

Sygn. akt I.Ca 214/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Alicja Wiśniewska (spr.)
Sędziowie:	SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Mirosław Krzysztof Derda

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2021 roku w Suwałkach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa R. M., B. M.

przeciwko S. D. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego S. D. (1) od wyroku Sądu Rejonowego w Ełku z dnia 29 marca 2021 roku, sygn. akt I C 165/20

oddala apelację.

SSO Alicja Wiśniewska SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Mirosław Krzysztof Derda

**Sygn. akt: I.Ca.214/21**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 marca 2021 r., sygn. akt: I.C.165/20, Sąd Rejonowy w Ełku

I Wydział Cywilny zasądził od pozwanego S. D. (1) na rzecz powodów R. M. i B. M. kwotę 35.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 maja 2019 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) oraz zasądził od pozwanego S. D. (1) na rzecz powodów R. M. i B. M. kwotę 4.947,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujące ustalenia faktyczne i prawne:

Pozwany S. D. (1) był właścicielem nieruchomości położonych w miejscowości O., obręb ewidencyjny O. o nr (...) o powierzchni 1,9099 ha, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olecku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zgodnie z treścią ww. ksiąg wieczystych nieruchomości działka (...), o obszarze 0,4509 ha, stanowi N- nieużytki, nr (...) stanowi L. i (...), o obszarze 0,9590 ha, łąki trwałe. Zgodnie z treścią ww. ksiąg nieruchomości te zostały sprzedane

aktem notarialnym, Repertorium A nr (...) z dnia 10 września 2020 r., sporządzonym przez notariusza M. A., na rzecz M. U., K. R., Oliwi R..

Dnia 11 września 2015 r. Wójt Gminy Ś. wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stawu do hodowli ryb z lokalizacją na działkach oznaczonych nr ewidencyjnym (...), położonych w obrębie O.. Decyzją z dnia 18 maja 2016 r. Starosta O. udzielił S. D. (1) pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie – trzech stawów do celów rekreacyjnych i hodowli ryb karpiowatych, o łącznej powierzchni 1,67 ha, na terenie działek nr (...) w obrębie geodezyjnym O.. Decyzją nr (...) z dnia 12 października 2016 r., nr (...), Starosta O. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę trzech stawów rybnych o powierzchni: staw nr (...) – 0,10 ha, staw nr (...) – 0,70 ha, staw nr (...) – 0,87 ha w miejscowości O., gm. Ś. na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: (...), zgodnie z projektem. Zgodnie z projektem po wykonaniu grobli ziemnej w poprzek doliny na tym terenie planowano budowę trzech stawów zasilanych wodą opadową powierzchniową. S. D. (2) wykonał groblę, którą wyposażył w urządzenia do spustu, jak i infrastrukturę służącą do regulacji odpływu wody do kanału odpływowego. Do tak wykonanego zbiornika wpuścił ryby. W dniu 18 grudnia 2017 r. pomiędzy S. D. (1) a R. M. i B. M. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości o nr ewidencyjnych (...). Umowa została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Formularz umowy przedwstępnej kupna - sprzedaży działki stanowił wzorzec umowy dostępny w Internecie. W dniu zawarcia umowy nieruchomości nie miały dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z umową dostęp ten miał zostać zapewniony przez ustanowienie służebności gruntowej bądź sprzedaż udziału w nieruchomości umożliwiającej dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z umową sprzedający zobowiązał się sprzedać własność nieruchomości za cenę 130.000 zł zaś kupujący zobowiązali się za podaną cenę nieruchomość kupić. W dniu zawarcia umowy nie doszło do przekazania sum pieniężnych. Strony w umowie zobowiązały się do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży w terminie do 01 lipca 2018 r.. W dniu

29 grudnia 2017 r. na rachunek bankowy należący do S. D. (1) została przelana kwota 20.000 zł tytułem zadatku za zakup działek nr (...). Dnia

05 lutego 2018 r. powodowie R. M. i B. M. przekazali S. D. (2) kwotę 15.000 zł na poczet zakupu działek o nr (...), położonych w obrębie O., gmina Ś.. Decyzją z dnia 22 lutego 2018 r. na podstawie art. 40 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane Starosta O. przeniósł na rzecz J. M. decyzję znak (...) z dnia

12 października 2016 r. wydaną przez Starostę O., w tym pozwolenie na budowę trzech stawów rybnych w miejscowości O., gm. Ś. na działkach o

nr ewidencyjnym gruntu nr (...), wydaną dla S. D. (1). W maju 2018 r. S. D. (1) spuścił wodę ze stawu i rozpoczął proces osuszania nieruchomości. W czerwcu 2018 r. teren ten był pozbawiony wody, a na powierzchni działki znajdowały się śnięte ryby. W dniu 30 czerwca 2018 r. S. D. (2) sporządził pismo, w którym wyznaczył termin zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 3 lipca 2018 r.. W udzielonej odpowiedzi, pismem z dnia 6 lipca 2018 r. R. M. i B. M. wskazali, iż wyznaczony termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży działek nr (...) obręb D. nie może wywołać zamierzonych skutków prawnych, albowiem w piśmie został wyznaczony termin niemożliwy do realizacji, z uwagi na fakt, że pismo zostało doręczone w dniu 4 lipca 2018 r. Jednocześnie w piśmie wezwano S. D. (1) do obniżenia ceny sprzedaży do kwoty 100.000 zł, wyznaczając ostateczny termin na podjęcie ewentualnych negocjacji i zawarcie umowy przyrzeczonej na dzień 25 lipca 2018 r. o godzinie 13:00, w kancelarii notarialnej M. S. przy ul. 11 listopada 8 w O.. W dniu 24 kwietnia 2019 r. powodowie złożyli w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej kupna sprzedaży działki. Jednocześnie w związku z przekazaniem kwoty 45.000 zł tytułem zadatku na poczet ceny, wezwali pozwanego do zwrotu ww. kwoty. Ogłoszeniem opublikowanym w dniu 16 października 2019 r. biuro (...) zaoferowało do sprzedaży działki rolne w gminie Ś., obręb O.. W informacji wskazano, iż nieruchomość ma wydane warunki zabudowy, pozwolenie na budowę stawów oraz dotacje unijne na zalesienie gruntów rolnych. Pismem z dnia 14 lutego 2020 r. S. D. (1) wezwał do wskazania do dnia 27 lutego 2020 Kancelarii Notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, dla których prowadzone są KW (...) oraz (...). W dniu 14 lutego 2020 r. S. D. (1) złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej.

