

Sygn. akt I A Ca 671/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski

Sędziowie: SA Jacek Sadowski

SO (del.) Tomasz Wojciechowski (spr.) Protokolant ref. staż. Katarzyna Wielgosz

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. N.

przeciwko M. Ś. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 października 2011 r.

sygn. akt XXIV C 324/09

1. oddala apelację;

2. zasądza od M. Ś. (1) na rzecz M. N. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 671/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 kwietnia 2009 roku M. N. wniosła o zasądzenie solidarnie od M. Ś. (1) i M. Ś. (2) kwoty 400.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami postępowania. W toku procesu powódka oświadczyła, że na wypadek gdyby Sąd uznał, że nie ma możliwości wydania orzeczenia opartego na solidarności pozwanych, wnosi o zasądzenie na jej rzecz od każdego z pozwanych kwot po 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Dochodzone roszczenie dotyczy zwrotu w podwójnej wysokości zadatku wręzonego w związku z zawarciem umowy przedwstępnej.

M. Ś. (1) uznała powództwo do kwoty 200.000 zł, w pozostałej części wniosła o jego oddalenie. M. Ś. (2) wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 19 października 2011 roku w sprawie XXIV C 324/09 Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od M. Ś. (1) i M. Ś. (2) na rzecz M. N. kwoty po 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty i solidarnie kwotę 27.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Nadto wyrokowi w stosunku do M. Ś. (1) nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Orzeczenie to zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Na przełomie 2007 i 2008 roku M. N. postanowiła nabyć dom z działką położony w P. – Z. przy ul. (...), w którym były wyodrębnione trzy lokale mieszkalne. Chciała się do niego przeprowadzić z W., bo bardzo jej się spodobał. W 2007 roku M. N. zbyła część willi położonej na M. za około 2 mln zł i od tego momentu dysponowała taką kwotą przeznaczoną na kupno domu w Z.. W tym czasie planowała również sprzedać swoje mieszkanie w W. przy ulicy (...), a środki z tego pochodzące zamierzała przeznaczyć na remont i wyposażenie domu w Z.. W 2007 roku M. Ś. (2) powiedział M. N., że w ciągu trzech miesięcy będzie mogła kupić ten dom. Na początku 2008 roku M. N. była zdecydowana na nabycie tej nieruchomości. Na prośbę M. Ś. (2) na przełomie lat 2007 i 2008 pożyczła mu po kilka tysięcy złotych na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem domu, konkretnie rachunków za gaz do ogrzewania. Przy transakcjach na rynku nieruchomości w latach 2007-2008 M. N. korzystała z usług pośrednika M. S., który doradził jej, aby z uwagi na niewyjaśniony stan prawny nieruchomości w Z. zdecydowała się zawrzeć umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, aby zapewnić sobie prawo do nabycia nieruchomości w przyszłości. W lutym 2008 roku M. N. zdecydowała się zawrzeć przedwstępną umowę warunkową po to, żeby dać czas sprzedającym na usunięcie z ksiąg wieczystych ostrzeżeń i wpisów o zakazie zbywania. W sprawie przeprowadzenia transakcji M. N. radziła się notariusz B. B., która miała przygotować akt notarialny. Ze sprzedającymi M. N. uzgodniła, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej ma być dłuższy w związku z przekazywaniem ksiąg wieczystych z W. do P.. M. N. wyraziła zgodę, aby umowa przyrzeczona była zawarta do 18 lutego 2009 roku. Strony ustaliły też, że na poczet zadatku zaliczą dotychczas przekazane przez kupującą M. Ś. (2) kwoty na opłacenie kosztów związanych z utrzymaniem domu.

Na dzień 14 lutego 2008 roku M. N. miała środki pieniężne pozwalające jej na pokrycie całej ceny kupna nieruchomości objętych umową przedwstępną. W tej dacie założyła na prowadzonym dla niej koncie lokacyjnym w (...) Bank (...) S.A. lokatę na kwotę 1.906.475,10 zł na jeden miesiąc. Po zakończeniu tej lokaty w dniu 14 marca 2008 roku środki z niej zostały przekazane na założenie kolejnej lokaty na kwotę 1.912.993,28 zł z terminem zapadalności przypadającym na 14 kwietnia 2008 roku.

W dniu 14 lutego 2008 r. M. N. zawarła z M. Ś. (2) i M. Ś. (1) w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży warunkowej, której przedmiotem były wymienione w § 1 umowy 3 lokale mieszkalne usytuowane w budynku w P. – Z. przy ul. (...), objęte księgami wieczystymi (...); (...), (...).

Należy dodać, że nieruchomość gruntowa wraz z wzniesionym na niej budynkiem była uregulowana księgą wieczystą (...). Poza tymi trzema lokalami w budynku nie były wyodrębnione inne lokale.

W umowie przedwstępnej M. Ś. (1) i M. Ś. (2) wskazali, że są współwłaścicielami po 1/2 wymienionych w § 1 nieruchomości lokalowych. Oświadczyli, że w dziale trzecim każdej z ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali znajdują się wzmianki o wnioskach złożonych dnia 16 października 2007 roku oraz następujące wpisy: a) ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie III Co 31/05 z wniosku wierzyciela G. H. o nadanie prawomocnemu nakazowi zapłaty z dnia 11 sierpnia 2003 r. wydanemu przeciwko M. Ś. (1) na kwotę 1.546.190,45 zł w sprawie Nc 377/03 przez Sąd Okręgowy w Warszawie klauzuli wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika M. Ś. (2), b) zakaz zbywania w jakiegokolwiek formie nieruchomości lokalowej objętej daną księgą wydany w celu zabezpieczenia roszczenia G. H. w tej samej sprawie, c) ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. M. Ś. (1) i M. Ś. (2) podali w umowie, że w dziale czwartym każdej z trzech ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali znajdują się wzmianki o wnioskach z dnia 29 stycznia 2007 roku, a nadto dla lokalu objętego księgą wieczystą (...) – wzmianka o wniosku z 15 maja 2007 roku, a dla lokalu objętego księgą wieczystą (...) – wzmianka o wniosku z 29 maja 2007 roku. Zaznaczyli, że wzmianki te dotyczyły wniosku G. H. o dokonanie wpisów hipoteki przymusowej w kwocie 1.519.580,65 zł na udziale M. Ś. (1) i zostały oddalone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 31 października 2007 roku. Sprzedający oznajmili, że M. Ś. (2) w dniu 16 października 2007 roku złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa wnioski o wykreślenie z działu III ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali ostrzeżeń i zakazów, jednak wnioski te nie zostały dotychczas rozpoznane. M. Ś. (2) i M. Ś. (1) zapewnili, że nieruchomości będące przedmiotem

umowy nie są obciążone żadnymi innymi długami, ciężarami, w szczególności hipotekami, prawami osób trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu ani zaległościami podatkowymi.

M. N. oświadczyła, że znany jest jej stan faktyczny i prawny nieruchomości objętych aktem oraz stan techniczny budynku, w którym znajdują się lokale.

W § 2 umowy przedwstępnej strony zobowiązały się zawrzeć umowę, mocą której M. Ś. (2) i M. Ś. (1) sprzedadzą M. N. stanowiące odrębne nieruchomości lokale mieszkalne opisane w § 1 aktu, wolne od wszelkich obciążeń, długów i praw osób trzecich, wraz z przypadającymi na nie udziałami w nieruchomości wspólnej, za cenę 2.000.000 zł, a M. N. te nieruchomości za taką cenę kupi.

W § 3 umowy strony oświadczyły, że postanawiają zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży pod warunkiem zwolnienia przedmiotowych nieruchomości z wszelkich obciążeń i przedłożenia przez sprzedających odpisów z ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali i nieruchomości wspólnej niezawierających żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach w działach III i IV. Strony postanowiły, że przyreczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 18 lutego 2009 roku. Termin ten został ustalony na wniosek sprzedających, którzy stwierdzili, że do tego czasu z ksiąg wieczystych usunięte zostaną wszelkie wpisy i wzmianki dotyczące obciążeń i zakazu zbywania. Według zamierzeń stron wyznaczony termin na zawarcie umowy przyrzeczonej uwzględniał fakt, że z dniem 1 stycznia 2008 roku utworzony został Sąd Rejonowy w Piasecznie i były do niego przekazywane księgi wieczyste z Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa, co dotyczyło również ksiąg wieczystych lokali objętych umową przedwstępną. Sprzedający zobowiązali się również do niedokonywania czynności oraz niedopuszczania się zaniechań, które skutkowałyby pogorszeniem stanu prawnego lub faktycznego nieruchomości w stosunku do stanu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej. Strony dopuściły możliwość przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku nieziszczenia się warunku określonego w § 3 w terminie do 18 lutego 2009 roku.

Kiedy M. N. wyrażała w umowie przedwstępnej zgodę na zapis przewidujący możliwość wydłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, uważała, że będzie mogła zgodzić się na takie przedłużenie, jeśli dom będzie zadbane, ogrzewany, a oczekiwanie na wykreślenie wpisów będzie krótkie – do kilku miesięcy.

