

Sygn. akt II Ca 747/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski – spr.

Protokolant Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko I. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Kraśniku VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w Opolu Lubelskim z dnia 14 czerwca 2013 roku, sygn. akt IV C 150/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od I. W. na rzecz K. S. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 747/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Kraśniku VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w Opolu Lubelskim:

1. zasądził od pozwanej I. W. na rzecz powoda K. S. kwotę 3.500 zł tytułem zwrotu zadatku z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty,
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 kwietnia 2012 roku I. W. i K. S. zawarli w zwykłej formie pisemnej przedwstępłą umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej, tj. prawa do lokalu położonego w P. przy ulicy (...) o powierzchni 51,8 m² za cenę 123.000 zł. Z § 3 umowy wynikało, iż powód wręczył pozwanej kwotę 3.500 zł tytułem zadatku, która będzie zaliczona na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.

Strony ustaliły, iż w razie niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie kupującego, sprzedający może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadek zatrzymać.

Natomiast w przypadku, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, kupujący może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i żądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek (§ 4 i § 5 umowy).

Otrzymałą tytułem zadatku kwotę pozwana przekazała (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. na poczet spłaty kredytu obciążającego lokal, w związku z planowanym ustanowieniem jego odrębnej własności.

W dacie zawarcia umowy przedwstępnej I. W. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Od 2010 roku pozwana wynajmowała to mieszkanie E. C. i Ł. C.. W czasie zamieszkiwania w lokalu E. C. i Ł. C. zauważyli na suficie oraz częściowo na jednej ze ścian dużego pokoju plamy wilgoci, widoczne zwłaszcza po obfitych opadach deszczu, w czasie których z tych miejsc ciekła woda. W okresach, gdy nie występowały opady, plamy te wysychały, ale w dalszym ciągu były widoczne.

Ł. C. oraz E. C. informowali o tym pozwaną, a nadto zgłosili w dniu 17 kwietnia 2012 roku występowanie plam spółdzielni mieszkaniowej, która po otrzymaniu tego zgłoszenia wykonała naprawę dachu.

Przed zawarciem umowy przedwstępnej, w połowie kwietnia, w godzinach popołudniowych, K. S. wraz z żoną dokonali oględzin mieszkania w obecności I. W. oraz E. C. i Ł. C.. Powód wraz z żoną przebywali w obecności najemców we wszystkich pomieszczeniach lokalu, zaś pozwana oczekiwała na nich przed wejściem do mieszkania. Z uwagi na to, że powód wynajmował mieszkanie o takim samym rozkładzie, oględziny trwały stosunkowo krótko.

Po opuszczeniu lokalu K. S. spytał I. W., czy mieszkanie nie ma problemów z wilgocią, ponieważ jego dziecko choruje na białaczkę i jest wykluczone, aby mogło zamieszkiwać w takich warunkach, a pozwana zapewniła go, że mieszkanie jest suche.

W dniu 9 maja 2012 roku E. C. poinformowała N. S., że w mieszkaniu występują plamy wilgoci na suficie, po czym wspólnie udały się do przedmiotowego lokalu, gdzie N. S. zauważyła dwie plamy na suficie w dużym pokoju oraz częściowo na jednej z jego ścian i wykonała ich fotografie. Następnie N. S. powiadomiła spółdzielnię mieszkaniową, iż wraz z mężem rezygnują z zakupu mieszkania ze względu na jego stan. W siedzibie spółdzielni doszło również do spotkania N. S. i I. W., w trakcie którego żona powoda oświadczyła, że z uwagi na zatajenie przez pozwaną występowania wilgoci w mieszkaniu nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży.

W piśmie z dnia 11 maja 2012 roku, doręczonym pozwanej w dniu 14 maja 2012 roku, powód wezwał ją do zwrotu zadatku w terminie do dnia 18 maja 2012 roku, podając, iż przyczyną rezygnacji z zakupu mieszkania i żądania zwrotu zadatku jest zatajenie przez pozwaną wady w postaci zacieków powstałych w wyniku zalewania mieszkania przez nieszczelny dach. Wskazał też, że powyższa usterka nie była widoczna podczas oględzin lokalu, zaś sprzedający wiedział o tym fakcie.