Przed wytoczeniem powództwa w sprawie, przed Sądem Rejonowy w Elku I Wydziałem Cywilnym między stronami w sprawie o sygn. akt I Co 600/19 toczyło się postępowanie w przedmiocie zawezwania do próby ugodowej. Strony nie doszły do porozumienia w zakresie zawarcia ugody.

Za bezsporne w sprawie Sąd Rejonowy uznał fakty: zawarcia umowy przedwstępnej w dniu 18 grudnia 2017 r. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy kupna sprzedaży ww. działek za cenę 130.000 zł; wpłacenie przez powodów w dniu 05 lutego 2018 r. kwoty 15.000 zł tytułem zadatku; wpłacenie przez powodów na rzecz pozwanego w dniu 29 grudnia 2017 r. kwoty 20.000 zł tytułem zadatku; uzyskanie przez S. D. (1) decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia wodnoprawnego na budowanie na ww. nieruchomościach stawów, sporządzenie projektu budowlanego na ich budowę; braku dokończenia procedury legalizacyjnej stawów w trybie administracyjnym; dokonanie zmian w spornej nieruchomości przez pozwanego, poprzez spuszczenie wody i rozpoczęcie procesu osuszania działek w maju 2018 r.; odmowy przez pozwanego obniżenia ceny nieruchomości w stosunku do kwoty wskazanej w umowie przedwstępnej; złożenie przez obie strony umowy oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Spór stron, w ocenie Sądu Rejonowego, dotyczył zaś kwestii czy na gruncie niniejszej sprawy ziściły się przesłanki do odstąpienia od umowy w oparciu o przepisy regulujące instytucję zadatku. Dla oceny zasadności roszczenia powodów – na tym etapie postępowania ograniczonego do żądania zwrotu uiszczzonego zadatku – zdaniem Sądu I instancji, istotne znacznie ma więc kwestia, która ze stron skutecznie odstąpiła od umowy i czy niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło z przyczyn obciążających obie strony umowy lub na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

Ustalając go, Sąd Rejonowy oparł się przede wszystkim na dokumentach – umowie przedwstępnej, która była sporządzona w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, co oznacza, iż notariusz poświadczyl tożsamość stawających osób. Jednocześnie Sąd I instancji nie miał wątpliwości, iż zgodnie z zapewnieniami powódki strony posłużyły się wzorcem umowy pobranym z Internetu dostępnym m.in. na stronie (...) a jej wszystkie postanowienia nie były indywidualnie przez strony negocjowane. Za wiarygodne co do zasady Sąd Rejonowy uznał też zeznania świadka J. M., przyjmując, iż podawał on istotne fakty odnośnie celu zakupu nieruchomości i planów rodziców ściśle związanych z hodowlą ryb na tych nieruchomościach. W spornym zakresie Sąd I instancji oparł się na tych zeznaniach w części w jakiej świadek wskazywał, iż powodowie nie planowali budowy domu na przedmiotowych działkach, nie występowali o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a chcieli kupić nieruchomość z uwagi na atrakcyjne położenie i wygląd działki (hektar lasu i staw). Nadto, Sąd Rejonowy przyjął, iż z zeznań tego świadka wynikało, że zainstalowano na działkach infrastrukturę służącą do utrzymania stawu. Sąd I instancji nie znalazł również podstaw do kwestionowania zeznań J. O. i oparł się na zeznaniach tego świadka w zakresie występowania na tym terenie rozlewiska na przełomie 2015/2016 r. oraz zmianie stanu tej nieruchomości na skutek rozpoczęcia procesu osuszenia tego terenu przez pozwanego. W pozostałej części świadek nie miał wiedzy odnośnie zawartej umowy, warunków jej wykonania bądź też odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron. Oceniając natomiast zeznania powodów, Sąd Rejonowy w oparciu o ich twierdzenia ustalił, iż strony zawierając umowę przedwstępną posłużyły się wzorcem umowy, co również podlegało weryfikacji, jako fakt powszechnie dostępny zgodnie z

art. 228 § 2 k.p.c.. Okoliczności te, zdaniem Sądu I instancji, uwiarygadniają wersję przedstawianą przez B. D., która wskazywała, iż zawarta umowa w przeważającej większości stanowił wzorzec, tylko zagadnienia, które podlegały negocjacji zostały odrębnie wypełnione, a pozostałe istotne fragmenty umowy nie zostały z niej wykreślone. Sąd I instancji miał przy tym na uwadze, iż strony kontraktując opierały się na wzajemnym zaufaniu, utrzymując przyjacielskie relacje. Powódka przyznała przy tym, iż w dniu zawarcia umowy przedwstępnej nie zostały przekazane pozwanemu żadne kwoty pieniężne. Wobec zaprzeczenia tego faktu przez samą powódkę, zawarte w umowie oświadczenie, zdaniem Sądu Rejonowego, nie stanowiło pokwitowania z art. 462 k.c. i nie korzystało z domniemań z niego wynikających. Powódka nie była w stanie szczegółowo wyjaśnić w jakich okolicznościach, dacie i celu została przekazana pozwanemu kwota 10.000 zł, która nie wynikała z załączonych do pozwu przelewów i pokwitowań. Zatem podawane zarówno przez B. M. jak i powoda fakty, odnośnie tej kwoty, w ocenie Sądu Rejonowego, nie pozwalały na dokonanie pewnych ustaleń odnośnie faktycznego przekazania tej sumy pozwanemu i przeznaczenia przekazanej kwoty. Sąd I instancji miał przy tym na uwadze duże rozbieżności w twierdzeniach samych powodów. W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy ocenił zeznania powodów, jako wiarygodne, choć zeznawali oni w niektórych momentach dość chaotycznie, z trudem zachowując chronologię zdarzeń, lecz w ocenie Sądu I instancji zeznaniom tym co do zasady nie brakowało prawdomówności. Za zgodne z prawdą przy tym Sąd Rejonowy uznał ich twierdzenia

