadnionej lub nieprzewidywalnej obstrukcji, ze strony (...) W. w zakresie regulowania prawa użytkowania wieczystego, bowiem warto mieć na względzie iż organ, którego przewlekłość działania zarzucają pozwani, miał wiedzę na temat wydanych w sprawie dwóch postanowień o stwierdzeniu nabyciu spadku, w których jedną uprawnioną do jego nabycia była Z. G., natomiast w drugim pozwani. Nie ulega zatem wątpliwości, iż ewentualne przedłużenie postępowania w sprawie użytkowania wieczystego mogło wiązać się z powyższymi nieścisłościami. Nadto (...) W. było całkowicie swobodne co do terminów podjęcia decyzji o przystąpieniu do umowy użytkowania wieczystego – a brak ograniczenia czasowego był tu oczywisty i całkowicie przewidywalny.

Odnosząc się do powyższego Sąd Okręgowy wskazał, iż nie zostało w sprawie także wykazane, że powódka знаła wszystkie niuanse czynności prawnych z (...) W. w chwili zawarcia umowy, Sąd zresztą nie został w nie wprowadzony. To, że w toku obowiązywania umowy przyrzeczonej była informowana o przyczynach przedłużania terminów do zawarcia umowy przyrzeczonej, co – jak wynika z akt sprawy – nie budziło jej zastrzeżeń, wręcz przeciwnie wyrażała na nie zgodę zawierając aneksy – nie wyłączało obowiązku wywiązania się terminowo z umowy przedwstępnej przez pozwanych.

Pozwani nie dopełnili należytej staranności w zakresie stosownego czasu podejmowanych kroków prawnych zmierzających do wykonania nałożonych warunków umowy przyrzeczonej, co opisano szczegółowo przy omawianiu oceny dowodów. Nie przedstawili żadnych dowodów pozwalających przyjąć, iż podjęli oni bezzwłoczne, niezbędne czynności w celu przyspieszenia postępowania w sprawie o stwierdzenie nabycia przez nich spadku, przeciwnie dokonywane przez nich czynności w tym zakresie charakteryzowały się pewną opieszałością.

Wobec tych wszystkich okoliczności powódka nie miała obowiązku zawierać umowy w nowych warunkach i nie mogła ponosić negatywnych skutków żywienia wobec swych kontrahentów zaufania co do ich właściwego przygotowania się do zawarcia umowy przyrzeczonej i należytej staranności w zapewnieniu realizacji umowy przedwstępnej. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego uzasadnionym było uznanie, iż powódka miała prawo do odszkodowania przez siebie wskazanego w postaci poniesionych kosztów aktów notarialnych w wysokości 3.542 zł. Powyższa kwota i fakt jej uregulowania przez pozwaną wynika wprost z zawartych pomiędzy stronami aktów notarialnych, zgodnie z treścią których wszelkie koszty związane z ich zawarciem ponosiła powódka.

W świetle powyższych rozważań w związku z brakiem ustalenia jakichkolwiek okoliczności ekskulpujących pozwanych w zakresie braku przedłożenia dokumentów przewidzianych w § 3 umowy przedwstępnej i w zakresie zawarcia umowy przyrzeczonej roszczenie w zakresie zwrotu podwójnego zadatku zasługiwało, w ocenie Sądu Okręgowego, także na uwzględnienie. W rozpoznawanej sprawie, strony w umowie przedwstępnej z dnia 13 kwietnia 2010 roku jednoznacznie – zastrzegły zadatek w kwocie 200.000 zł. Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanych, jakoby nie odróżniali zaliczki od zadatku, bowiem pozwani posiadali wiedzę na temat konsekwencji związanych z przyjęciem zadatku, w szczególności, że zostali oni pouczeni o skutkach takiej decyzji przez notariusza. Intencje stron i oświadczenia były zgodne co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i charakteru tej kwoty. Wobec jednoznacznego brzmienia umowy Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że uiszczenie tej kwoty miało nastąpić tytułem zadatku i odmienna interpretacja byłaby sprzeczna z oczywistym rezultatem językowej wykładni postanowień umowy.