W piśmie przesłanym powodowi w dniu 21 maja 2012 roku I. W. poinformowała powoda, że kwestionuje istnienie podstaw do odstąpienia od umowy, bowiem zacieki w lokalu były widoczne podczas oględzin, pojawiły się one w tym czasie pierwszy raz i w jej ocenie jest rzeczą naturalną, iż w mieszkaniach położonych na najwyższej kondygnacji mogą one występować w przypadku uszkodzenia dachu.

W umowie z dnia 9 maja 2012 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. ustanowiła odrębną własność lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w P. oraz przeniosła jego własność na rzecz pozwanej. W styczniu 2013 roku I. W. dokonała sprzedaży prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy nie dał wiary powodowi, że w toku oględzin lokalu w kwietniu 2012 roku w żadnych z jego pomieszczeń nie występowały zacieki wilgoci, bowiem pozostaje to w sprzeczności z zeznaniami świadków Ł. C. oraz E. C., jak

również z zeznaniami świadka E. G., która podała, iż w dniu 17 kwietnia 2012 roku E. C. zgłosiła spółdzielni fakt przeciekania dachu budynku.

Podkreślenia jednak wymaga, że według E. C. powód mógł nie zauważyć zacieków, ponieważ wraz z żoną stosunkowo pobieżnie oglądali mieszkanie i z ich zachowania nie wynikało, aby byli zainteresowani jego zakupem.

Sąd Rejonowy dał natomiast wiarę powodowi co do tego, że po obejrzeniu mieszkania pytał pozwaną, czy nie ma w nim problemów z wilgocią, gdyż w takim wypadku, ze względu na chorobę dziecka, nie byłby zainteresowany zakupem i uzyskał zapewnienie, iż mieszkanie jest suche. Wprawdzie pozwana kwestionowała tę okoliczność, ale zeznawała o tym również N. S., podając zbieżnie przyczyny, dla których byli zainteresowani niewystępowaniem w lokalu wilgoci.

Za wiarygodne Sąd Rejonowy uznał spójne zeznania świadków E. C., Ł. C. i E. G., a co do zasady dał wiarę zeznaniom N. S., za wyjątkiem tego, że w dniu oględzin mieszkania zacieki oraz pleśń na suficie i ścianie miały nie być widoczne.

Sąd Rejonowy podkreślił także, że wiarygodność dokumentów złożonych do akt sprawy nie była kwestionowana.

Oceniając ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy wskazał, że powód podnosił, że w oparciu o § 5 umowy dokonał skutecznego od niej odstąpienia, natomiast pozwana kwestionowała istnienie podstaw do odstąpienia przez powoda od umowy, twierdząc, że w takiej sytuacji jest uprawniona do zatrzymania zadatku.

Zgodnie z art. 389 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Sąd Rejonowy podniósł, że umowa przedwstępna stron była ważna, a w jej § 4 i § 5 strony uregulowały ewentualne roszczenia dotyczące zwrotu zadatku na wypadek, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, przewidując uprawnienie do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku przez sprzedającego w przypadku, gdy do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie kupującego oraz uprawnienie do domagania się przez kupującego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej niż zadatek, jeśli do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie sprzedającego. Treść tych postanowień odpowiadała brzmieniu art. 394 § 1 k.c.

W myśl art. 394 § 3 k.c. razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Sąd Rejonowy uznał, że podawane przez K. S. przyczyny odstąpienia od umowy przedwstępnej mogą wskazywać, iż powód działał w błędzie co do treści czynności prawnej w postaci stanu technicznego lokalu, a zatem ewentualnie, w razie wykazania przesłanek określonych w art. 82 k.c., posiadałby uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Powód, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, podnosił natomiast, że do odstąpienia od umowy doszło w następstwie tego, iż nie została ona wykonana przez sprzedającą. Umowa nie zawierała jednak prawa odstąpienia od umowy określonego w art. 395 § 1 k.c.