wskazujące, iż decydując się na zakup nieruchomości kierowali się przede wszystkim ogólnym wrażeniem, jakie wywoływał na nich wygląd działek, ich położenie, malowniczość, której niewątpliwym elementem był staw wraz z infrastrukturą służącą do hodowali ryb. Na zeznaniach S. D. (1) Sąd Rejonowy oparł się ustalając, iż pozwany w maju 2018 r. przy wykorzystaniu urządzeń istniejących na nieruchomości spuścił wodę z istniejącego stawu, choć nie był on do końca wyodrębniony w drodze administracyjnej. Za wiarygodne Sąd I instancji uznał fakty, iż pozwany nie zakończył budowy stawów na tym terenie pod względem administracyjno-prawnym. Jednocześnie Sąd Rejonowy nie dał wiary jego zeznaniom w tej części, w jakiej wskazywał, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodów, przyjmując brak podstaw do twierdzenia, iż termin zawarcia umowy przyrzeczonej był uzależniony od wystąpienia przez powodów o warunki zabudowy dla tej nieruchomości. Pozwany nie był w stanie wskazać, jaką nieruchomość powodowie mieli zamiar wybudować, nie miał on żadnej wiedzy co do planowanej inwestycji, co w ocenie Sądu Rejonowego, budzi poważne wątpliwości i wskazuje, że kwestia ta nie była wcześniej przedmiotem negocjacji. W ocenie Sądu I instancji, fragment umowy odnoszący się do tej kwestii był jedynie elementem wzorca, który nie został wykreślony z umowy, gdyż zapisy §5 umowy w tym kształcie nie zachowują logiki, ciągu myślowego, a według dosłownej treści zapis dotyczący uzyskania decyzji o warunkach zabudowy może stanowić co najwyżej zdarzenie przyszłe i niepewne stanowiące podstawę wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, który między stronami nie był sporny. Sąd I instancji pominął dowód z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Olecku, o sygn. akt I C 387/18, II W 939/18, jako niezwiązane z przedmiotem postępowania, ponieważ sprawy te toczyły się pomiędzy J. M., a S. D. (1) i pozostawały bez związku z przedmiotem zawartej w dniu 18 grudnia 2017 r. umowy przedwstępnej. Pełnomocnik pozwanego cofnął wniosek dowodowy o przeprowadzenie oględzin, a dowody z opinii biegłego z zakresu budownictwa pozostawił do uznania sądu. Sąd Rejonowy pominął złożone wnioski dowodowe, jako zmierzające do przedłużenia postępowania, zaś tezy dowodowe gdyż były nieprzydatne w toczącym się postępowaniu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd I instancji przyjął, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 35.000 zł, w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu, jako niewykazane.

Wskazując na treść art. 394 k.c., Sąd I instancji przyjął, iż w realiach niniejszej sprawy kwota dana przy zawarciu umowy stanowiła zadatek i miała zabezpieczać dojscie umowy do skutku, a w przyszłości powinna być zaliczona na poczet ceny. Z uwagi na odmienną interpretację zapisów umowy przez obie strony, Sąd Rejonowy zobowiązany był do dokonania wykładni oświadczenia woli obu stron umowy. W ocenie Sądu I instancji, zawarta z pozwanym umowa, jej treść i zapisy wskazywały, iż strony zawierając ją posłużyły się wzorcem, powszechnie dostępnym w Internecie, a jej zapisy nie odzwierciedlały w sposób rzeczywisty woli stron. Dokument ten pomimo, iż został zawarty w szczególnej formie – z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierał liczne nieścisłości, a jego postanowienia nie oddawały rzeczywistej woli stron. Przytaczając treść art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2019 r., IV CSK 163/18, Sąd Rejonowy wskazał, iż umowa między stronami została zawarta w dniu 18 grudnia 2017 r. w O., a jej przedmiotem było zawarcie umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości – działek należących do pozwanego, położonych w miejscowości O. o nr. (...). Sąd I instancji podkreślił, iż zgodnie z pkt 2 umowy nieruchomości te nie posiadały dostępu do drogi publicznej, który zgodnie z ustaleniami stron miał zostać zapewniony, poprzez ustanowienie służebności gruntowej bądź sprzedaż udziału w nieruchomości umożliwiającej dostęp do drogi publicznej, natomiast pkt 2 ust. 2 umowy zawierał zobowiązanie sprzedawcy – S. D. (2) do sprzedaży opisanych nieruchomości za cenę 130.000 zł oraz zobowiązanie kupujący do zakupu tych nieruchomości do majątku wspólnego. Z przesłuchania stron,

a zwłaszcza z twierdzeń powodów, zdaniem Sądu Rejonowego wynikało, iż powodowie nie przekazali w tym dniu pozwanemu żadnych kwot pieniężnych, tak więc zapis punktu

4 umowy nie odzwierciedlał faktu przekazania gotówką/przelewem sumy 30.000 zł w dniu

18 grudnia 2017 r. tytułem zadatku. Jednocześnie za zgodny z wolą obu stron Sąd Rejonowy uznał zapis pkt 5 ust. 1 umowy, który zawierał zobowiązanie przystępujących do umowy zawarcia umowy sprzedaży w terminie do 01 lipca 2018 r., w pozostałej części określony w punkcie 5 fragment po wskazaniu daty stanowiły element wzorca, której treści strony nie usunęły z umowy, a w ocenie Sądu I instancji, postanowienia w tym zakresie nie odzwierciedlały rzeczywistej woli stron. Jednocześnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, zdaniem Sądu Rejonowego, przeczył

faktom, iż powodowie: zakupili nieruchomość w celach budowlanych; zamierzali wystąpić do odpowiedniego organu administracyjnego z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, rozwiązanie umowy i zwrot zadatku był uzależniony od uzyskania przez nich decyzji o warunkach zabudowy.

W pozostałym zakresie, w ocenie Sądu I instancji, umowa odzwierciedla faktyczny zamiar i cel stron umowy przedwstępnej.