Sąd Okręgowy powołał się na art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W myśl natomiast art. 394 § 2 k.c., w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. Konsekwencją tego jest konieczność dokonania oceny, czy i kiedy doszło do niewykonania umowy i kiedy aktualizuje się możliwość strony odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu. Na gruncie umowy przedwstępnej przyjmuje się, że uprawnienie do odstąpienia od niej powstaje np. w razie zwłoki strony zobowiązanej z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Analogicznie należy to odnieść do sytuacji, gdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dochodzi z uwagi na brak realizacji określonych przesłanek i warunków,

które w zasadzie mogą przybrać formę warunku w rozumieniu art. 89 k.c., w tym warunku zawieszającego. Nie można wykluczyć, że warunkiem wykonania umowy (zawarcia umowy przyrzeczonej) będzie przygotowanie kompletu odpowiednich dokumentów, choć niekiedy uzależnione jest to od decyzji osób trzecich (uprawnionych organów), a nawet od inicjatywy drugiej strony umowy. Dopuszczalny jest przy tym zbieg roszczeń z art. 471 k.c. i 394 k.c.

Sąd Okręgowy ocenił, że pozwani do dnia, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona, tj. do 30 czerwca 2011 r., ani w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r., ani nawet do daty 23 września 2013 r. nie spełnili warunków w postaci: przeprowadzenia przez nich postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym K. O. zakończonego prawomocnym postanowieniem oraz w razie konieczności – postępowania o dział spadku, z którego będzie wynikało iż J. i M. R. nabyli przedmiotową nieruchomość oraz zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości i przeniesienia prawa własności budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości na ich rzecz jako następców prawnych K. O.. Spełnienie tych warunków było niezbędne do zawarcia umowy o treści wskazanej w umowie przedwstępnej. Pozwani do dnia 23 września 2013 r. z własnej winy – z powodu własnej niestaranności i zaniedbań nie spełnili warunków niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym kontekście niespełnienie warunków wskazanych w przedwstępnej umowie sprzedaży prowadziło do niewykonania umowy przyrzeczonej przez jedną ze stron w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Pozwani doprowadzili ostatecznie do tego, że powódka skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej, a umowa przyrzeczona nie została zawarta. Niewykonanie umowy przedwstępnej obciąża pozwanych, a powódka w sposób uprawniony mogła złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Zgodnie więc z art. 394 § 1 k.c. zaktualizowało się prawo powódki do żądania od pozwanych sumy równej dwukrotności danego zadatku. Należy podkreślić, że w sprawie nie miało miejsca rozwiązanie umowy przez strony, a tylko jednostronne odstąpienie od niej przez powódkę. W związku z tym, w sprawie nie znajdował zastosowania art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania umowy obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Należy zatem był zadatek w wysokości 400.000 zł (200.000 zł x 2) na rzecz powódki. Wobec jednak faktu, iż w dniu 23 kwietnia 2015 roku pozwani zawarli z powódką porozumienie dotyczące spłaty części zadłużenia, na mocy którego zapłacili jej kwotę 720.000 zł, która miała być wpłacona na poczet zaliczek (425.000 zł), jednokrotnego zadatku (200.000 zł) oraz odsetek za opóźnienie (95.000 zł) i cofnięcia pozwu w tym zakresie, postanowieniem z dnia 14 maja 2015 roku Sąd umorzył postępowanie w sprawie co do kwot: 625.000 zł z tytułu zaliczki i jednokrotności zadatku oraz 95.000 zł z tytułu dochodzonych odsetek od kwoty wskazanej powyżej na podstawie art. 203 § 4 k.p.c. i art. 355 § 1 k.p.c. Tym samym zasadnym było zasądzenie na rzecz powódki kwoty 200.000 zł pozostałej z tytułu zwrotu podwójnego zadatku.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stosownie do powyższego Sąd Okręgowy zasądził odsetki od kwoty 200.000 zł od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty. Pozwani otrzymali wezwanie do zapłaty dnia 12 grudnia 2013 roku (potwierdzenie odbioru k. 35). W związku z tym 7-dniowym terminem płatności od doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty termin płatności przypadał na dzień 19 grudnia 2013 roku. W tym stanie rzeczy odsetki od zasądzonej kwoty należą się powódce od dnia 20 grudnia 2013 roku, a więc zgodnie z żądaniem. O odsetkach od kwoty 3.542 zł Sąd orzekł od dnia 27 sierpnia 2014 r. jako, że szkoda w tej wysokości powstała w dniu uiszczenia należności kosztów notarialnych, wystąpienie o ich płatność od następczego do dat aktów notarialnych dnia wytoczenia powództwa było więc dopuszczalne.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Koszty zastępstwa przyznano na podstawie § 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (Dz. U. 2013.490 j.t.). Pozwani uregulowali należność częściowo dopiero po wytoczeniu powództwa i w trzy miesiące po ustanowieniu hipoteki na nieruchomości postanowieniem Sądu. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie sposób więc było uznać, że w tym zakresie powództwo było przedwczesne lub nieuprawnione (uwzględniając zwłaszcza ograniczone terminy jego wytoczenia).