Fakt, że pozwana zapewniła powoda o braku problemów z wilgocią w spornym lokalu, pomimo, iż posiadała wiedzę o występujących zaciekach, nie może być uznany za niewykonanie przez nią umowy, której przedmiotem było zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości lokalowej. W celu wykonania tej umowy pozwana wystąpiła o ustanowienie prawa odrębnej własności, które zostało następnie przeniesione na jej rzecz. Do czasu powiadomienia o rezygnacji z nabycia prawa do lokalu I. W. nie podejmowała też działań uniemożliwiających zawarcie umowy

przrzeczonej. Nie można wobec tego przyjąć, że umowa przedwstępna nie została wykonana z przyczyn leżących po jej stronie.

Niewykonanie umowy zachodzi również w sytuacji wycofania się kontrahenta z transakcji. Sąd Rejonowy uznał, że nie w sprawie nie występowały przesłanki do odstąpienia od umowy w oparciu o postanowienia § 5 umowy. Powiadomienie pozwanej przez powoda o rezygnacji z zamiaru nabycia nieruchomości mogło natomiast stanowić przyczynę odstąpienia od umowy przez sprzedającego w oparciu o § 4 umowy przedwstępnej. Treść umowy uzależniała jednak prawo pozwanej do zatrzymania zadatku od uprzedniego odstąpienia przez nią od umowy. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwana nie odstąpiła od umowy przedwstępnej, bowiem podnosiła, że po otrzymaniu wezwania do zapłaty przesała powodowi pismo, w którym podała, że przyczyny odstąpienia od umowy są nieprawdziwe, a tym samym ma prawo do zatrzymania zadatku, a poza tym pismem nie kontaktowała się z powodem w inny sposób. Tym samym pozwana nie ma uprawnienia do zatrzymania zadatku.

Jeżeli chodzi o odsetki ustawowe za opóźnienie, Sąd Rejonowy wskazał, iż skoro umowa przedwstępna nie określała terminu, do którego powinno dojść do zawarcia umowy przrzeczonej, termin taki mógł zostać wyznaczony przez każdą ze stron, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Wyznaczenie tego terminu mogło nastąpić do czasu sprzedaży lokalu przez pozwaną innej osobie, toteż Sąd Rejonowy uznał, że odsetki za opóźnienie należą się powodowi dopiero od tej daty. Sprzedaż lokalu nastąpiła w styczniu 2013 roku, w bliżej niesprecyzowanej dacie, stąd Sąd Rejonowy zasądził odsetki ustawowe od dnia 31 stycznia 2013 roku.

Sąd Rejonowy uzasadnił rozstrzygnięcie o kosztach procesu przepisami art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., gdyż powód uległ w nieznacznej części swoich żądań i wobec tego należy mu się zwrot całości poniesionych kosztów procesu, obejmujących opłatę od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

*

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana I. W., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w części, tj. w pkt 1. i 3.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na błędnym uznaniu, że pozwana nie dokonała odstąpienia od umowy, podczas gdy pismo pozwanej z dnia 21 maja 2012 roku oraz jej późniejsze zachowanie świadczyło o tym, iż złożyła ona oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy,
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny i sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego w odniesieniu do dowodów z dokumentów: pisma powoda z dnia 11 maja 2012 roku i pisma pozwanej z dnia 21 maja 2012 roku, a konsekwencji błędnym przyjęciu, że powód rzeczoną pismem odstąpił od umowy przedwstępnej, podczas gdy jednocześnie w ocenie sądu pozwana nie złożyła oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy,
3. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 328 k.p.c., poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem odpowiednich przepisów prawa,
4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. naruszenie art. 65 k.c. przez jego niezastosowanie w celu dokonania właściwej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie przedwstępnej, co w konsekwencji skutkowało stwierdzeniem, iż pozwanej nie przysługiwało uprawnienie do zatrzymania zadatku.

Pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie, na wypadek uznania, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy lub że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, uchylecia zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy

Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a także zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do wniosku ewentualnego apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji podlegałby uchyleniu i przekazaniu sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, nierozpoznania istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 2 i § 4 k.p.c.). W sprawie nie zachodziły tego rodzaju okoliczności.

Zgodzić się należy ze skarżącą, że Sąd Rejonowy wybiórczo ocenił oświadczenia pisemne obu stron, przypisując cechy oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy pismu powoda z dnia 11 maja 2012 roku, a odmawiając takich cech pismu pozwanej z dnia 21 maja 2012 roku, podczas gdy z obu tych pism należałoby by wywieść, że strony miały zamiar – z określonych przyczyn – odstąpić od umowy. Inną rzeczą natomiast jest to, czy oświadczenia te były skuteczne.

W pozostałym zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Trafnie też skarżąca podnosi, że Sąd Rejonowy w sposób niejasny wyjaśnił podstawę prawną rozstrzygnięcia, aczkolwiek co do zasady uchybienie przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. nie ma wpływu na treść zaskarżonego orzeczenia, bowiem uzasadnienie relacjonuje jedynie motywy wcześniej wydanego orzeczenia.

Tym niemniej, mimo wskazanych wyżej uchybień i częściowo wadliwej oceny prawnej, wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy.

Niewątpliwym jest, że strony zawarły ważną umowę przedwstępną (art. 389 k.c.), aczkolwiek z uwagi na to, że umowa ta nie czyniła zadość formie aktu notarialnego wymaganej dla umowy przyrzeczonej, żadna ze stron nie mogła dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.).

Co do zasady w wypadku uchylenia się przez jedną ze stron od zawarcia umowy przyrzeczonej, drugiej stronie przysługuje odszkodowanie w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 k.c.).

Strony zdecydowały się wzmocnić umowę poprzez zastrzeżenie zadatku, regulując odpowiednie postanowienia umowy w sposób odpowiadający unormowaniu art. 394 § 1 i § 3 k.c., przy czym podkreślić należy, że postanowienia te dotyczyły sytuacji, w której druga strona nie wykonuje umowy z przyczyn leżących po jej stronie, a tym samym strona przeciwna uzyskuje możliwość odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, bądź domagania się jego zapłaty w podwójnej wysokości. Słusznie Sąd Rejonowy zauważył natomiast, że żadna ze stron nie zastrzegła sobie umownego prawa odstąpienia (art. 395 k.c.).

Tym samym o tym, czy pozwana miała uprawnienie do odstąpienia od umowy i do zatrzymania zadatku decyduje to, czy w niniejszej sprawie można stwierdzić, że doszło do niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie powoda. Należy bowiem pamiętać o tym, że jeżeli do niewykonania umowy dochodzi wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, bądź odpowiedzialność ponoszą obie strony, zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy podwójnie wyższej odpada (art. 394 § 3 k.c.). Nie jest zatem tak, aby w każdym przypadku niewykonania umowy zadatek ulegał zatrzymaniu albo powstawał obowiązek jego zwrotu w podwójnej wysokości. Dzieje się tak tylko wówczas, gdy za niewykonanie umowy odpowiada jedna ze stron.

Tym samym zasadność roszczenia powoda zależy od tego, czy nie wykonał on umowy (uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej) wskutek okoliczności za które odpowiada, czy też wskutek okoliczności za które nie odpowiada, bowiem umownego uprawnienia do odstąpienia od umowy powód nie miał.

Wprawdzie świadczeniem w umowie przedwstępnej było złożenie oświadczeń woli określonej treści (zawarcie umowy sprzedaży lokalu), co stało się możliwe z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz pozwanej, tym niemniej przy ocenie przyczyn niewykonania umowy nie można ograniczać się tylko do tych elementów umowy przyrzeczonej.