Wskazując na treść art. 395 § 1 k.c., art. 492 k.c., art. 491 k.c. i art. 493 k.c., art. 560 § 1 k.c., art. 635 k.c., art. 636 § 1 k.c. i art. 640 k.c., art. 487 k.c., art. 491 k.c., art. 395 § 1 k.c., art. 390 § 1 k.c., art. 394 § 1 k.c. i art. 471 k.c., Sąd Rejonowy podniósł, iż z treści umowy przedwstępnej zawartej przez strony wynika, że nie zostało zastrzeżone prawo odstąpienia od umowy przez powodów. Strony zastrzegły jednak zadatek. Przytaczając treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 267/12, Sąd I instancji wskazał, iż jego wątpliwości nie budziła okoliczność, że powodowie ostatecznie odmówili zawarcia umowy, istotne jest jednak, czy odmowa ta była uzasadniona, zaś w świetle przepisów art. 394 § 3 k.c. - czy spowodowana była okolicznościami obciążającymi pozwanego lub obie strony albo okolicznościami, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, przy czym ciężar dowodu w tym zakresie obciąża powodów. Opierają się o regulację art. 389 § 1 i 2 k.c., Sąd Rejonowy podkreślił, iż w realiach sprawy chodzi o termin umowy przyrzeczonej został wskazany w umowie na dzień 01 lipca 2018 r., to umowa nie określała precyzyjnego miejsca jej zawarcia. Pozwany w piśmie z dnia 30 czerwca 2018 r. wyznaczył ostateczny termin zawarcia na 3 lipca 2018 r., jednakże pismo to zostało doręczone w dniu 4 lipca 2018 r. tak, że powodowie nie mieli możliwości zapoznania się z jego treścią i tym samym stawienia się w wyznaczonym terminie w kancelarii notarialnej. Kolejny termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony pismem z dnia 6 lipca 2018 r., nadanym przez powodów w dniu 10 lipca 2018 r. na adres pozwanego, na dzień 25 lipca 2018 r. o godz. 13:00 w kancelarii Notarialnej M. S., na którym to pozwany nie stawiał się. Nadto pozwany pismem z dnia 14 lutego 2020 r. wezwał powodów do wskazania do dnia 27 lutego 2020 r. Kancelarii Notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz daty zawarcia umowy sprzedaży nie później niż do dnia 04 marca 2020 r.. Powodowie nie odpowiedzieli na to pismo powołując się następnie na odstąpienie od umowy dokonane w dniu 24 kwietnia 2019 r. W związku z powyższym, Sąd Rejonowy przyjął, iż powodowie wykazali, że to pozwany nie stawiał się w kancelarii notarialnej w wyznaczonym terminie i odmówił zawarcia umowy na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, natomiast zawarciem umowy na nowych warunkach nie byli zainteresowani powodowie, gdyż pozwany po spuszczeniu wody ze stawów nie oferował do sprzedaży za kwotę 130.000 zł działki, która wyglądem przypominała działkę z 18 grudnia 2017 r.. Powodom zależało na nieruchomości, której wygląd w wyznaczonym przez pozwanego terminie znacznie odbiegał od oferowanego w grudniu 2017 r. Z drugiej strony, mimo świadomości, że wprowadzone zmiany muszą wpłynąć na cenę nieruchomości, pozwany nie zaakceptował przedstawionej przez powodów oferty zakupu nieruchomości po niższej cenie i nie podjął negocjacji w celu uzgodnienia wysokości wynagrodzenia. Tym samym, zdaniem Sądu Rejonowego, pozwany nie chciał zawrzeć umowy na innych warunkach pomimo dokonanych zmian w nieruchomości, gdyż z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, z zeznań powodów i pozwanego wynika, że to pozwany zmienił wygląd fizyczny sprzedawanej działki, poprzez spuszczenie wody ze stawów, które istniały na nieruchomościach pozwanego w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, lecz nie były jeszcze w tej dacie wyodrębnione pod względem formalnoprawnym. Wątpliwości Sądu I instancji nie wzbudzał fakt, iż na przedmiotowych działkach znajdowała się grobla, a działki pozwanego były wyposażone w infrastrukturę regulującą staw, karminiki, którą pozwany mógł regulować stan wód na jego nieruchomości, istniejące zbiorniki były zarybione, a pod względem funkcjonalnym urządzenia te uznawane były za stawy. Również powodowie decydując się na zakup nieruchomości, kierowali się przede wszystkim ich wyglądem (nieruchomość była w części zalesiona, na nieruchomości znajdowało się rozlewisko wraz z pełną infrastrukturą pełniącą funkcje stawów).

Jednocześnie Sąd Rejonowy nie miał również wątpliwości, iż stan wizualny tych nieruchomości pomiędzy datą zawarcia umowy przedwstępnej, a pierwotną datą zawarcia umowy przyrzeczonej zmienił się, gdyż pozwany wykorzystując istniejącą infrastrukturę spuścił wodę ze stawu i rozpoczął osuszanie terenu. Nieruchomości straciły na swoim, wyglądzie, a rozpoczęty proces osuszania doprowadził do nieodwracalnych skutków we florze i faunie

(wyginiecie ryb). Tym samym, w ocenie Sądu I instancji, przedmiot przyszłej umowy przyrzecznej w dacie 01 lipca 2018 r. odbiegał od pierwotnego i nie posiadał w momencie zawarcia umowy przedwstępnej pierwotnych właściwości.

W tych okolicznościach, istotnym w ocenie Sądu Rejonowego był fakt, iż powodowie decydując się na zakup nieruchomości nie wnosili aby pozwany dokonał w tym zakresie jakichkolwiek zmian, akceptowali wygląd działek i pomimo, że hipotetycznie częściowo był to proces odwracalny, pozwany w żadnym z wyznaczonych terminów nie przywrócił wyglądu tego terenu do stanu pierwotnego. Zgodnie z umową obowiązkiem pozwanego było jedynie zapewnienie tym nieruchomościom dostępu do drogi publicznej, tak by będące przedmiotem obrotu nieruchomości spełniały kryteria przepisów Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Jednocześnie wskazywane przepisy odnoszące się do odpowiedzialności sprzedawcy za wadę rzeczy nieruchomości były, zdaniem Sądu I instancji, o tyle nietrafne, iż mają one zastosowanie do rzeczy sprzedanej, natomiast w niniejszej sprawie strony podpisały umowę przedwstępną. Przenosząc powyższe na grunt omawianej sprawy, Sąd Rejonowy podkreślił, iż powodowie zaniepokojeni wyglądem nieruchomości zgłaszali żądanie przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. W ocenie Sądu I instancji, nie budzi także wątpliwości, że stwierdzone przez powodów wady na etapie przed zawarciem umowy w sposób istotny zmieniały wygląd fizyczny nieruchomości. Dokonane zmiany wpłynęły na jej wygląd i estetykę, a w ocenie Sądu Rejonowego, okoliczności te powinny mieć również odzwierciedlenie w cenie. W ocenie Sądu I instancji, nieruchomość zarówno w dacie zawarcia 03 lipca 2018 r. jak i w dacie wyznaczonej przez powodów do zawarcia umowy przyrzecznej odbiegała na tyle pod wieloma względami (estetycznym - brak rozlewiska, brak zarybienia, osuszenie terenu), iż w przypadku braku obniżenia ceny nieruchomości przysługiwało im prawo odstąpienia od umowy. W konsekwencji powodowie po wielu negocjacjach, zdaniem Sądu Rejonowego, byli uprawnieni do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, co uczynili w treści pisma, w odpowiedniej formie. W ocenie Sądu