W § 4 umowy przedwstępnej M. Ś. (2) i M. Ś. (1) oświadczyli, że przed podpisaniem aktu otrzymali od kupującej na poczet ceny tytułem zadatku łączną kwotę 200.000 zł, to jest dwie kwoty po 100.000 zł każde z nich, kwitując odbiór tych kwot. Podczas sporządzania umowy strony nie zastrzegły, że sprzedający przyjmują zadatek solidarnie. Resztę ceny w wysokości 1.800.000 zł kupująca zobowiązała się zapłacić sprzedającym przelewem w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. W § 6 umowy przedwstępnej strony oświadczyły, że zadatek w kwocie 200.000 zł poddają skutkom z art. 394 k.c.

Notariusz sporządzająca umowę wytłumaczyła stronom, na czym polega instytucja zadatku przewidziana w art. 394 k.c. i czym zadatek różni się od zaliczki.

Po zawarciu aktu notarialnego M. N. na życzenie M. Ś. (1) i M. Ś. (2) nie zdecydowała się na ujawnienie swych praw z umowy przedwstępnej w księgach wieczystych nieruchomości objętych umową. Utrzymywała kontakt ze sprzedającymi. Między lutym 2008 a styczniem 2009 roku wielokrotnie kontaktowała się z nimi telefonicznie, rozmawiała też z nimi osobiście. Sprzedający nie informowali podczas tych rozmów, jakie czynności podjęli w celu uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości ani jaki jest stan spraw związanych z tymi działaniami. Zdarzało się, że M. Ś. (2) nie odbierał telefonów od M. N., a M. Ś. (1) mówiła M. N., że w danej sprawie musi skonsultować się z byłym mężem. M. Ś. (2) wielokrotnie dzwonił do M. N. pomiędzy lutym 2008 a styczniem 2009 roku prosząc ją o udzielenie pożyczki, w tym na pokrycie opłat związanych z utrzymaniem domu w Z.. M. N. odmawiała.

W połowie 2008 roku M. N. zwróciła się do sprzedających o bliższe informacje o stanie rozpoznawania wniosków o wykreślenie zastrzeżeń i zakazów zbywania z ksiąg wieczystych objętych umową przedwstępną. M. Ś. (1) i M. Ś. (2) nie udzielili jej wówczas żądanych informacji. M. N. zaoferowała wtedy, że jej pełnomocnik, po uzyskaniu stosownego pełnomocnictwa od sprzedających, może zapoznać się aktami ksiąg wieczystych i udzielić im ewentualnej

pomocy w zakresie toczących się postępowań wieczystoksięgowych. Jednak sprzedający odmówili oświadczając, że nie potrzebują takiej pomocy. Zapewniali M. N., że niezbędne działania podejmuje M. Ś. (2).

W związku z trwającym nadal brakiem informacji od sprzedających o stanie spraw wieczystoksięgowych, M. N. w listopadzie 2008 roku udała się z M. S. do P. w cel obejrzenia nieruchomości oraz przejrzania ksiąg wieczystych. M. N. była już wówczas zaniepokojona. W listopadzie 2008 roku w Sądzie Rejonowym w Piasecznie przejrziała akta ksiąg wieczystych nieruchomości objętych umową przedwstępną z wyjątkiem akt księgi wieczystej(...) które znajdowały się w Sądzie Okręgowym w Warszawie. Po analizie zapisów w księgach i przejrzaniu akt oraz rozmowie z sędzią z Wydziału Ksiąg Wieczystych M. N. dowiedziała się, że M. Ś. (2) ani M. Ś. (1) nie składali żadnych wniosków czy próśb o przyspieszenie wykreślenia ostrzeżeń i zakazów w księgach wieczystych. Od sędziego Maria Nurowska uzyskała informację, że jeżeli zależy jej na kupnie nieruchomości, to sprzedający mogliby składać pisma o przyspieszenie rozpoznania wniosków. Dowiedziała się również, że nieruchomości objęte umową przedwstępną zostały obciążone hipoteką na rzecz (...). W związku z tym zaniepokoiła się, że został odcięty gaz i dom nie jest ogrzewany. Obawiała się, że sprzedający nie mają środków na utrzymywanie domu i nie zajmują się nim we właściwy sposób, co prowadzi do niszczenia budynku.

Po zapoznaniu się w Sądzie Rejonowym w Piasecznie z treścią ksiąg wieczystych M. N. zdecydowała się złożyć wnioski o wpisanie w księgach wieczystych jej praw wynikających z umowy przedwstępnej, co uczyniła w dniu 12 listopada 2008 roku. Zadzwoiła również do sprzedających i powiedziała im, że akta księgi wieczystej jednej z nieruchomości zostały wysłane do innego sądu do sprawy związanej z G. H., na co oni odpowiedzieli jej, że nie wiedzą o tym. Po otrzymaniu takiej odpowiedzi uznała, że sprzedającym nie zależy na załatwieniu spraw w sądzie wieczystoksięgowym. M. Ś. (2) zapewniał ją, że składał wnioski o przyspieszenie tych spraw. M. N. doszła jednak do przekonania, że sprzedający oszukali ją w kwestii podejmowania działań zmierzających do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości i usunięcia wpisów. Obawiała się o stan domu, który miała nabyć, ponieważ wiedziała, że sprzedający korzystali jedynie z części pomieszczeń i mieli problemy z regulowaniem opłat za gaz, energię elektryczną. Przejeżdżając obok domu widziała, że on niszczeje, a sprzedający nie dbają o niego we właściwym stopniu. W trakcie rozmów z M. Ś. (1) i M. Ś. (2) prowadzonych w 2008 roku M. N. prosiła ich, aby załatwili sprawy wieczystoksięgowe, podkreślając, że jej bardzo na tym zależy.

Z uwagi na postawę sprzedających M. N. postanowiła na piśmie wezwać ich do wykazania starań poczynionych przez nich w celu spełnienia warunków z umowy przedwstępnej. W piśmie z dnia 28 stycznia 2009 roku jej pełnomocnik wezwał M. Ś. (1) i M. Ś. (2) do dostarczenia w terminie 7 dni wykazu czynności podjętych w celu zwolnienia z wszelkich obciążeń nieruchomości będących przedmiotem umowy przedwstępnej oraz kopii dokumentów potwierdzających czynności podjęte w celu zwolnienia tych nieruchomości z wszelkich obciążeń. Sprzedający nie odpowiedzieli na to pismo.

Przed dniem 18 lutego 2009 roku M. N. poprosiła notariusz B. B., aby przygotowała na ten dzień dwa projekty umów: umowy przyrzeczonej sprzedaży oraz umowy o ustanowienie hipoteki kaucyjnej do kwoty 500.000 zł. M. N. uznawała, że mogłaby się zgodzić na przedłużenie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, o ile sprzedający ustanowią na jej rzecz hipotekę kaucyjną i wykażą podjęte przez nich czynności w celu uporządkowania stanu prawnego nieruchomości.

W dniu 18 lutego 2009 roku w kancelarii (...) w W. stawili się M. Ś. (2), M. Ś. (1) i M. N.. Sprzedający nie przynieśli ze sobą żadnych dokumentów, które świadczyłyby o podejmowaniu przez nich po dniu 14 lutego 2008 roku czynności zmierzających do wykreślenia ostrzeżeń i zakazów z ksiąg wieczystych, co zrodziło po stronie M. N. niepokój o stan prawny nieruchomości oraz rzetelność i uczciwość sprzedających. Nie przedstawili także dokumentów, których żądała kupująca w piśmie z dnia 28 stycznia 2009 roku. Dopiero na spotkaniu poinformowali kupującą o śmierci G. H., która miała miejsce w dniu 14 grudnia 2008 roku.

M. N. poczuła się oszukana. Uznała, że sprzedający nie wywiązali się z zobowiązania do doprowadzenia do sytuacji, w której nieruchomości objęte umową przedwstępną będą wolne od wszelkich obciążeń, długów i praw osób trzecich oraz nie podejmowali, mimo zapewnień, czynności skierowanych na przyspieszenie spraw wieczystoksięgowych. Z

uwagi na postawę sprzedających straciła do nich zaufanie. Wzięła także pod uwagę, że z powodu braku ich troski o dom, zwłaszcza braku ogrzewania, dom niszczeje. Na spotkaniu u notariusza M. N. podjęła decyzję w kwestii wyrażenia zgody na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. M. Ś. (2) i M. Ś. (1) oświadczyli, że stawili się celem przedłużenia terminu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży i wskazali, że z przyczyn przez nich niezawinionych do dnia 18 lutego 2009 roku nie ziścił się warunek określony w § 3 umowy przedwstępnej. M. N. oświadczyła wtedy, że nie wyraża zgody na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej wobec nieprzedłożenia przez sprzedających aktualnych odpisów z ksiąg wieczystych ani kopii dokumentów potwierdzających czynności podjęte w celu zwolnienia nieruchomości z obciążeń i wobec faktu, że działy III i IV ksiąg wieczystych nadal zawierały szereg wpisów i wzmianek o wnioskach. Obecni stwierdzili, że wobec nieziszczenia się warunku nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. M. N. wskazała, że mogłaby wyrazić zgodę na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej pod warunkiem, że sprzedający ustanowiliby na jej rzecz hipotekę kaucyjną do kwoty 500.000 zł zabezpieczającą zwrot zadatku z odsetkami. Na to nie wyrazili zgody sprzedający. M. N., odmawiając przedłużenia terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, wyjaśniała, że straciła wiarę i zaufanie do sprzedających. Ze spotkania B. B. sporządziła w formie aktu notarialnego protokół, którego podpisania odmówili sprzedający.