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając orzeczenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucili naruszenie następujących przepisów postępowania:

1. art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez stwierdzenie, iż pozwani nie udowodnili, mimo obciążającego ich ciężaru dowodu, by doszło do niezawinionej niemożności spełnienia przez nich warunków wynikających z treści warunkowej umowy sprzedaży z dnia 13.04.2010 r., tj.

a) nieudowodnienie, iż pozwana nie mogła dowiedzieć się przed zawarciem umowy o innym, niż wspomniany w umowie z dnia 13.04.2010 r., testamentie sporządzonym przez K. O., powołującym do całego spadku matkę pozwanej J. R., która była najbliższą przyjaciółką testatora - podczas gdy jest to okoliczność po pierwsze praktycznie niemożliwa do udowodnienia (fakt negatywny, iż nie miało się o czymś wiedzy), a po drugie, fakt, iż to matka pozwanej została spadkobiercą po K. O. sam przez się nie oznacza, iż pozwana powinna mieć wiedzę w tym przedmiocie, bowiem zarówno testator jak i jego nowy spadkobierca nie mają obowiązku informowania o sporządzeniu nowego testamentu „starego” spadkobiercy, zaś „stary” spadkobierca (w niniejszej sprawie pozwana) nie ma obowiązku, a także logicznych i racjonalnych podstaw do tego, aby pytać spadkodawcę, czy przypadkiem nie sporządził innego, nowego testamentu, ani także pytać jego najbliższych przyjaciół, czy przypadkiem nie zostali „nowymi” spadkobiercami;

b) nieudowodnienie, iż do niewypełnienia warunków wskazanych w umowie z dnia 13.04.2010 r. doszło w wyniku opieszałości innych organów - podczas gdy pozwani wykazali za pomocą obiektywnych dowodów, iż prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po K. O. na ich rzecz zostało wydane w dniu 09.11.2012 r., zaś ostateczny termin do zawarcia umowy przyrzeczonej został przez obie strony ustalony na dzień 23.09.2013 r., a także wykazali, za pomocą dowodu z korespondencji e-mailowej z Naczelnikiem Wydziału w Biurze (...) W. z dnia 20.09.2013 r., dlaczego niemożliwe było zawarcie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 13.04.2010 r.

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów i uznanie, że pozwani z własnej winy, z powodu własnej niestaranności i zaniedbań nie spełnili warunków niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej, podczas gdy:

a) jej zawarcie było obiektywnie niemożliwe, bowiem okazało się, że pozwani nie są spadkobiercami po K. O.,

b) pozwani (nie wiedząc o powyższym) „uzyskali” prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po K. O. na swoją rzecz w dniu 09.11.2012 r., czym spełnili pierwszy z warunków określonych w umowie z dnia 13.04.2010 r. przed ostatecznym terminem do jej zawarcia (23.09.2013 r.)

c) pozwani podjęli działania celem zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 13.04.2010 r., jednak z obiektywnych przyczyn, m.in. poprzez fakt ujawnienia innego spadkobiercy, a także z uwagi na problemy związane z wcześniejszym, nieprawidłowym wpisem użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nieruchomości, zawarcie takiej umowy było niemożliwe;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie jej wbrew zasadom logiki i wykładni oświadczeń woli poprzez uznanie, iż pismo powódki z dnia 10.12.2013 r. stanowi oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży, podczas gdy stanowi wyłącznie wezwanie do zapłaty (świadczy o tym zarówno tytuł jak i treść pisma) bez oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a sporządzone i podpisane zostało przez profesjonalnego pełnomocnika powódki, co z kolei prowadzi do wniosku, iż powódka nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zatem nie jest uprawniona do dochodzenia zadatku w podwójnej wysokości od pozwanych.