I instancji, wykładnia oświadczeń woli obu stron nie może przy tym prowadzić do wniosku, iż powodowie bez istotnego powodu zrezygnowali z zakupu nieruchomości, gdyż dokonane w nieruchomości zmiany, których pozwany nie kwestionował, były na tyle znaczące, iż zdaniem Sądu Rejonowego, pozwany w dniu 01 lipca 2018 r. nie zaoferował do sprzedaży nieruchomości o takim samym wyglądzie i przeznaczeniu jak w dniu 17 grudnia 2018 r.. Odnosząc się do kwestii wykazania przez powodów kwoty danej przy zawarciu umowy, Sąd I instancji przyjął, iż oparcie się na dosłownym brzmieniu umowy prowadziłoby do błędnych ustaleń faktycznych w sprawie. Bezspornym, zdaniem Sądu Rejonowego, w sprawie był fakt, iż w dniu 17 grudnia 2018 r., wbrew zapisom umowy nie zostały przekazane pozwanemu żadne środki finansowe. Mając na uwadze przeprowadzony dowód z przesłuchania stron, Sąd I instancji przyjął, że nie można też uznać, iż kwota 30.000 zł została uiszczona przed zawarciem umowy, a utrwalone w niej zapisy odzwierciedlają wzajemne rozliczenia stron mające miejsce przed jej podpisaniem. W tej kwestii Sąd Rejonowy oparł się na potwierdzeniu przelewu z dnia 06 lutego 2020 r. na kwotę 20.000 zł oraz na pokwitowaniu z dnia 05 lutego 2018 r. na kwotę 15.000 zł. Dokumenty te, w ocenie Sądu I instancji, zawierają wprost tytuły przekazania środków, cel świadczenia dotyczący zawartej umowy i wykazują sumy przyjęte przez pozwanego. Odnośnie kwoty 10.000 zł, co do której oddalono powództwo, Sąd Rejonowy stwierdził, iż sumy te pozostają niewykazane, a data i okoliczności przekazania tych środków niepewne. Sąd I instancji przy tym uznał, iż nie może oprzeć się w tym zakresie na samych zeznaniach powodów, gdyż były one w tej części chaotyczne, często wewnętrznie sprzeczne i przy tym nieoparte pozostałymi dowodami. Sąd Rejonowy z trudem mógł uzyskać od powodów informację odnośnie podstawowych faktów, daty, sposobu i celu przekazanych środków, ponieważ powodowie wbrew swoim zapewnieniom nie potrafili w sposób nie budzący wątpliwości wskazać czasu, miejsca i okoliczności przekazania tej kwoty. Przy czym, zdaniem Sądu I instancji, biorąc pod uwagę daty przelewów, oświadczenie z dnia 17 grudnia 2018 r. o wcześniejszym przekazaniu kwoty 30.000 zł wydaje się tym bardziej mało prawdopodobne, zwłaszcza, iż kwota 15.000 zł została przekazana pozwanemu w lutym 2018 r.. Ostatecznie Sąd Rejonowy przyjął, iż powodowie przez długi okres nie byli zainteresowani rozwiązaniem umowy z pozwanym i byli gotowi do zawarcia umowy przyrzecznej, z tym, że z uwzględnieniem zmian dokonanych przez pozwanego, które powinny mieć odzwierciedlenie w cenie. Sąd I instancji nie zaaprobował podnoszonych przez pozwanego okoliczności, że wprowadzone przez niego zmiany były odwracalne, gdyż odwrócenie tych procesów mogłoby się wiązać z nakładami finansowymi, dodatkową pracą, czego umowa przedwstępna nie uwzględniała. Co więcej, powodowie starali się dojść z pozwanym do porozumienia, poprzez obniżenie ceny sprzedaży, na co jednak nie przystał pozwany, który ostatecznie sprzedał w 2020 r. nieruchomość

innym podmiotom. Powyższe, zdaniem Sądu Rejonowego, wskazuje, iż w niniejszej sprawie, zachodziły okoliczności przyznające powodowi uprawnienie do domagania się zwrotu zadatku udzielonego przez nich pozwanemu przy zawarciu umowy przedwstępnej, jednakże przekazanie kwoty 45.000 zł nie zostało wykazane w pełnej wysokości, wobec czego powództwo Sąd I instancji uwzględnił do kwoty 35.000 zł, oddalając, jako niezasadne w pozostałej części. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 100 zd. 1 k.p.c..

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany S. D. (1), zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt I i III i zarzucając Sądowi I instancji:

1. naruszenie art. 6 k.c. - poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie powództwa mimo nieudowodnienia przez powodów roszczenia, w szczególności nieudowodnienia treści ustaleń umownych, na podstawie których powodowie opierają swoje roszczenie a także wypełniania warunków umożliwiających odstąpienia od umowy przedwstępnej z dnia 18.12.2017 r.;

2. naruszenie art 65 § 1 k.c. - poprzez jego niezastosowanie i dokonanie wykładni treści umowy z dnia 18.12.2017 roku mimo, że nie zaszły przesłanki dokonywania wykładni ponad jego literalne brzmienie, a ponadto dokonywanie wykładni oświadczeń woli stron umowy w oderwaniu od okoliczności zawarcia umowy z dnia 18.12.2017 roku oraz zasad współżycia społecznego;

3. naruszenie art. 65 § 2 k.c. – poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i dokonanie wykładni oświadczeń stron umowy z dnia 18 grudnia 2017 roku w oderwaniu od zgodnego zamiaru stron i celu umowy, w wyniku czego Sąd I instancji przyjął za niezgodnione ustalenia umowne: istnienie zobowiązania powodów wystąpienia o warunki zabudowy, jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej (pkt 5 ust. 2 umowy), a także za uzgodnione ustalenie umowy w niej niezapisane, iż przedmiotem sprzedaży były stawy hodowlane wraz z urządzeniami i rybami;

4. naruszenie art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c., poprzez jego zastosowanie w sytuacji, kiedy nie było podstaw do jego zastosowania, gdyż niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 18 grudnia 2017 roku nie nastąpiło z winy pozwanego, a w wyniku zmiany planów inwestycyjnych powodów i ich syna J. M.;

5. naruszenie art. 233 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie, poprzez pominięcie przy wydaniu wyroku zgromadzonego materiału dowodowego: umowy z dnia 18 grudnia 2017 r.; ogłoszenia Pozwanego na portalu morizon.pl; zeznań świadka J. M.; zeznań świadka J. O.; decyzji Starosty O. z dnia 11.09.2015 r. o warunkach budowy stawów rybnych; decyzji Starosty O. z dnia 18.05.2016 r. obejmującej pozwolenie wodnoprawne na budowę stawów rekreacyjnych i hodowlanych; decyzji Starosty O. z dnia 12.10.2016 r. pozwolenie na budowę stawów rekreacyjnych i hodowlanych; decyzji Starosty O. z dnia 22.02.2018 r. o przeniesieniu decyzji Starosty O. z dnia 12.10.2016 r. pozwolenie na budowę stawów rekreacyjnych i hodowlanych z pozwanego na J. M.;

6. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

- pominięciu faktu, że do 30.06.2018 r. powodowie nie kontratakowali się z pozwanym w celu zawarcia umowy przyrzeczonej;

- przyjęciu, że przedmiotem umowy z dnia 18.12.2017 r. miały być hodowlane stawy objęte procedurą legalizacji wraz z rybami;

- przyjęciu, że celem zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 18.12.2017 r. przez powodów nie była inwestycja budowlana;

- przyjęciu, że strony nie ustaliły w umowie przedwstępnej zobowiązania powodów wystąpienia o warunki zabudowy jako warunku zawarcia umowy przyrzeczonej

(pkt 5 ust. 2 umowy);

- przyjęciu, że osuszenie rozlewiska zalegającego na działkach przez pozwanego nie było uzgodnione pomiędzy stronami i w sposób istotny zmieniło cechy przedmiotu sprzedaży;

7. naruszenie art. 278 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie i wyrażenie przez Sąd I instancji opinii, że spuszenie wody z rozlewiska miało charakter nieodwracalnych skutków w faunie i florze, co wymagało wiadomości specjalnych biegłego biologa/ekologa;

8. naruszenie art. 292 k.p.c., poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji o zaniku walorów estetycznych przedmiotu sprzedaży, mimo że nie przeprowadzono oględzin działki, jak również mimo, że w aktach sprawy brak jest materiału porównawczego obrazującego wcześniejszy wgląd przedmiotu sprzedaży.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępowania procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami od opóźnień, a także o zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami od opóźnień.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego S. D. (1) nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne. Ustalenia te mają oparcie w prawidłowo zebranych i ocenionym materiale dowodowym jak również ocena ta mieści się w granicach zakreślonych przepisem

art. 233 § 1 k.p.c.. Prawidłowo Sąd I instancji przede wszystkim ustalił, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego S. D. (1).

Na wstępie zaznaczyć należy, że strona powodowa domagała się zwrotu zadatku zastrzeżonego w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości o nr ewid. (...) z dnia 18 grudnia 2017 roku.

Rozważyć jednak należało, czy zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione było od spełnienia warunków wskazanych w umowie z dnia 18 grudnia 2017r. Z uwagi na to, że postanowienia umowne nie były jasne, konieczne było w tym zakresie dokonanie wykładni oświadczeń woli przy zachowaniu kryteriów zawartych w art. 65 k.c., to jest przede wszystkim celu zawartej umowy i zgodnego zamiaru stron.

W niniejszej sprawie z prawidłowych ustaleń Sądu I instancji, których żadna ze stron nie kwestionowała, wynika, że pozwany S. D. (1) był właścicielem nieruchomości, z których działka o nr ewid. (...), o obszarze 0,4509 ha, stanowi nieużytki, działka o nr ewid. (...) stanowi las, zaś działka o nr ewid. (...), o obszarze 0,9590 ha, stanowi łąki trwale. Wójt Gminy Ś. w dniu 11 września 2015 roku wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stawu do hodowli ryb z lokalizacją na działkach oznaczonych nr ewid. (...), położonych w obrębie O.. Natomiast Starosta O. decyzjami z dnia 18 maja 2016 roku i 12 października 2016 roku odpowiednio udzielił S. D. (1) pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie trzech stawów do celów rekreacyjnych i hodowli ryb karpiowatych o łącznej powierzchni 1,67 ha, na terenie działek nr (...) w obrębie geodezyjnym O. oraz zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę trzech stawów rybnych w miejscowości O., gm. Ś. na działkach o nr ewid. gruntu (...) zgodne z projektem – co ostatecznie skutkowało wykonaniem przez pozwanego na tej nieruchomości grobli, którą wyposażył w urządzenia do spustu, jak i infrastrukturę służącą do regulacji odpływu wody do kanału odpływowego.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz zgodnych twierdzeń stron wynikało również, że opisana wyżej decyzja Starosty O. z dnia 12 października 2016 roku została, na mocy decyzji Starosty O. z dnia 22 lutego 2018 roku, przeniesiona na rzecz syna powodów – J. M., w tym pozwolenie na budowę trzech stawów rybnych na działkach o



nr ewid. (...), (...), wydaną dla pozwanego S. D. (1). Bezspornym był także fakt spuszczenia wody z terenu spornej nieruchomości przez pozwanego i rozpoczęcia tym samym przez niego w maju 2018 roku procesu jej osuszenia.

Zatem, mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy przyjął, iż postanowienia §5 umowy zawartej przez strony postępowania w dniu 18 grudnia 2017 roku są oczywiście niezgodne z właściwymi intencjami powodów, którymi kierowali się zawierając z pozwanym wskazaną umowę przedwstępną, jak również celem, który planowali na spornych nieruchomościach zrealizować. Powodowie jednoznacznie wskazywali, iż działki należące do pozwanego chcieli nabyć na własność głównie z powodu ich położenia, wyglądu, jak również funkcjonalności, którą niewątpliwie nadawała wybudowana na nich infrastruktura umożliwiająca hodowlę ryb. Uzyskiwanie przez pozwanego i syna powodów wskazanych wyżej decyzji i pozwoleń również jednoznacznie wskazuje na zamiar powodów nabycia od S. D. (1) przedmiotowych nieruchomości, jako spełniających warunki do prowadzenia działalności w zakresie stawów rybnych, a nie jak wskazuje zapis §5 umowy przedwstępnej z dnia 18 grudnia 2017 roku, do budowy na niej budynku mieszkalnego.

Strony nie poczyniły jakichkolwiek ustaleń w zakresie dokonania przez pozwanego osuszenia nieruchomości objętej wskazaną umową, celem umożliwienia B. M. i R. M. uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, poprzez przeprowadzenia inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego.