W dniu 13 marca 2009 roku M. N., działając przez pełnomocnika, sporządziła skierowane do M. Ś. (1) i M. Ś. (2) pismo zatytułowane: „Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z wezwaniem do uiszczenia kwoty podwójnego zadatku”, w którym oświadczyła, że odstępuje od umowy przedwstępnej z dnia 14 lutego 2008 roku i wezwała do uiszczenia solidarnie na jej rzecz w terminie 7 dni od otrzymania wezwania kwoty 400.000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W piśmie podano, że numer rachunku do dokonania wpłaty zostanie wskazany po telefonicznym kontakcie z kancelarią pełnomocnika M. N.. Pismo zostało nadane na pocztę w dniu 20 marca 2009 roku na adres sprzedających. Pomimo awizowania w dniu 30 marca 2009 roku, nie zostało podjęte przez adresatów do 14 kwietnia 2009 roku i zostało zwrócone do nadawcy. Na początku sierpnia 2009 roku pełnomocnik M. N. ponownie wysłał oświadczenie z dnia 13 marca 2009 roku do sprzedających, którzy odebrali je w dniu 10 sierpnia 2009 roku.

Do chwili obecnej M. Ś. (1) ani M. Ś. (2) nie zapłacili na rzecz M. N. jakiegokolwiek kwoty tytułem zwrotu zadatku przekazanego przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 14 lutego 2008 roku.

Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 11 sierpnia 2003 roku wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie III Nc 377/03 M. Ś. (1) została zobowiązana do zapłaty na rzecz G. H. kwoty 1.546.190,45 zł wynikającej z umowy pożyczki zawartej w dniu 26 marca 1999 roku. W dacie umowy pożyczki, jak i w dacie wymagalności wynikającej z niej wierzytelności, M. Ś. (1) pozostawała w związku małżeńskim z M. Ś. (2). G. H. (1) podjął starania zmierzające do egzekucji należności z nakazu zapłaty z majątku wspólnego M. i M. Ś. (2), którym to działaniom sprzeciwiał się M. Ś. (2). Wyrokiem z dnia 20 listopada 2006 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie VI C 64/05 orzekł rozwód między M. Ś. (1) a M. Ś. (2).

W dniu 15 stycznia 2004 roku G. H. (1) wniósł o nadanie klauzuli wykonalności prawomocnemu nakazowi zapłaty z dnia 11 sierpnia 2003 roku wydanemu przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie III Nc 377/03 przeciwko M. Ś. (2) jako małżonkowi dłużniczki M. Ś. (1). Wniosek G. H. był przedmiotem rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygnaturze III Co 31/05. W toku tego postępowania postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2005 roku Sąd Okręgowy zabezpieczył roszczenie G. H. w ten sposób, że do ksiąg wieczystych Kw (...) (obecnie (...), (...) i (...)) nakazał wpisać ostrzeżenia o toczącym się w sprawie III Co 31/05 postępowaniu. Kolejnym postanowieniem wydanym w dniu 2 listopada 2006 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zabezpieczył roszczenie G. H. przez ustanowienie zakazu zbywania w jakiegokolwiek formie nieruchomości lokalowych objętych księgami (...), (...) i (...). Zażalenie wniesione przez M. Ś. (2) na to postanowienie zostało oddalone.

Na podstawie postanowień o zabezpieczeniu z dnia 30 sierpnia 2005 roku i 2 listopada 2006 roku w księgach wieczystych o numerach (...) zostały wpisane ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu klauzulowym i zakazy zbywania w jakiegokolwiek formie nieruchomości objętych wymienionymi księgami. Przedmiotowych wpisów nie zamieszczono w księdze wieczystej nr (...).

Postanowieniem z dnia 6 marca 2007 roku wydanym w sprawie III Co 31/05 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił inicjujący to postępowanie wniosek G. H.. Zażalenie na to postanowienie zostało oddalone dnia 12 lipca 2007 roku. Zarządzeniem z dnia 18 września 2007 roku akta sprawy skierowano do spraw prawomocnie zakończonych. W piśmie złożonym w Sądzie Okręgowym w Warszawie w dniu 19 grudnia 2007 roku M. Ś. (2) wniósł o wydanie postanowienia stwierdzającego upadek zabezpieczenia, który to wniosek został oddalony postanowieniem z dnia 6 lutego 2008 roku.

W dniu 16 października 2007 roku M. Ś. (2) złożył cztery wnioski, oddzielne dla każdej księgi wieczystej, o wykreślenie wpisów dokonanych na podstawie wydanych w sprawie III Co 31/05 postanowień o zabezpieczeniu. Odpis postanowienia z dnia 6 marca 2007 roku załączył do wniosku o wykreślenie wpisów w księdze (...). Do pozostałych wniosków załączył jedynie kopie tego odpisu.

Po złożeniu wniosków w dniu 16 października 2007 roku M. Ś. (2) nie składał w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa ani w Sądzie Rejonowym w Piasecznie wniosków o przyspieszenie rozpoznania tych spraw. M. Ś. (1) ani M. Ś. (2) w okresie od 14 lutego 2008 roku do 18 lutego 2009 roku nie podejmowali przed Sądem Rejonowym w Piasecznie IV Wydziale Ksiąg Wieczystych żadnych czynności w celu wykreślenia z ksiąg wieczystych nieruchomości będących przedmiotem umowy przedwstępnej ostrzeżeń i wpisów zamieszczonych na podstawie postanowień o zabezpieczeniu wydanych w sprawie III Co 31/05.

W dniu 9 lipca 2008 roku w sprawie dotyczącej księgi wieczystej (...) Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek M. Ś. (2) z dnia 16 października 2007 roku. Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd podniósł, że dział III tej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej nie zawierał żadnych wpisów. Postanowienie uprawomocniło się dnia 29 lipca 2008 roku.

W sprawie dotyczącej księgi wieczystej o numerze (...) Sąd Rejonowy w Piasecznie na wniosek z dnia 16 października 2007 roku, do którego załączono odpis postanowienia z dnia 6 marca 2007 roku wydanego w sprawie III Co 31/05, wykreślił w dniu 6 marca 2009 roku z działu III księgi wieczystej ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu klauzulowym oraz wpis o zakazie zbywania nieruchomości.

W sprawie dotyczącej księgi wieczystej o numerze (...) Sąd Rejonowy w Piasecznie IV na wniosek z dnia 24 marca 2009 roku, do którego załączono odpis postanowienia z dnia 6 marca 2007 roku wydanego w sprawie III Co 31/05, wykreślił w dniu 26 marca 2009 roku z działu III księgi wieczystej ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu klauzulowym oraz wpis o zakazie zbywania nieruchomości. Wniosek M. Ś. (2) złożony dnia 16 października 2007 roku o wykreślenie przedmiotowego ostrzeżenia i zakazu z tej księgi nie okazał się skuteczny.

W sprawie dotyczącej księgi wieczystej o numerze (...) do chwili obecnej nie dokonano wykreślenia wpisów z działu III księgi wieczystej w postaci ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu klauzulowym oraz zakazu zbywania nieruchomości. Akta tej księgi były w listopadzie 2008 roku załączone do sprawy V Ca 2127/08 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, a dotyczącej rozpoznania sprawy z wniosku G. H. o wpis hipoteki.

W następstwie wniosków M. N. z dnia 12 listopada 2008 roku dotyczących wpisania roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej Sąd Rejonowy w Piasecznie dokonał wpisów w działach III księgi wieczystej (...) w dniu 28 kwietnia 2009 roku, księgi wieczystej (...) w dniu 6 marca 2009 roku, a księgi wieczystej (...) w dniu 30 marca 2009 roku. W sprawie dotyczącej księgi wieczystej (...) postanowieniem z dnia 14 września 2009 r. oddalono wniosek.

W dniu 8 listopada 2007 roku Komornik Sądowy Rewiru XXIV przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy M. wniósł o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (...) wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie XXIV KM 2681/06 na wniosek wierzyciela (...) S.A. Wniosek został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 9 lipca 2008 roku. W dniu 15 lutego 2008 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie wniósł o dokonanie wpisu w tej samej wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 85/08 na wniosek wierzyciela M. M. (2). Wniosek ten został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2008 roku.

W dniu 1 lutego 2008 roku Komornik Sądowy Rewiru XXIV przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy M. złożył wnioski o wpisanie ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...) w związku ze sprawą egzekucyjną XXIV KM 2681/06 toczącą się na wniosek wierzyciela (...) S.A. o egzekucję należności pieniężnych. Komornik sądowy nie wniósł o dokonanie wpisu stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej (...). Wpisy zgodne z wnioskiem zostały dokonane w księdze nieczystej (...) w dniu 6 marca 2009 roku, a w księdze wieczystej (...) w dniu 28 kwietnia 2009 roku.

W dniu 15 lutego 2008 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie złożył wnioski o wpisanie ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętych wszystkimi czterema księgami wieczystymi w związku ze sprawą egzekucyjną KM 85/08. W księdze wieczystej (...) w dniu 6 marca 2009 roku, a w księdze wieczystej (...) w dniu 28 kwietnia 2009 roku sąd wieczystoksięgowy ujawnił M. M. (2) jako wierzyciela przyłączającego się do prowadzonej egzekucji z nieruchomości. W dniu 17 lutego 2009 roku w księdze wieczystej (...) wpisano ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej KM 85/08.