Powyższe naruszenie przepisów postępowania miało, zdaniem apelujących, istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, bowiem doprowadziło Sąd I instancji do naruszenia prawa materialnego w postaci:

4. art. 394 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie, iż powódka odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży i może żądać od pozwanych sumy dwukrotnie wyższej niż wpłacony im zadek,

5. art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. stwierdzenie, iż niewykonanie umowy nie nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

Ponadto pozwani zarzucili zaskarżonemu wyrokowi dalsze naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

6. art. 394 § 1 w zw. z art. 471 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie, iż powódka może dochodzić od pozwanych zarówno zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, jak i odszkodowania na zasadach ogólnych (odszkodowania za poniesione koszty notarialne w kwocie 3 542 zł),

7. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie iż strony zawierając umowę z dnia 20.04.2015 r. dotyczącą wzajemnych rozliczeń związanych z umową z dnia 13.04.2010 r. po dokonaniu przez pozwanych spłaty na rzecz powódki wszelkich otrzymanych od niej kwot stanowiących pojedynczy zadek oraz zaliczki na poczet sprzedaży nieruchomości, pozostawili jeszcze do rozstrzygnięcia kwotę 3 767,13 zł tytułem niewielkiej części odsetek ustawowych od zwróconych zaliczek, podczas gdy zgodny zamiar stron i cel umowy uzasadniają twierdzenie, że celem ww. umowy było kompleksowe rozliczenie stron co do całości roszczeń powódki dotyczących wpłaconych na rzecz pozwanych kwot wraz z odsetkami, poza kwestią podwójnej wysokości zadatku oraz kosztów notarialnych, co do których strony pozostawały w sporze.

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty, skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania I-instancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych powiększonych o opłatę skarbową od pełnomocnictwa, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania II-instancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie w sprawie o sygn. akt II Ns 1521/15, uwzględniając skargę, uchylił postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z dnia 9 listopada 2012 r., kończące postępowanie w sprawie o sygn. akt II Ns 521/10 i odrzucił wniosek wszczynający wskazane postępowanie. Dowód z tego postanowienia dopuścił Sąd drugiej instancji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego co do sekwencji zdarzeń polegających na sporządzeniu przez K. O. testamentów, zawarciu przez strony umowy przedwstępnej i kolejno jej zmian oraz orzeczeniach wydawanych w sprawach o stwierdzenie nabycia spadku, z korektą w postaci postanowienia spadkowego wyżej przywołanego. Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje także ustalenia Sądu I instancji co do momentu dowiedzenia się przez pozwanych o istnieniu innych spadkobierców K. O..

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił także, że ostatecznie pozwana uzyskała wyłączne prawo do spornej nieruchomości, a strony zawarły umowę co do spłaty części zobowiązań. Nie można jednak zgodzić się z pozostałymi ustaleniami i oceną prawną poczynionymi przez Sąd Okręgowy.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, iż pismo powódki z dnia 10 grudnia 2013 r. stanowi oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży, podczas gdy stanowi wyłącznie wezwanie do zapłaty, uznać należało, że zarzut ten, w kontekście art. 65 k.c. był, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zasadny.

Pismo powódki z dnia 10 grudnia 2013 r. nie zawiera oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Odmienne ustalenie poczynione przez Sąd Okręgowy należało uznać za dowolne, bowiem treść przedmiotowego dokumentu jest jasna

i nie budzi wątpliwości, że zawiera jedynie wezwanie do zapłaty szczegółowo opisanych kwot. Sąd Okręgowy nie uzasadnił, z jakich powodów przyjął, że skutkiem pisma z dnia 10 grudnia 2013 r. było odstąpienie powódki od umowy przedwstępnej z dnia 13 kwietnia 2010 r., w szczególności nie wskazał, jaki sposób wykładni treści przedmiotowego pisma doprowadził Sąd I instancji do tych wniosków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego samo żądanie zapłaty zadatku w podwójnej wysokości nie może uzasadniać w okolicznościach niniejszej sprawy przyjęcia, że wezwanie do zapłaty zawiera dorozumiane oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Wykazanie odmiennej okoliczności obciążało powódkę, która jednak nie wniosowała o przeprowadzenie dowodów na tę okoliczność, choćby w postaci przesłuchania powódki w charakterze strony. Nie wskazywała też na inne okoliczności, z których można byłoby wywieść, że treść pisma wywołać ma dodatkowy skutek, niż w nim wyrażony *expresis verbis*.