W kontekście powyższego, Sąd Okręgowy podziela ocenę Sądu I instancji, iż omawiany zapis umowy z dnia 18 grudnia 2017 roku, jako sporządzonej na wzorcu powszechnie dostępnym w Internecie, nie może zostać uznany za odzwierciedlający w sposób rzeczywisty woli stron tejże umowy. Pobrany przez strony wzór został przez nich zredagowany jedynie w zakresie danych stron umowę tę zawierających, określenia przedmiotu umowy, ceny za którą ma być on sprzedany, wysokości zadatku, daty zawarcia umowy przyrzeczonej oraz obowiązku pozwanego zapewnienia działkom nr geod. (...) dostępu do drogi publicznej. Strony nie zmieniły jednak treści przyjętego wzoru, poprzez uzupełnienie go o cel, na który powodowie mają zamiar przeznaczyć nabywaną nieruchomość. Na zasadność takiej oceny umowy przedwstępnej z dnia 18 grudnia 2017 roku wskazuje także fakt, iż również jej zapisy odnośnie kwestii zadatku nie odzwierciedlały indywidualnych ustaleń powodów i pozwanego, gdyż w

§4 przyjęto, iż w dniu podpisania umowy powodowie wpłacą pozwanemu kwotę 30.000 zł tytułem zadatku, a S. D. (1) potwierdzi jej odbiór. W rzeczywistości zaś powodowie uścili na rzecz pozwanego tytułem zadatku kwotę 35.000 zł w dwóch ratach –

I w wysokości 20.000 zł uiszczonej w dniu 29 grudnia 2017 roku oraz II w wysokości

15.000 zł uiszczonej w dniu 05 lutego 2018 roku. Nadto Sąd Okręgowy podkreśla, że również klasyfikacja poszczególnych działek pozwanego jako nieużytków, lasu i łąk trwałych oraz fakt, iż był to teren podmokły wskazują, że powodowie nie chcieli nabyć ich własności w celu dalszego uzyskania decyzji administracyjnej uprawniającej ich do zabudowania tego terenu budynkiem mieszkalnym, a do uzyskania prawa wybudowania na nim stawów rybnych i prowadzenia działalności w tym zakresie. Pozwany nie był w stanie także przytoczyć treści jakiegokolwiek rozmowy stron przeprowadzonej przed zawarciem analizowanej umowy przedwstępnej, a uprawniającej S. D. (1) do przyjęcia, iż powodowie mają zamiar na nabytej nieruchomości wybudować dom i koniecznym zatem jest jej osuszenie, czy też udowodnić swoich twierdzeń co do ubiegania się przez powodów o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego.

W rozpoznawanej sprawie, w ocenie Sądu Okręgowego, warunkiem, od którego było zależne zawarcie przez R. M., B. M. i S. D. (1) przyrzecznej umowy sprzedaży nieruchomości, było pozostawienie tejże nieruchomości w niezmienionym stanie, w jakim działki pozwanego były w czasie ich oferowania przez niego powodom na sprzedaż, tj. w grudniu 2017 roku, gdyż występujące wówczas na nich warunki oraz zarybiony staw wraz z infrastrukturą służącą do jego utrzymania, a mianowicie karmniki, grobla, infrastruktura regulująca poziom wody, której umiejscowienie na niniejszej nieruchomości zostało zatwierdzone decyzją Starosty O. już w dniu

12 października 2016 roku, w pełni umożliwiały wybudowanie na nich stawów hodowlanych i prowadzenia hodowli ryb.

Zatem, pozwany osuszając nieruchomość, którą zobowiązał się sprzedać powodom, niewątpliwie pozbawił ich wówczas możliwości wybudowania na działkach objętych przedwstępną umową sprzedaży z dnia 18 grudnia 2017

roku stawów rybnych, zarybienia ich i prowadzenia w dalszym czasie działalności w tym zakresie, gdyż, jeżeli nadal chcieliby ją prowadzić, musieliby samodzielnie podjąć starania ponownego nawodnienia tych działek.

Nadto nie można zarzucać powodom, iż nie chcieli czekać na nawodnienie przedmiotowej nieruchomości w sposób naturalny, nie mogąc przewidzieć czasu przez jaki ten proces będzie trwał. R. M. i B. M. mieli zamiar nabyć działki spełniające warunki do prowadzenia hodowli ryb, a nie działki, które dopiero z biegiem czasu będą posiadały wskazane możliwości, szczególnie, że pożądaną przez nich walor nieruchomości pozwanego posiadała już w 2017 roku i wystarczającym było jedynie jego utrzymanie. Ingerencja pozwanego zaś w ten stan rzeczy nie znajduje oparcia ani w treści umowy przedwstępnej z dnia 18 grudnia 2017 roku, ani w jakimkolwiek innym dowodzie lub w jakimkolwiek fakcie wykazanym na gruncie niniejszej sprawy, a jednocześnie na jego skutek przedmiot umowy zawartej przez strony de facto przestał istnieć, gdyż proces osuszania nieruchomości pozwanego pozbawił ją wyglądu i funkcjonalności, jakie istniały w dniu zawarcia przez strony tejże umowy. Sformułowanie takiego wniosku, wbrew stanowisku pozwanego, nie wymagało posiadania wiadomości specjalnych, a tym samym dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

Tym samym można zarzucić S. D. (1), że w sposób zawiniony doprowadził do niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, gdyż ostatecznie nie przekazał on powodom na sprzedaż nieruchomości stanowiącej działki posiadające warunki umożliwiające wybudowanie na nich stawów rybnych. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia strony pozwanej wskazujące na odmienne przyczyny niedokonania powyższej czynności prawnej.

Sąd I instancji słusznie uznał, iż jedynym obowiązkiem ciążącym na pozwanym w zakresie stanu nieruchomości, którą miał zamiar sprzedać, było zapewnienie jej dostępu do drogi publicznej, zaś stan jej zadrzewienia i nawodnienia powodów satysfakcjonował, tak więc ingerencja pozwanego w tenże stan stanowiła zachowanie sprzeczne z umową z dnia

18 grudnia 2017 roku i niewątpliwie jest podstawą do odstąpienia od niej przez B. M. i R. M., a w dalszej konsekwencji do stwierdzenia zasadności żądania przez nich zwrotu zadatku na podstawie art. 394 § 3 k.c..

Pozwany miał jednocześnie możliwość uchronić się przed skutkami złożenia przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wywołanym jego zachowaniem niezgodnym z postanowieniami umowy z dnia 18 grudnia 2017 roku, poprzez przyjęcie ich propozycji sformułowanej w piśmie datowanym na dzień 06 lipca 2018 roku zakupu niniejszej nieruchomości za kwotę 100.000 zł, a mianowicie obniżoną w związku ze zmianami wprowadzonymi przez niego w stanie tychże działek, niewątpliwie negatywnie wpływających na ich walor wizualny i zakres możliwości ich zagospodarowania. Negatywna postawa pozwanego do wskazanej propozycji zaprzepaściła możliwość renegotjowania warunków zawartej przez niego z powodami przedwstępnej umowy sprzedaży i ostatecznie zawarcia umowy przyrzeczonej.

W tym kontekście za chybione należało również uznać zarzuty apelacyjne pozwanego wskazujące, że niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 18 grudnia 2017 roku nastąpiło w związku ze zmianami planów inwestycyjnych powodów i ich syna J. M..