Zamieszczone według stanu na dzień 14 lutego 2008 roku w dziale IV ksiąg wieczystych o numerach (...) wzmianki o wnioskach dotyczyły wniosku G. H. o wpis hipoteki przymusowej w kwocie 1.519.580,65 zł. W sprawie z wniosku złożonego dnia 15 maja 2007 roku przez G. H. o wpis hipoteki w księdze wieczystej (...) na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa z dnia 27 grudnia 2007 roku, które oddalało wniosek, akta księgi wieczystej WA5M/00248348/3 zostały przekazane do Sądu Okręgowego w Warszawie do sprawy V Ca 2127/08. Postanowieniem z dnia 13 lutego 2009 roku w sprawie V Ca 2127/08 Sąd Okręgowy w Warszawie zawiesił postępowanie z uwagi na śmierć wnioskodawcy, a następnie podjął postępowanie z udziałem jego następczyni prawnej.

W latach 2007-2008 między M. Ś. (1) i M. Ś. (2) a G. H. toczyło się szereg postępowań sądowych, dla potrzeb których Sąd Rejonowy w Piasecznie przesyłał akta ksiąg wieczystych dotyczących przedmiotowych nieruchomości.

Sąd Okręgowy ocenił, że wiarygodność zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości. Podobnie nie miał zastrzeżeń do mocy dowodowej zeznań świadków M. S. i B. B..

Sąd pierwszej instancji dał wiarę zeznaniom powódki oraz zasadniczo także pozwanych w zakresie obejmującym fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W dalszej kolejności stwierdził, że pozwana zapewniała, iż pozwany podejmował starania o wykreślenie hipoteki z ksiąg wieczystych. Nie wskazała jednak, że jego działania dotyczyły sprawy wykreślenia ostrzeżeń i zakazów wpisanych na podstawie postanowień o zabezpieczeniu wydanych w sprawie III Co 31/05. Zeznania pozwanej w tym zakresie nie były sprzeczne z zeznaniami powódki, która twierdziła, że pozwany nie podejmował czynności między lutym 2008 roku a lutym 2009 roku w celu usunięcia ostrzeżeń i zakazów wpisanych na mocy postanowień o zabezpieczeniu. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego w tej części, gdy podnosił on, że cały czas walczył o przyspieszenie sprawy o wykreślenie zakazów zbywania. Pozwany nie przedłożył żadnych dokumentów, które potwierdzałyby taką okoliczność. Wynika to również z analizy ksiąg wieczystych i ich akt.

Sąd pierwszej instancji oddalił wnioski o przesłuchanie świadków S. P. i B. P. po uprzednim określeniu terminu na przeprowadzenie tych dowodów, gdyż zaistniały w tym zakresie przeszkody o nieokreślonym czasie trwania. Nadto ocenił, że okoliczności, na które mieliby zeznawać świadkowie, nie były istotne dla rozstrzygnięcia. Wedle tezy dowodowej sformułowanej przez pozwanych, świadkowie ci mieli zeznawać na okoliczność sporządzenia umowy przedwstępnej. Pełnomocnik pozwanej sprecyzowała ostatecznie, że świadkowie mieliby zeznawać na temat nieobjętych aktem notarialnym oświadczeń składanych w czasie spotkania o notariusza w dniu 14 lutego 2008 roku. Okoliczności te były zbędne do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, gdyż istotą sprawy było stwierdzenie, czy kwota 200.000 zł wręczona przy zawarciu umowy stron miała charakter zadatku w rozumieniu art. 394 k.c., co notariusz sporządzająca umowę potwierdziła zeznając, że w czasie opracowywania aktu notarialnego wyjaśnia poszczególne postanowienia i stronom również wytłumaczyła czym się różni zadatek od zaliczki. Poza tym

przedmiotem sprawy była ocena, kto ponosi odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, a więc ocena postępowania stron po dniu 14 lutego 2008 roku. Wnioskowani świadkowie mieli natomiast zeznawać na temat zdarzeń z dnia jej zawarcia.

Sąd Okręgowy nie oparł się na dokumencie złożonym do akt sprawy przez pozwanego po zamknięciu rozprawy w postaci zaświadczenia z Sądu Rejonowego w Piasecznie (k. 399), gdyż zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Nadto dokument ten nie miał istotnego znaczenia w sprawie. Nie wynikało z niego, w jakiej sprawie i czy w ogóle doszło do spotkania pozwanego z Prezesem Sądu Rejonowego w Piasecznie w styczniu 2009 roku. W tym czasie bowiem pozwany miał szereg spraw sądowych, a i nie tylko sprawy o wykreślenie wpisów w księgach wieczystych.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że roszczenie powódki o zwrot podwójnej kwoty zadatku oparte na art. 394 § 1 k.c. było uzasadnione. Między stronami nie było sporne, że przy zawarciu umowy pozwani otrzymali od powódki łączną kwotę 200.000 zł, to jest każde z nich po 100.000 zł. W umowie przedwstępnej strony określiły wręczoną przez powódkę kwotę jako zadatek i oświadczyły, że poddają go skutkom z art. 394 k.c. W świetle takiego brzmienia umowy, sporządzonej w formie aktu notarialnego, nie budzi wątpliwości, że obie strony w chwili zawierania umowy uważały, że kwota wręczana przez powódkę stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Strona pozwana nie udowodniła niczego innego. Notariusz sporządzająca umowę zapewniła, że podczas jej zawierania tłumaczyła stronom poszczególne postanowienia, a przy zastrzeżeniu zadatku wyjaśniła, na czym ta instytucja polega, czym różni się od zaliczki i z jakimi konsekwencjami się wiąże. Co prawda w § 8 umowy znajduje się zapis, że notariusz wyjaśniła stronom treść art. 64, 389 i 390 k.c., jednak zauważyć trzeba, że te przepisy nie pojawiały się w innych postanowieniach umowy. Notariusz pouczyła strony o ich treści niejako na marginesie, wiązały się bowiem z podpisywaną przez nich umową. W § 8 nie został wymieniony art. 394 k.c., ponieważ został już przywołany w § 6. Z samego zapisu § 6 wynika, że notariusz wyjaśniła stronom, jakim skutkiem prawnym poddawany jest zadatek. Zgodnie z art. 80 ust. 3 prawa o notariacie notariusz, działający jako osoba zaufania publicznego, jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Notariusz sporządzająca umowę przedwstępną w niniejszej sprawie zeznała, że tłumaczy stronom czynności prawnej, na czym polega instytucja zadatku. Zapewniła ona, że tak również było w przedmiotowej sprawie.

Zadatek zastrzeżony przez strony w § 6 umowy miał w realiach rozpoznawanej sprawy to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga mogła bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, żądać sumy dwukrotnie wyższej. Gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosiłaby odpowiedzialności albo za które ponosiłyby odpowiedzialność obie strony, zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpadłby. Z uwagi na to, że umowy przedwstępnej (wynikających z niej zobowiązań) nie wykonali pozwani i to z ich winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, powódka na podstawie art. 394 § 1 k.c. była uprawniona do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez wyznaczenia terminu dodatkowego i żądania od pozwanych sumy dwukrotnie wyższej od przekazanego im zadatku. Niewykonanie umowy przedwstępnej nie nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosiłaby odpowiedzialności albo za które ponosiłyby odpowiedzialność obie strony.

Zdaniem Sądu Okręgowego to z winy pozwanych doszło do nieziszczenia się warunku, o którym mowa w § 3 umowy, a przez to do niezawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 18 lutego 2009 r. Pozwani zobowiązali się w § 3 umowy, że doprowadzą do zwolnienia nieruchomości, których dotyczyła umowa, z wszelkich obciążeń i przedłożą odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości niezawierające żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach w działach III i IV. Jednocześnie pozwani zobowiązali się do niedokonywania czynności oraz niedopuszczania do zaniechań, które skutkowałyby pogorszeniem stanu prawnego lub faktycznego nieruchomości w stosunku do ich stanu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej.

Na podstawie § 3 umowy pozwali winni czynić starania, aby do dnia 18 lutego 2009 r. doprowadzić do uzgodnionego stanu. Nie podejmowali w sposób staranny tego rodzaju działań. Dopuszcili się zawinonego, nieusprawiedliwionego zaniechania. Mogli oni w tym czasie chociażby podejmować czynności w celu przyspieszenia rozpoznawania wniosków o wykreślenie złożonych dnia 16 października 2007 roku. Mogli interweniować w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Piasecznie bądź u Prezesa tego Sądu. Takich czynności nie podejmowali. Z analizy odpisów ksiąg wieczystych i zawiadomień wynika, że w dniu 16 października 2007 roku w sposób skuteczny został złożony wniosek o wykreślenie ostrzeżenia i zakazu zbywania jedynie w księdze wieczystej (...). Do tego wniosku został bowiem załączony odpis postanowienia kończącego postępowanie klauzulowe. Do pozostałych wniosków złożonych tego samego dnia takich odpisów nie został załączono.