Okoliczności sprawy jednoznacznie wskazują na to, że pismo z dnia 10 grudnia 2013 r. było jedynie wezwaniem do zapłaty.

Z treści art. 394 § 1 k.c. oraz § 7 umowy z dnia 13 kwietnia 2010 r. wynika, iż roszczenie o zapłatę zadatku w podwójnej wysokości powstaje dopiero na skutek odstąpienia od umowy. Natomiast zgodnie z art. 77 k.c., jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę.

Pismo z dnia 10 grudnia 2013 r. zostało sporządzone przez pełnomocnika w osobie adwokata, od którego należy wymagać szczególnej precyzji w formułowaniu oświadczeń składanych w imieniu mocodawcy. W tym stanie rzeczy przypisywanie wypowiedzi pełnomocnika waloru oświadczeń, które nie zostały przez niego wyraźnie złożone, jest nieuzasadnione.

Ponadto należy podkreślić, że także pozwani nie odczytali pisma z dnia 10 grudnia 2013 r. jako odstąpienia od umowy, skoro w piśmie z dnia 18 grudnia 2013 r. podtrzymali oni wolę zawarcia umowy przyrzeczonej i wskazali, że podejmują dalsze starania w celu wywiązania się z obowiązków nałożonych w umowie z dnia 13 kwietnia 2010 r. Starania te skutkowały choćby nabyciem przez pozwaną w drodze darowizny udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, która miała być przedmiotem umowy przyrzeczonej. Ponadto w dniu 24 lutego 2014 r. pozwani za pośrednictwem kancelarii notarialnej przesłali powódce projekt rozwiązania przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży, co dobitnie świadczy o tym, iż uważali umowę z dnia 13 kwietnia 2013 r. za wciąż wiążącą strony.

W szczególności, wobec takich działań pozwanych, powódka powinna była złożyć wyraźne oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Tego zaś nie uczyniła.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie podzielił ustalenia i oceny prawnej Sądu Okręgowego, że powódka odstąpiła od umowy z dnia 13 kwietnia 2010 r.

Sąd Apelacyjny zgodził się również z zarzutem pozwanych dotyczącym oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy w zakresie przyczyn niewykonania przez pozwanych umowy w terminie. Ocena ta miała decydujący wpływ na przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 13 kwietnia 2010 r. było skutkiem okoliczności za które odpowiedzialność ponoszą pozwani, a przez to na treść rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd Okręgowy przyjął prawidłowo, że pozwani dowiedzieli się o istnieniu innego, późniejszego testamentu, a zatem także innych spadkobierców K. O., dopiero w dniu 8 kwietnia 2013 r. Jednak dalsze ustalenia Sądu Okręgowego należało uznać za dowolne.

Sąd I instancji przyjął, że pozwani nie dołożyli należytej staranności w staraniach o wykonanie umowy, m.in. przez to, że przed zawarciem umowy przedwstępnej nie podjęli próby ustalenia, czy spadkodawca nie pozostawił także innych testamentów. W ocenie Sądu Apelacyjnego podejmowanie takich działań przez pozwanych nie było konieczne, a

nawet zasadne. Okoliczność, że spadkodawca był przyjacielem matki pozwanej, wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego, nie uzasadniała dopytywania się przez J. R. jej matki, czy spadkodawca nie sporządził kolejnego testamentu. Jak zeznała powódka, K. O. był nie tylko przyjacielem jej matki, ale także spędzał z rodziną J. R. każde święta, a ona sama znała go od dziecka. Ponadto sam spadkodawca wystąpił z inicjatywą sporządzenia testamentu notarialnego, w którym do spadku po nim powołani zostali pozwani. Te okoliczności pozwalały pozwanym na przekonanie, że są jedynymi spadkobiercami K. O.. Na podstawie relacji łączących pozwanych ze spadkodawcą mogli oni zakładać lojalność spadkodawcy, który w jawny dla nich sposób powołał ich do spadku po nim. Lojalność ta nakazywałaby poinformowanie pozwanych przez spadkodawcę o odwołaniu poczynionych rozrządzeń. W tych okolicznościach faktycznych nakładanie przez Sąd Okręgowy na pozwanych obowiązku dociekania, czy spadkodawca nie pozostawił innych testamentów, było nieuzasadnione.