W ocenie Sądu Okręgowego, jak już wskazywano wyżej, podejmowane przez powodów i ich syna starania mające na celu uzyskanie możliwości prowadzenia na nieruchomości w postaci działek o nr geod. (...) hodowli ryb w przystosowanych do tego stawach, a skutkujące uzyskaniem decyzji Starosty O. z dnia 22 lutego 2018 roku, wydanej na podstawie art. 40 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane, przenoszącej na rzecz J. M. decyzję znak (...) z dnia 12.10.2016 roku, wydaną przez Starostę O. dla pozwanego S. D. (1), w tym pozwolenie na budowę trzech stawów rybnych w miejscowości O., gm. Ś. na działkach o nr ewidencyjnym gruntu nr (...), jednoznacznie wskazywały na ich plany związane z nieruchomością, którą chcieli nabyć na mocy umowy przyrzeczonej, przyświecające im już w dniu zapoznania się z ofertą pozwanego i zawarcia przedwstępnej umowy z dnia 18 grudnia 2017 roku. Zmiany tychże planów przez R. M. i B. M. pozwany nie udowodnił.

Odnosząc się zaś do treści § 5 ust. 2 umowy, na którą w zarzutach apelacyjnych powoływał się skarżący w celu wykazania zamiarów R. M. i B. M. co do jego nieruchomości położonej w miejscowości O., Sąd Okręgowy ponownie

podkreśla, iż niespornym w sprawie było to, że strony posłużyły się wzorcem umowy, który został odnaleziony na portalu internetowym, dokonując w jego treści zmian, opisanych wyżej. Tak więc, Sąd Okręgowy przyjął, iż na dzień podpisania umowy przedwstępnej pozwany miał wiedzę o planach powodów wobec nabywanej przez nich na podstawie tejże umowy nieruchomości i były one wówczas już ugruntowane, zaś niewykreślenie przez nich treści §5 umowy wynikało jedynie ze zredagowania jej treści wyłącznie odręcznie, pozostawienia miejsca na wpisanie terminu, który ustalono na zawarcie umowy przyrzeczonej oraz ze wskazanych, także przez Sąd I instancji, pozytywnych relacji stron i wzajemnego zaufania do siebie.

Natomiast stosownie do treści art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Dyrektywy wykładni oświadczeń woli zawarte w powołanym przepisie wymagają uwzględnienia całokształtu oświadczeń woli składających się na treść czynności prawnych przy uwzględnieniu okoliczności towarzyszących ich złożeniu. Dokonując takiej oceny należy brać pod uwagę całą sekwencję zdarzeń poprzedzających złożenie oświadczenia definitywnego, a także wszelkie oświadczenia oraz zachowania stron zarówno wcześniejsze jak i późniejsze tworzące kontekst sytuacyjny ( por: wyroki SN: z dnia 30 kwietnia 2015 r., II CSK 265/14, Legalis nr 1245346; z dnia 03 kwietnia 2014 r., V CSK 309/13, Legalis nr 1002402 oraz z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11, Legalis nr 480472).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zważył, iż zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 18 grudnia 2017 roku, pozwany zobowiązał się zawrzeć z powodami umowę sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie O. w postaci działek o nr geod. (...) i w obrębie D. nr geod. (...), za cenę 130.000 zł, po uprzednim zapewnieniu im dostępu do drogi publicznej, w terminie do dnia 01 lipca 2018 roku. Strony jednocześnie nie wyraziły w postanowieniach tejże umowy celu, na który nieruchomość ta ma zostać przeznaczona, przy czym wolę powodów w tym zakresie i ich cel wprost wskazują opisane wyżej w sposób szczegółowy okoliczności rozpoznawanej sprawy i jej stan faktyczny właściwie ustalony przez Sąd Rejonowy. Sekwencja zdarzeń poprzedzających złożenie przez R. M. i B. M. oświadczeń woli zakupu w/w działek w stanie niezmienionym w porównaniu do istniejącego w grudniu 2017 roku, jednoznacznie wskazuje na przyjęty przez strony cel umowy sprzedaży, tj. sprzedaż działek spełniających warunki dla hodowli ryb i nabycie działek o warunkach umożliwiających taką hodowlę.

Wszystkie dowody zostały ocenione przez Sąd I instancji wyjątkowo wnikliwie i ocena ta jest zgodna z zasadami logiki zaś apelacja nie przedstawia żadnych argumentów mogących tę ocenę podważyć. Podkreślić w tym miejscu również należy, że tylko ocena rażąco błędna lub oczywiście sprzeczna z treścią materiału dowodowego może czynić uzasadnionym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.. Tymczasem w sprawie niniejszej niewątpliwie taka sytuacja nie miała miejsca. Sąd I instancji, wszechstronnie i wyczerpująco rozważył i ocenił zeznania przesłuchanych świadków i stron, odnosząc je do innych dowodów, w tym również decyzji, dokumentów i oświadczeń składanych przez strony w kierowanych do siebie pismach.

Aprobaty Sądu Okręgowego nie mógł uzyskać także podniesiony przez skarżącego zarzut apelacyjny dotyczący błędu w ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, polegającego na przyjęciu, że przedmiotem umowy z dnia 18.12.2017 roku miały być hodowlane stawy rybne objęte procedurą legalizacji wraz z rybami.

Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku bowiem jasno wskazał, że przedmiotem przyszłej umowy przyrzeczonej była nieruchomość, która ostatecznie na skutek jej osuszenia przez pozwanego stała się przedmiotem umowy sprzedaży nie posiadającym już na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej pierwotnych właściwości, które posiadała w dniu zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 18 grudnia 2017 roku. Także w innych fragmentach uzasadnienia Sądu Rejonowego wprost wskazywano, iż przedmiotem analizowanej umowy jest nieruchomość w postaci działek gruntu. W świetle tak poczynionych przez Sąd Rejonowy w tym zakresie ustaleń, powyższy zarzut apelacyjny pozwanego jawi się, jako całkowicie bezzasadny.

Podsumowując powyższe rozważania, Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu

I instancji, że w stanie faktycznym sprawy niewykonanie zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży było następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności ponosi wyłącznie pozwany i tym samym po stronie powodowej powstało roszczenie o zwrot zadatku zapłaconego S. D. (1).

W konsekwencji, na mocy art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy przyjął, iż apelację wywiedzioną przez stronę pozwaną należało oddalić.

SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Alicja Wiśniewska SSO Mirosław Krzysztof Derda

Zarządzenie, dnia 5 sierpnia 2021r.

1. Na podstawie art.330§1 k.p.c. stwierdzić brak podpisu SSO Mirosława Krzysztofa Derdy z uwagi na jego długotrwałą nieobecność.

SSO Alicja Wiśniewska