Jakkolwiek w § 3 umowy przedwstępnej strony zastrzegły możliwość przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak fakt, że to wskutek decyzji powódki nie poszło do takiego przedłużenia, nie ma znaczenia dla ustalenia, kto ponosi odpowiedzialność za niedojście w dniu 18 lutego 2009 roku do podpisania umowy przyrzeczonej. W świetle § 3 umowy powódka była uprawniona do niewyrażenia zgody na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 18 lutego 2009 r. miała ona uzasadnione powody, aby nie wyrażać zgody na takie przedłużenie. Przed tym dniem dopuszczała ona możliwość takiego przedłużenia, o ile pozwani zgodziliby się na ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia jej interesów. Jednak postawa pozwanych na spotkaniu w dniu 18 lutego 2009 roku – niedostarczenie żadnych dokumentów, brak perspektyw na wywiązanie się przez nich z zobowiązań w najbliższym czasie, nieprzedstawienie przez nich jakiegokolwiek planu zwolnienia nieruchomości z wszelkich obciążeń, niewskazanie potencjalnego terminu wywiązania się z zobowiązań, wykrętne odpowiedzi przy uwzględnieniu, że nieruchomość niszczała, nie dbano o nią należycie, od lat było odcięte ogrzewanie, pozwani nie mieli środków na jej utrzymywanie, pojawianie się w księgach wieczystych kolejnych obciążeń kolejnych wierzycieli czy wzmianek o możliwych obciążeniach, zainteresowanie nieruchomościami przez sądy prowadzące inne sprawy pozwanych, uzasadniały stanowisko powódki o niewyrażeniu zgody na przedłużenie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwani postępowali bezprawnie, wadliwie, niewłaściwie w okresie między zawarciem umowy przedwstępnej a terminem zawarcia j umowy przyrzeczonej. Naruszyli § 3 umowy przedwstępnej, doprowadzając do pogorszenia stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. Nie byli w tym czasie aktywni, nie podejmowali skutecznych starań o doprowadzenie do ziszczenia się warunku z § 3 umowy. Wręcz przeciwnie, zwodzili powódkę twierdząc, że czynią takie starania, które w rzeczywistości nie miały miejsca. Nie skorzystali z pomocy, jaką zaoferowała im powódka w połowie 2008. Nie informowali jej o stanie spraw przed sądem wieczystoksięgowym ani o pojawiających się problemach. Nie wiedzieli nawet, że akta jednej z ksiąg wieczystych zostały przesłane do innej sprawy, co potwierdza, że nie interesowali się w sposób aktywny sprawami wieczystoksięgowymi. Nie interweniowali o przyspieszenie rozpoznawania wniosków wieczystoksięgowych. Tymczasem mogli podejmować czynności administracyjne w związku z przedłużającym się rozpoznawaniem tych wniosków.

Nie można uznać, że z powodów od stron niezależnych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. G. H. (2) zmarł w połowie grudnia 2008 roku. Jego śmierć nie stała jednak na przeszkodzie w zawarciu umowy przyrzeczonej w terminie. Do grudnia 2008 r. pozwani bowiem mogli podjąć czynności, które wskazywały, że starają się doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej w uzgodnionym pierwotnie terminie i że zależy im na zawarciu tej umowy do 18 lutego 2009 roku. Tego jednak nie czynili.

Na takie problemy w wypełnianiu zobowiązań z umowy przedwstępnej jak śmierć G. H. czy opieszale działanie sądów, pozwani nie powoływali się aż do dnia 18 lutego 2009 roku. Poza tym gdyby w dniu 18 lutego 2009 roku pozwani zgodzili się na ustanowienie hipoteki na rzecz powódki, ta wyraziłaby ona zgodę na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. To z powodu odmownej decyzji pozwanych i prezentowanej przez nich postawy powódka nie przystała na przedłużenie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Powódka w piśmie z dnia 13 marca 2009 roku w sposób skuteczny odstąpiła od umowy przedwstępnej. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało doręczone pozwany wskutek jego awizowania. Poza tym oświadczenie to zostało

doręczone pozwanym wraz z odpisem pozwu. Co najmniej więc z dniem 29 czerwca 2009 roku oświadczenie to doszło do wiadomości pozwanych.

Powódka przekazała tytułem zadatku kwotę 200.000 zł, z mocy art. 394 § 1 k.c. należała się jej więc kwota 400.000 zł. Pozwani nie są jednak zobowiązani solidarnie. Nie przyjęli zadatku solidarnie, jak wynika z § 4 umowy. Wedle art. 369 k.c., zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. W niniejszej sprawie ani z ustawy, ani z czynności prawnej nie wynikało, aby zobowiązanie pozwanych względem powódki było solidarne. Powódka mogła zatem domagać się sumy dwukrotnie wyższej od wręczonego jej zadatku, to jest kwot po 200.000 zł od każdego z pozwanych.

O odsetkach ustawowych orzeczono na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Sąd pierwszej instancji miał na uwadze, że pozew został wniesiony w dniu 8 kwietnia 2009 roku i co najmniej od tego dnia pozwani winni byli uiścić na rzecz powódki kwoty po 200.000 zł. W piśmie z dnia 13 marca 2009 roku zostali oni bowiem wezwani do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości w terminie 7 dni od doręczenia pisma. Uznać trzeba, że co najmniej od 8 kwietnia 2009 roku pozostawali w opóźnieniu w spełnieniu tego świadczenia pieniężnego.

Rozstrzygając o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 27.200 zł. Z uwagi na charakter stosunku łączącego pozwanych Sąd ten uznał, że należy zastosować w sposób odpowiedni art. 105 § 2 k.p.c. i nałożyć na pozwanych solidarny obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez powódkę.

Jednocześnie na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd Okręgowy nadał wyrokowi w stosunku do M. Ś. (1) co do kwoty 200.000 zł rygor natychmiastowej wykonalności, mając na uwadze, że pozwana w zakresie tej kwoty uznała powództwo.

Od wyroku z dnia 19 października 2011 roku apelację złożyła pozwana M. Ś. (1) zaskarżając go w zakresie dotyczącym zasądzenia od niej na rzecz powódki kwoty 100.000 zł, rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz nadaniu wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Wniosła o uchylenie wyroku w tej części i oddalenie powództwa w opisanym zakresie, a także o zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego „przez błędną wykładnię, niewłaściwe zastosowanie lub niezastosowanie w ogóle przepisów prawa w szczególności” art. 65 k.c. przez uznanie, że powódka odmawiając przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej ma jednocześnie prawo żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, oraz art. 394 k.c. przez błędne przyjęcie, że pozwana ma obowiązek zwrócić zadatek w podwójnej wysokości. W dalszej kolejności zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i zaniechaniu wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w szczególności pominięciu dokumentów znajdujących się w aktach sprawy świadczących o podejmowaniu przez pozwanych czynności zmierzających do spełnienia warunku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zdaniem skarżącej kwestionowany wyrok stanowi ponadto obrazę praworządności i gwałci podstawowe zasady porządku prawnego (autonomii woli stron, ochrony praw ekonomicznych, prawa do uczciwego sądu, który winien wszechstronnie rozważyć zebrany materiał i wydać orzeczenie pozostające w logicznym związku z zebranymi w sprawie dowodami).

W apelacji został również zawarty wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań S. P. i B. P. i przeprowadzenie tego dowodu w ramach pomocy prawnej w Konsulacie RP w C..

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

Podczas rozprawy apelacyjnej pozwana sprecyzowała, że wnioskowani w apelacji świadkowie mieliby być przesłuchani na okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej, w tym deklaracji powódki zawarcia umowy nawet do końca życia i gotowości przedłużenia terminu na jej zawarcie. Jednocześnie wniosła o dopuszczenie dowodów z dokumentów – kopii postanowienia z 16 lutego 2009 roku o oddaleniu wniosku M. Ś. (2) oraz postanowienia z 6 lutego 2008 roku na okoliczność podejmowania czynności zmierzających do usunięcia wpisów w księgach wieczystych. Wniosła także

o udzielenie terminu na złożenie odpisu wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa wydanego w sprawie II C 1293/06, który miałyby być dowodem na tę samą okoliczność.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie była zasadna i nie mogła prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie podlegały uwzględnieniu wnioski dowodowe zawarte w apelacji oraz sformułowane na rozprawie apelacyjnej.

Jeśli chodzi o wniosek o przesłuchanie świadków S. P. i B. P. to brak było podstaw do jego uwzględnienia na etapie postępowania apelacyjnego. Wniosek taki był zgłaszany w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Jak to precyzyjnie opisano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do jego realizacji nie doszło, gdyż nie udało się przeprowadzić tego dowodu w określonym na podstawie art. 242 k.p.c. terminie. Sąd Okręgowy prawidłowo, wobec trudności z przesłuchaniem świadków, którzy nie stawiali się na wezwania, ustalił termin, do jakiego dowód ten może być przeprowadzony, i po jego upływie dalszych czynności z tym związanych zaniechał. W konsekwencji nie można uznać, że potrzeba bądź możliwość posłużenia się tym dowodem pojawiła się dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Nadto powtarzając za Sądem pierwszej instancji trzeba stwierdzić, że z uwagi na przedstawiony przez pozwaną opis okoliczności, które za pomocą tych dowodów miałyby być wykazane, wniosek ten podlegał oddaleniu podobnie jak wniosek złożony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, gdyż dotyczył kwestii nieistotnych dla rozstrzygnięcia. Okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej są znane i nie były przedmiotem sporu. Mimo, że Sąd Okręgowy negatywnie wypowiedział się o celowości dopuszczania dowodu na okoliczność zawarcia umowy przedwstępnej, pozwana wniosek swój zmodyfikowała jedynie w niewielkiej części. Z kolei domniemane deklaracja powódki dotyczące oczekiwania na zawarcie umowy przez bliżej nie określony czas pozostają w sprzeczności z treścią umowy stron. O ile więc chodziłoby o wykazywanie jej wypowiedzi, to nie ma to żadnego znaczenia, skoro strony ostatecznie umówiły się inaczej. Jeśli natomiast pozwana zmierzała do udowodnienia istnienia porozumienia innej treści niż objęte umową przedwstępną, to wnioskowany byłby dowód przeciwko osnowie dokumentu, co jest w świetle art. 247 k.p.c. niedopuszczalne.