Na marginesie można zauważyć, że na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku na rzecz matki pozwanej można stwierdzić, że wiedziała ona o sporządzonym na jej rzecz testamencie. Natomiast na podstawie sygnatury akt sprawy można wywieść, że wniosek o stwierdzenie nabycia spadku został wniesiony jeszcze w 2009 r., zatem przed zawarciem przez pozwanych umowy przedwstępnej.

Te okoliczności mogłyby jednak świadczyć jedynie o niewłaściwym zachowaniu matki powódki, przy założeniu, że wiedziała ona o sporządzeniu uprzednio testamentu na rzecz jej córki i zięcia. Natomiast nie mogą one obciążać pozwanych.

Pozwani konsekwentnie dążyli do zrealizowania obowiązków przyjętych na siebie w umowie przedwstępnej, tj. uzyskali postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku na ich rzecz oraz zgłosili wniosek o przeniesienie na ich rzecz użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Okoliczność, że niektóre z działań mogły zostać podjęte wcześniej nie ma w niniejszej sprawie istotnego znaczenia, skoro powódka zgadzała się na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nadto pozwani szczegółowo informowali powódkę o przyczynach opóźnienia, zaś ona nie miała co do tego żadnych zastrzeżeń.

Należy ponadto przyznać rację skarżącym, że nie można obciążyć pozwanych winą za niewykonanie umowy tylko za względu na fakt, że ryzyko niespełnienia warunków zawartych w umowie przedwstępnej było wysokie, a zatem musieli się liczyć z odpowiedzialnością za jej niewykonanie.

Przede wszystkim, jak wskazano wyżej, świadomość takiego ryzyka nie mogła być pełna w chwili zawierania umowy, skoro pozwani nie mieli podstaw, by twierdzić, że nie są spadkobiercami K. O.. Takie rozszerzenie odpowiedzialności pozwanych byłoby możliwe jedynie w przypadku, w którym przewidywałyby to wyraźne postanowienia umowne. W ich braku, zastosowanie mają przepisy ustawowe, tj. art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym obowiązek zapłaty dwukrotności zadatku odpada w przypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Jednocześnie przyjmuje się natomiast, że przepis ten przewiduje odpowiedzialność na zasadzie winy (art. 472 k.c.), nie zaś ryzyka.

Ujawnienie informacji o innym spadkobiercy dopiero w dniu 8 kwietnia 2013 r. niewątpliwie czyniło niemożliwym dochowanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto była to okoliczność niezależna od pozwanych, której nie mogli zapobiec, bowiem nie można racjonalnie przyjąć, że powinni ją przewidzieć.

Podważenie stwierdzenia nabycia spadku na rzecz pozwanych uniemożliwiło w konsekwencji przeniesienie prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Dopiero dalsze działania pozwanych w postaci przede wszystkim nabycia w drodze darowizny udziału w prawie do nieruchomości od brata pozwanej pozwoliły na wykonanie umowy przedwstępnej, jednak wówczas powódka straciła zainteresowanie zawarciem umowy przyrzeczonej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, należało uznać, że niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 13 kwietnia 2010 r. nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. W konsekwencji nawet przy założeniu, że powódka odstąpiła od umowy, obowiązek zapłaty podwójnej wartości zadatku nie powstał.

Sąd Apelacyjny podzielił również zarzuty pozwanych dotyczące zasądzenia na rzecz powódki kwoty 3.542 zł tytułem zwrotu kosztów aktów notarialnych.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd, że zastrzeżenie zadatku nie wyłącza dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.).

Jednak strona umowy może dochodzić albo zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, albo odszkodowania na zasadach ogólnych, a zatem musi dokonać wyboru jednej z tych opcji (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r. sygn. akt III CZP 39/09, OSNC 2010 nr 2, poz. 25, str. 41). Powódka dochodziła swoich roszczeń na obu podstawach.

Z uwagi na niezasadność żądania zadatku, konieczne było rozważenie żądania odszkodowania.

Nie stoi temu na przeszkodzie ustalenie, że powódka nie odstąpiła od umowy, bowiem jak przyjął Sąd Najwyższy w powoływanej już wyżej uchwale z dnia 25 czerwca 2009 r., w razie niewykonania zobowiązania wierzyciel, który nie odstąpił od umowy może dochodzić naprawienia szkody na zasadach ogólnych, a należne mu odszkodowanie nie jest ograniczone do wartości zadatku lub jego podwójnej wysokości.