Jeśli chodzi o dowody z dokumentów, to kopia odpisu postanowienia z 6 lutego 2008 roku została złożona do akt w postępowaniu przed Sądem Okręgowym (k.162). Nie było więc potrzeby uwzględniania tego wniosku dowodowego obecnie.

Z kolei o ile chodzi o kopię odpisu postanowienia z 16 lutego 2009 roku, to mając na uwadze, że pozwana była jego uczestniczką, nie można przyjąć, iż wystąpiły przesłanki do uwzględnienia tego wniosku dowodowego w postępowaniu drugoinstancyjnym przewidziane art. 381 k.p.c. Trudno bowiem przyjąć, iż dopiero obecnie pozwana uzyskała możliwość posłużenia się tym środkiem dowodowym. Nadto nic nowego do sprawy on nie wnosi, gdyż dotyczy wniosku z 16 października 2007 roku o wykreślenie ostrzeżenia i zakazu zbywania z księgi wieczystej (...), który to wniosek oddala. Sąd pierwszej instancji ustalił natomiast, że rozważany wniosek „nie okazał się skuteczny”.

Jeśli chodzi o odpisu wyroku w sprawie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa II C 1293/06, to w aktach załączonych III Co 31/05 Sądu Okręgowego w Warszawie znajduje się kopia odpisu postanowienia, z której wynika, że stroną tego procesu była M. Ś. (1) (k.533). Jak z tego należy wnioskować nie zachodzą przewidziane art. 381 k.p.c. warunki uwzględnienia wniosku złożonego dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Pozwana nawet nie uprawdopodobniła, że dowodem tym nie mogła posłużyć się na wcześniejszym etapie postępowania. Sąd Apelacyjny uznając, że materiał dowodowy powinien być zebrany zasadniczo w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a jedynie w przypadku kiedy nie było to możliwe bądź nie istniała taka potrzeba, w postępowaniu apelacyjnym, wniosek ten oddalił. Możliwość uzupełnienia materiału dowodowego w drugiej instancji nie służy naprawianiu błędów i zaniedbań stron.

Jak wynika z powyższych uwag, podstawą orzekania był materiał procesowy zebrany przez Sąd Okręgowy. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przeprowadzoną wnikliwą ocenę materiału dowodowego. Wbrew stanowisku skarżącej objęła ona cały dostępny materiał dowodowy nie pomijając istotnych jego elementów. Materiał ten został poddany wszechstronnej ocenie odpowiadającej kryteriom art. 233 § 1 k.p.c.

Skarżąca zarzuciła w rozważanym zakresie, że pominięto dowody z dokumentów na okoliczność podejmowania przez pozwanych działań zmierzających do spełnienia warunku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Jej zdaniem dowodem tego jest uzyskanie wykreślenia ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu klauzulowym oraz zakazu zbywania nieruchomości już 17 dni po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odnosząc się do tego stwierdzenia trzeba w pierwszej kolejności zauważyć, że istotnie nastąpiło to już po terminie określonym w umowie przedwstępnej, a więc dla oceny spełnienia zawartego w niej warunku nie ma znaczenia. Nadto jest bezsporne, że wpisy nie zostały usunięte z księgi wieczystej jednego z lokali do chwili obecnej – chodzi tu o księgę numer (...). Zauważyć również trzeba, że tylko jeden z czterech wniosków, mianowicie dotyczący nieruchomości objętej księgą (...), złożonych w październiku 2007 roku przez pozwanego okazał się skuteczny, gdyż tylko ten jeden odpowiadał wymaganiom postępowania wieczystoksięgowego. Do pozostałych natomiast dołączono jedynie kopie odpisu postanowienia oddalającego wniosek o nadanie klauzuli wykonalności, które to dokumenty nie mogły być uwzględnione przez sąd wieczystoksięgowy, skoro wpisów dokonuje się na podstawie dokumentów z podpisem notarialnie poświadczonym. W tym kontekście należy nadmienić, że prawidłowo ustalono w niniejszym postępowaniu, iż powódka oferowała pozwany pomoc swego pełnomocnika będącego adwokatem w załatwieniu spraw wieczystoksięgowych. Spotkała się jednak z brakiem zainteresowania i wprost odmową skorzystania z takiej oferty. Odmienne stanowisko pozwanych niewątpliwie zwiększyłoby szanse na osiągnięcie oczekiwanych rezultatów.

Trzeba jeszcze dodać, że jeśli chodzi o nieruchomość objętą księgą wieczystą (...), to tam doszło do usunięcia niepożądanych wpisów w ciągu trzech dni od złożenia niewadliwego formalnie wniosku, co miało miejsce w końcu marca 2009 roku. Niewątpliwie zatem i tutaj uzyskanie treści wpisów w księdze wieczystej warunkującej zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło po terminie wyznaczonym na jej zawarcie. Z drugiej strony nie sposób pominąć, że tak szybkie załatwienie wniosku ledwie kilka tygodni po upływie tego terminu dowodzi, iż mogło to nastąpić również wcześniej przy właściwym, dostatecznie starannym działaniu pozwanych.

Skarżąca niesłusznie w postanowieniu wydanym w sprawie I Ns 1806/08 Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa upatruje okoliczności, która umożliwiła wykreślenie wpisów z ksiąg wieczystych. Postanowieniem tym oddalono wniosek G. H. o udzielenie zabezpieczenia w sprawie o podział majątku dorobkowego byłych małżonków Ś. (k.105), więc z istoty rzeczy było ono bezprzedmiotowe dla istniejących już wpisów w księgach wieczystych i nie mogło stanowić podstawy ani warunku do dokonywania jakiegokolwiek wpisu.

Pozwani nie wykazali też w toku niniejszego procesu, że śmierć G. H. w połowie grudnia 2008 roku miała jakikolwiek wpływ na przebieg postępowań dotyczących wykreślenia wpisów w księgach wieczystych. Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że do tej daty od chwili zawarcia umowy przyrzeczonej upłynęło 10 miesięcy, które mogły być wystarczające do uzyskania pożądanego stanu ksiąg wieczystych.

Gołosłowne są twierdzenia skarżącej o wizytach pozwanego u Prezesa Sądu Rejonowego w Piasecznie. Kwestia ta ma zresztą znaczenie drugorzędne, o czym będzie jeszcze mowa. Jednak podkreślić należy, że przytoczenia te nie zostały wykazane niczym poza ogólnikowymi zeznaniami pozwanego, którym słusznie nie dano wiary. Trafnie Sąd pierwszej instancji ocenił pismo wskazujące na umówienie wizyty pozwanego u Prezesa wymienionego Sądu. Istotnie nie wynikało z niego czy spotkanie doszło do skutku i czego ewentualnie dotyczyło, skoro pozwani prowadzili wówczas liczne sprawy sądowe. Równie pozbawione podstaw w materiale dowodowym jest twierdzenie o składaniu przez pozwanych pism o przyspieszenie postępowania wieczystoksięgowego. Kopie tych pism nie zostały przedstawiona w niniejszym procesie. Nie sposób również nie zauważyć, że w miarę upływu czasu i biegu procesu pozwani powołują się na coraz więcej rzekomych zdarzeń, które miałyby świadczyć o tym, że zabiegali o pilne podjęcie przez Sąd czynności, które doprowadziłyby do spełnienia warunku zapisanego w umowie przedwstępnej.

Podobnie gołosłowne były twierdzenia skarżącej na temat informowania powódki o stanie spraw. W tej kwestii przekonywający jest materiał dowodowy złożony z przesłuchania powódki oraz zeznań M. S., które są spójne i wiarygodne. Wynika z nich, że powódka istotnie była zaniepokojona brakiem postępów w sprawie, a zwłaszcza informacji o działaniach pozwanych. Spowodowało to samodzielne sprawdzenie ksiąg wieczystych i stanu fizycznego nieruchomości. Gdyby rzeczywiście powódka była na bieżąco informowana przez pozwanych, to ustalony stan rzeczy nie byłby dla niej zaskoczeniem i nie spowodowałby niezwłocznego wniosku o ujawnienie roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej.

Analogicznie należy ocenić wywód skarżącej na temat oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Wbrew jej stanowisku dokument ten został doręczony. Co prawda przesyłka była awizowana i nie została podjęta, to jednak w świetle art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli jest złożone, kiedy dotrze do adresata w ten sposób, iż może się z nim zapoznać. Powszechnie przyjmuje się, że awizacja przesyłki pocztowej i upływ terminu do jej podjęcia warunek ten spełnia. Nie ma racji pozwana twierdząc, że oświadczenie było oparte na nieprawdziwych twierdzeniach. Jest niewątpliwe, że w dacie spotkania w kancelarii notarialnej warunek zawarcia umowy przyrzeczonej nie był spełniony. Późniejsze zmiany stanu rzeczy były bez znaczenia dla uprawnienia powódki do odstąpienia od umowy. Bezprzedmiotowe jest także stwierdzenie, że pozwani nie odmówili zawarcia umowy przyrzeczonej. Istotą sprawy jest bowiem to, że nie była spełniona przesłanka jej zawarcia.

Bez znaczenia są uwagi pozwanej na temat sytuacji majątkowej powódki w lutym 2009 roku i rzekomego jej wpływu na brak woli przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym zakresie Sąd Okręgowy oparł się na dokumentach rok wcześniejszych wskazujących na posiadanie przez powódkę znacznych kwot przeznaczonych właśnie na nabycie domu. Z materiału sprawy nie wynika, aby zostały one w tym okresie wydane, nie twierdzili tak pozwani. Stąd na zasadzie domniemania faktycznego można było przyjąć, że powódkę nadal stać było na zakup nieruchomości objętych umową przedwstępną. Zauważyć zresztą należy, że rzeczywistą przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej był stan ksiąg wieczystych, który w sposób oczywisty i niekwestionowany odbiegał od treści warunku określonego w umowie przedwstępnej.

Również zasadniczo na aprobatę zasługują wnioski wywiedzione przez Sąd Okręgowy z analizy prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Trafnie punktem wyjścia było stwierdzenie, że sumy wręczone przy zawarciu umowy przedwstępnej miały charakter zadatku. Okoliczność ta nie była zresztą osiłą sporu. Dodać należy, że uznanie, iż chodziło o zadatek znajduje pełne oparcie w treści umowy przedwstępnej, w której użyto tego słowa, a ponadto wprost powołano art. 394 k.c. Również przesłuchiwana jako świadek notariusz zeznała, że wyjaśniła stronom istotę zadatku oraz różnicę między zadatkiem i zaliczką. Mając taką wiedzę strony wyraziły swą wolę co do treści tego dodatkowego postanowienia umownego.

Dla wyjaśnienia wypadka dodać, że art. 394 § 1 k.c. mówi o zadatku danym przy zawarciu umowy. Na tym tle pojawiły się kontrowersje na temat świadczeń spełnionych przed bądź po zawarciu umowy. Dla sprawy niniejszej nie ma to jednak znaczenia. Jakkolwiek bowiem powódka przed podpisaniem umowy przedwstępnej przekazała pewne sumy pieniężne pozwanemu tytułem pożyczek i zostały one uwzględnione przy zawieraniu umowy przedwstępnej, to jednak w świetle jej zeznań wyglądało to w ten sposób, że pozwany po otrzymaniu pełnej przypadającej na niego kwoty zadatku zwrócił powódce swój dług wynikający z pożyczek (k.376). Niewątpliwie zatem zadatek został dany w pełnej uzgodnionej wysokości. Z kolei jeśli chodzi o pozwaną, to tutaj niewątpliwie pełną kwotę należnego jej zadatku wręczono właśnie w czasie zawierania umowy przedwstępnej i żadne inne rozliczenia nie miały miejsca.

Z powołanego art. 394 § 1 k.c. wynika, 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 umowie przedwstępnej pozwani zobowiązali się sprzedać M. N. nieruchomości lokalowe opisane w § 1 aktu, wolne od wszelkich obciążeń, długów i praw osób trzecich. W § 3 umowy sformułowano warunek zawarcia

umowy przyrzeczonej – nieruchomości miały zostać zwolnione z wszelkich obciążeń i jednocześnie sprzedający mieli przedłożyć odpisy z ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali nie zawierające żadnych wpisów i wzmianek o wnioskach w działach III i IV. Sprzedający zobowiązali się również do niedokonywania czynności oraz niedopuszczania się zaniechań, które skutkowałyby pogorszeniem stanu prawnego lub faktycznego nieruchomości w stosunku do stanu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej.

W ten sposób sprzedający przyjęli na siebie obowiązek doprowadzenia do sytuacji, w której w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej, to jest do dnia 18 lutego 2009 roku, w księgach wieczystych nieruchomości nie będą wpisane zwłaszcza ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu klauzulowym oraz zakaz zbywania związany z tymże postanowieniem. Nie ulega wątpliwości, że rezultat ten nie został osiągnięty, gdyż we wskazanej dacie stan ujawniony w księgach wieczystych w opisanym zakresie nie zmienił się.

Taka sytuacja wynikała z okoliczności objętych odpowiedzialnością pozwanych. Zaniechali oni rzetelnego i starannego prowadzenia postępowania wieczystoksięgowego poprzestając na wnioskach złożonych przez pozwanego jeszcze w październiku 2007 roku. Jak wyżej wspomniano wnioski te nie mogły być skuteczne, gdyż – poza jednym – opierały się na dokumentach w wadliwej formie, co uniemożliwiało ich uwzględnienie. Nadto pozwani nie skorzystali z oferowanej przez powódkę pomocy w prowadzeniu wymienionych spraw.

Należy nadmienić, że w czasie kiedy zakaz zbywania nieruchomości był ciągle ujawniony w księdze wieczystej dana nieruchomość nie mogła być sprzedana. Notariusz nie mógł takiej umowy sporządzić.

Słusznie powódka powołuje się na pogląd wyrażony w wyroku wydanym przez tutejszy Sąd w dniu 28 lutego 2002 roku w sprawie o podobnym stanie faktycznym oznaczonej sygnaturą I ACa 942/01. Stwierdzono tam, że będąca wówczas przedmiotem rozpoznania „umowa przedwstępna nakładała na każdą ze stron warunki co do dokonania przez nie określonych czynności, od spełnienia których uzależnione było zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie określonym umową przedwstepną. Zarówno z przepisów prawnych dotyczących umowy przedwstępnej (art. 389 k.c. i art. 390 k.c.), ani też z treści umowy stron nie wynika, że wina bądź brak winy którejkolwiek ze stron w niemożności zrealizowania określonego w umowie przedwstępnej warunku miał wpływ na ocenę, czy warunek został w terminie zrealizowany, czy też nie.”. Ocena taka może być w pełni odniesione do sprawy niniejszej, w której też określono w sposób obiektywny wynik starań sprzedających będący warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie ulegało wątpliwości, iż stronom chodziło o osiągnięcie takiego właśnie skutku, który tak z punktu widzenia słusznych interesów kupującej, jak i prawnej dopuszczalności, warunkował podpisanie umowy przyrzeczonej. Nie było wystarczające samo podjęcie starań przez pozwanych, ani tym bardziej poprzestanie na oczekiwaniu na rezultat wcześniejszych wadliwych działań obejmujących złożenie wniosków wraz z załącznikami w nieprawidłowej formie.

Kolejnym uchybieniem obowiązkowi umownemu było doprowadzenie do sytuacji, w której w początku lutego 2009 roku do ksiąg wieczystych wpłynęły wnioski o wpisania informacji o toczących się postępowaniach egzekucyjnych, co siłą rzeczy wiązało się z dokonaniem odpowiednich wzmianek. Pozwani zaniedbali zatem załatwienia sprawy z wierzycielami w taki sposób, aby do egzekucji z nieruchomości nie doszło.

Nie mogą pozwani przeciwstawiać swej odpowiedzialności tezy o opieszałości sądu wieczystoksięgowego. Pamiętać należy, że wnioski dotyczące wykreśleń były złożone wraz z załącznikami w niewłaściwej formie, co skazywało je, poza jednym, na niepowodzenie. Nadto niedługo po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło do wykreślenia niepożądanych wpisów z ksiąg wieczystych, a wnioski tego dotyczące były rozpoznane bardzo szybko. Nadto kwestia sprawności sądu ma się nijak do tego, że wbrew warunkowi umowy przedwstępnej pozwani nie zapobiegli skierowaniu do nieruchomości egzekucji, co musiało wiązać się z odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej.

W rezultacie zaniedbania pozwanych spowodowały, że warunek zawarcia umowy przyrzeczonej się nie ziścił, co było równoznaczne z niewykonaniem umowy przedwstępnej. Zatem powódce należała się zapłata podwójnej kwoty zadatku.

Nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy uwagi pozwanej na temat przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W umowie przedwstępnej zapisano, że takie przedłużenie terminu może nastąpić. Jednak nie ulega kwestii, że wymagałoby to porozumienia obu stron i odpowiedniej zmiany umowy przyrzeczonej, która przecież termin ten ściśle wyznaczała. Jest bezsporne, że takie zdarzenie nie miało miejsca. Pozwani nie mieli jakiegokolwiek roszczenia do powódki zmierzającego do przedłużenia terminu. Potrzebna była w tym zakresie zgodna wola stron umowy. Również przedłużenie terminu nie następowało automatycznie w razie zaistnienia jakichś zdarzeń. Postanowienie umowy przyrzeczonej zawierało zatem jedynie zapis intencji stron wskazujący na możliwość określonych działań w przyszłości, ale jego istnienie nic nie zmieniało w kształcie ich stosunku prawnego. W szczególności nie zobowiązywało żadnej ze stron do wyrażenia zgody na żądanie kontrahenta aby termin przesunąć.

Niezrozumiałe jest wiązanie rzekomej zgody powódki już w momencie zawierania umowy przedwstępnej na przedłużenie terminu z jej akceptacją braku poddania się pozwanych egzekucji w zakresie zwrotu zadatku. Gdyby taka zgoda istniała treść umowy byłaby inna. Z kolei brak elementu przewidzianego art. 777 k.p.c. wynikał ze stanowczego stanowiska skarżącej, co znajduje odzwierciedlenie w materiale dowodowym.