Zgodnie z art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Należy zatem odwołać się do poczynionych wyżej rozważań i na ich podstawie stwierdzić, że pozwani nie ponoszą winy za niewykonanie umowy przedwstępnej. Zatem z uwagi na niespełnienie jednej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, żądanie powódki także w zakresie kwoty 3.542 zł należało uznać za niezasadne.

Sąd Okręgowy jako podstawę zasądzenia kwoty 3.542 zł wskazał ponadto przepis art. 390 § 1 k.c., wskazując że nie przesądza on zasady odpowiedzialności za uchylenie się o zawarcia umowy i dla przypisania tej odpowiedzialności wystarczające jest naruszenie należytej staranności. Jednak naruszenie należytej staranności także oznacza zawinienie, lecz w mniejszym stopniu niż działanie umyślne. W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny ustalił, że niewykonanie umowy było skutkiem okoliczności niezależnych od pozwanych, zatem nie można mówić o jakiegokolwiek winie pozwanych.

Zasadne okazały się także zarzuty podniesione w apelacji przeciwko rozstrzygnięciu w zakresie zasądzenia kwoty 3.767,13 zł tytułem odsetek od zapłaconych przez powódkę zaliczek na rzecz pozwanych. W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy pominął w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia omówienie podstaw zasądzenia tej kwoty. W ocenie Sądu Apelacyjnego zasadność żądania tej kwoty nie została przez powódkę w żaden sposób wykazana.

Sąd Okręgowy zapewne oparł się jedynie na twierdzeniach powódki zawartych w pozwie oraz piśmie zawierającym częściowe cofnięcie pozwu. Na podstawie tych twierdzeń nie można jednak nawet jednoznacznie ustalić, od jakiej kwoty obliczone zostały żądane odsetki.

Zasadny był także zarzut dokonania przez Sąd Okręgowy błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w porozumieniu z dnia 20 kwietnia 2015 r., którego skutkiem było częściowe cofnięcie pozwu. Porozumienie przybrało formę umowy stron, której treść pozwala zakwalifikować ją jako ugodę. Na podstawie tego porozumienia pozwani zwrócili powódce w pełnej wysokości wpłacone przez nią zaliczki na poczet ceny nieruchomości oraz zapłacili na jej rzecz kwotę 95.000 zł tytułem odsetek za opóźnienie w zwrocie świadczenia, zaś powódka złożyła oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej sporną nieruchomość na podstawie postanowienia Sądu o udzieleniu zabezpieczenia. W § 2 ust. 2 wskazano, że „pozostałym roszczeniom, tj. kwocie stanowiącej dwukrotność zadatku (200.000 zł) oraz kwocie poniesionych kosztów aktów notarialnych, wraz z odsetkami, Dłużnicy zaprzeczają i kwestionują ich zasadność”. Zatem w porozumieniu wyraźnie wymieniono, jakie należności nie zostały porozumieniem uregulowane i są między stronami nadal sporne. Nie wymieniono wśród

nich odsetek od podlegających zwrotowi kwot zaliczek. Zapłata przez pozwanych kwoty 95.000 zł odsetek oznaczała ponadto, że nie kwestionowali oni żądania odsetek.

Mając na uwadze powyższe należało przyjąć, że przedmiotowe porozumienie wyczerpująco regulowało kwestię odsetek od wpłaconych przez powódkę zaliczek na poczet ceny nieruchomości. Wykazanie okoliczności przeciwnej obciążało powódkę, czego nie uczyniła. Wobec powyższego, żądanie w zakresie odsetek również należało uznać za nieuzasadnione.

Z tego względu, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwani wygrali sprawę w całości zarówno na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i apelacyjnego.

Na koszty postępowania przed Sądem I instancji złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 7.200 zł (§ 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz koszt dwóch opłat skarbowych od pełnomocnictwa w kwocie po 17 zł.

Sąd zasądził na rzecz pozwanych łącznie wynagrodzenie jednego pełnomocnika, bowiem pozwani byli reprezentowani przez tego samego pełnomocnika, a okoliczności istotne dla obrony ich praw były dla nich wspólne, a zatem nakład pracy pełnomocnika nie zwiększył się mimo reprezentowania dwóch osób.

Na koszty postępowania apelacyjnego złożyła się opłata od apelacji w kwocie 10.366 zł oraz wynagrodzenie jednego pełnomocnika w kwocie 5.400 zł (§ 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

Kwotę tę, wg zasad powyższych, Sąd Apelacyjny zasądził od powódki.