Odnoszenie się do sms-a powódki, w którym miała ona wyrazić się, że przedmiotowa nieruchomość to dom jej marzeń i będzie czekać na niego nawet do końca życia jest z kolei zbędne. Trudno przyjąć za wiarygodne stanowisko pozwanych, iż mogli oni przypuszczać, że obejmowało ono wolę przedłużenia terminu. Żaden rozsądny człowiek wypowiedzi tej tak potraktować nie mógł. Zresztą można byłoby postawić pytanie jaki w związku z tym miał być nowy termin abstrahując już od kwestii formy czynności prawnej wymaganej dla zmiany umowy przedwstępnej objętej aktem notarialnym.

Nadto zauważyć trzeba, że Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, iż odmowa powódki w zakresie przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej miała obiektywne uzasadnienie i nie wynikała z chęci szykanowania kontrahenta czy uzyskania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Nie ulega bowiem wątpliwości, że powódka dowiedziała się, iż pozwani faktycznie nic nie robili w kierunku wykreślenia niepożądanych wpisów z księgi wieczystej. Mimo zapewnień pozwanego jeszcze z 2007 roku, że jest to tylko kwestią czasu, sytuacja nie zmieniała się w pożądanym kierunku. Przeciwnie – pojawiły się nowe wzmianki o wnioskach o wpisy dotyczące egzekucji z nieruchomości, a ona sama niszczyła skutek braku odpowiedniej dbałości o jej stan.

Trzeba jednocześnie pamiętać, że powódka była skłonna rozważyć termin przedłużyć, ale jedynie pod warunkiem zabezpieczenia jej roszczeń dotyczących zwrotu zadatku, ewentualnie w podwójnej wysokości, hipoteką kaucyjną. Prosiła notariusza o przygotowanie takiej umowy. Do jej zawarcia pozwani nie byli skłonni. Gdyby ich rzeczywistą wolą była sprzedaż nieruchomości na warunkach ustalonych umową przedwstępną po wcześniejszym doprowadzeniu do usunięcia niepożądanych wpisów z ksiąg wieczystych, to nie powinni byli żywić żadnych obaw dotyczących konieczności zwrotu zadatku w podwójnej wysokości i w konsekwencji na propozycję powódki przystać.

Bezzasadne było twierdzenie skarżącej o rzekomej zwłoce wierzyciela w przyjęciu zwrotu wręzonego zadatku. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że co do tego roszczenia sprawa jest już prawomocnie osądzona. Pozwana z całą pewnością nigdy nie chciała zwracać zadatku w podwójnej wysokości. Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła jedynie w zakresie zasądzenia zwrotu ponad kwotę wręczoną. W konsekwencji rozważanie czy powódka chciała czy nie chciała tę kwotę przyjąć jest na obecnym etapie procesu bez znaczenia. Należy jednak dodać, że materiał dowodowy nie wskazuje, iż pozwana rzeczywiście była gotowa zapłacić nawet jednokrotność zadatku. Nie uczyniła tego w związku z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Nie podjęła prób kontaktu z pełnomocnikiem powódki. Podczas rozprawy w dniu 28 października 2009 roku pozwani oświadczyli, że chcą zapłacić 200.000 zł „natychmiast w najbliższym czasie” (k.90). Nic nie wiadomo o ich dalszych działaniach poza tym, że do daty wyroku Sądu Okręgowego nic nie zostało zapłacone. Brak wiedzy co do numeru rachunku bankowego powódki jest tutaj bez znaczenia, gdyż dług pieniężny, w braku innej umowy, ma charakter oddawczy. W tych warunkach pozwana powinna spełnić świadczenie w gotówce w miejscu zamieszkania powódki. Jeśli skłonna była zapłacić część, to jest tylko jednokrotność kwoty zadatku, to mogła tak uczynić. Z kolei wierzycielka nie miała prawa odmówić przyjęcia częściowej zapłaty i z materiału sprawy nie wynika aby tak uczyniła. W tych realiach to pozwana popadła w opóźnienie.

Już zupełnie absurdalne jest twierdzenie skarżącej, iż wobec zwłoki powódki, to pozwanej należą się odsetki z tytułu opóźnienia. Teza taka abstrahuje od jednoznacznych przepisów prawa.

Nie można zgodzić się z zarzutem apelacji dotyczącym nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego. Stosowanie art. 5 k.c. musi być ograniczone do przypadków wyjątkowych, w których rozstrzygnięcie formalnie według litery prawa koliduje z poczuciem słuszności, co z kolei wynika z tego, że litera ta nie uwzględnia szczególnych okoliczności danego przypadku. Pozwana nie wyjaśniła na czym wyjątkowość stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie miałyby polegać. Powtarzając w znacznym skrócie opis wydarzeń można stwierdzić, że stan ten sprowadzał się do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z przyjęciem zadatku. W dalszym ciągu pozwani nie zrobili zupełnie nic aby umożliwić zawarcie umowy przyrzeczonej, choć tylko oni mogli to zrobić, gdyż tylko oni byli legitymowani do udziału w postępowaniach wieczystoksięgowych. Poprzestali na oczekiwaniu na rozpoznanie wadliwych wniosków wieczystoksięgowych dopuszczając jednocześnie do kolejnych zdarzeń, którym w świetle umowy mieli zapobiec. W konsekwencji powódka w oparciu o zapisy umowy, sytuację faktyczną i bez woli szykanowania czy wyzyskania położenia kontrahenta odmówiła podpisania umowy przyrzeczonej i następnie odstąpiła od umowy przyrzeczonej wobec realnych wątpliwości co do rzetelności kontrahentów. Odmówiła jednocześnie dalszego oczekiwania na możliwość podpisania umowy przyrzeczonej z uzasadnionych przyczyn tracąc zaufanie do sprzedających. W tych warunkach trudno odnaleźć okoliczności faktyczne, które przemawiałyby za udzieleniem skarżącej szczególnej ochrony wynikającej z art. 5 k.c.

W rezultacie rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego co do istoty sprawy okazało się trafne, a apelacja nie mogła doprowadzić do jego zmiany.

Należy jeszcze nadmienić, że pozwana w sprawie uznała powództwo do kwoty 200.000 zł. Oświadczenie to należy jednak odczytywać w ten sposób, że chodziło jej o zwrot zadatku w jednokrotnej wysokości, tyle że otrzymanego przez oboje pozwanych. W tym bowiem czasie żądanie pozwu obejmowało wyłącznie zapłatę solidarną kwoty 400.000 zł. Słusznie natomiast ocenił Sąd Okręgowy, że o solidarności nie może być mowy. Ocena taka nie mogła jednak zmienić istoty i sensu oświadczenia o uznaniu powództwa.

Wynika z tego, że wyrok powinien mieć po części charakter wyroku „z uznania”, co wymagało dokonania oceny stanu sprawy pod kątem art. 213 § 2 k.p.c. Ten zakres rozstrzygnięcia nie był jednak objęty zaskarżeniem apelacyjnym, a więc nie ma potrzeb uwag tych rozwijać.

Nadto rację miała skarżąca, że nie znajdowało uzasadnienia nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności wyrokowi w zakresie zasądzenia całej kwoty 200.000 zł od pozwanej. Uznanie dotyczyło bowiem jedynie połowy tej sumy. Nie mogło to jednak prowadzić do uwzględnienia apelacji w jakimkolwiek zakresie z dwóch przyczyn. Po pierwsze rozstrzygnięcie o rygorze natychmiastowej wykonalności ma charakter postanowienia zaskarżalnego zażaleniem, na co żadnego wpływu nie wywiera ewentualne wywiedzenie apelacji. Odmienna konstrukcja występuje wyłącznie w przypadku rozstrzygnięcia o kosztach procesu i kosztach sądowych, ale tam wynika ona z wyraźnego przepisu art. 394 § 1 pkt 9 k.p.c. Po drugie wyrok sądu drugiej instancji jest z chwilą wydania prawomocny i wykonalny, a więc orzekanie na tym etapie postępowania o rygorze natychmiastowej wykonalności nadanym wyrokowi sądu pierwszej instancji było bezprzedmiotowe.

Pozwana zaskarżyła wyrok również co do kosztów procesu nie formułując jednak w tym zakresie osobnych zarzutów. Orzeczenie nie podlegało zatem zmianie mimo że Sąd Okręgowy niezasadnie przyjął solidarną odpowiedzialność pozwanych za te koszty, chociaż pozwani nie odpowiadali solidarnie co do istoty sprawy, co zostało przekonywająco uzasadnione. Nie było zatem podstaw do zastosowania art. 105 § 2 k.p.c. Jednak naruszenia prawa procesowego nieprowadzące do nieważności postępowania nie są brane w postępowaniu apelacyjnym pod uwagę z urzędu.

Dla porządku wypada dodać, że nie zachodziły podstawy do rozpoznania sprawy w drugiej instancji również na rzecz drugiego z pozwanych, gdyż będące przedmiotem zaskarżenia obowiązki nie były wspólne dla pozwanych. Nie były zatem spełnione przesłanki art. 378 § 2 k.p.c.

Z tych przyczyn, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu w drugiej instancji Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 w zw. z 391 § 1 k.p.c. Na koszty wygrywającej powódki złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika określona na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 461).