Z ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego wynika bowiem, że do postanowień podmiotowo istotnych strony zaliczyły również to, aby przedmiot zamierzonej czynności prawnej – lokal mieszkalny, był lokalem suchym i niezawilgoconym. Ta cecha lokalu była dla powoda niezmiernie doniosłą z uwagi na chorobę jego córki, co jest wiarygodne nie tylko w świetle zeznań powoda i jego żony, ale również złożonej karty informacyjnej leczenia córki (k. 43 – 45), z której wynika, iż w procesie leczenia u córki ujawniono masywne zmiany zapalne (grzybiczne) w płucach, z czym wiązało się skomplikowane leczenie.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód od pozwanej uzyskał zapewnienie, że lokal mieszkalny nie jest lokalem zawilgoconym, a okoliczności uzyskania przez niego wiedzy o tym, że jest inaczej, przemawiają przeciwko tezie pozwanej, że powód rozmyślił się i bezpodstawnie zrezygnował z transakcji. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, iż w trakcie oględzin, możliwe, że pobieżnych, powód i jego żona nie zauważyli zacieków na ścianach (inną rzeczą jest, na ile były one wówczas widoczne), ale to E. C. w okresie późniejszym powiadomiła żonę powoda o zaciekach, N. S. udała się wówczas do przedmiotowego mieszkania i obejrzała te plamy, zrobiła zdjęcia, a dopiero w następstwie tej sytuacji powód oświadczył pozwanej, że rezygnuje z zakupu mieszkania.

W tym stanie rzeczy nie można przyjąć, aby do niewykonania umowy doszło z przyczyn, za które odpowiada powód. Wprawdzie pozwana nie podejmowała działań, które mogłyby uniemożliwić zawarcie umowy przyrzeczonej i dążyła do uzyskania odrębnej własności lokalu, co czyniłoby możliwym zawarcie umowy przyrzeczonej, ale przedmiot tej umowy nie miał cech, o których zapewniła powoda i które dla powoda były cechami kluczowymi z podanych wyżej przyczyn. Pozwana nie wykazała, aby zalanie mieszkania było zdarzeniem jednorazowym i wyjątkowym, a przeczą temu zeznania E. C..

Nie można przyczyn niewykonania umowy przedwstępnej oceniać tylko w kontekście tego, czy prawnie możliwe było zawarcie umowy przyrzeczonej, ale należy również uwzględnić cel tej umowy i przedmiot świadczenia z umowy przyrzeczonej. Podobną sytuacją byłby przypadek, gdy jedna ze stron zamierzała nabyć wydzieloną działkę pod pawilon usługowy i taka działka zostałaby wydzielona, ale według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka ta nie mogła by zostać w ten sposób zabudowana. Nie można przyjąć, aby odmowa zawarcia umowy sprzedaży była wówczas niewykonaniem umowy, za które odpowiada przyszły nabywca. Chodzi zatem o niewykonanie umowy, które jest zawinione przez stronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006 roku, sygn. IV CSK 66/06, Lex nr 369149, czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2013 roku, sygn. V CSK 162/12, Lex nr 1299213).

Wobec powyższego, mimo tego, że powód nie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej i mimo tego, że nie miał zastrzeżonego umownego prawa odstąpienia, do niewykonania umowy nie doszło z przyczyn, za które odpowiada, a skoro tak, nie powstało uprawnienie pozwanej do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku.

Tym samym wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy, a niewątpliwym też jest, że w dniu 31 stycznia 2013 roku pozwana pozostawała w opóźnieniu w zwrocie zadatku i powodowi należą się zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1 i § 2 k.c.)

Skarżąca nie sformułowała żadnych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnia tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. II CSK 400/07, Lex nr 371445). Nie było zatem podstaw do zmiany tego rozstrzygnięcia.

Wobec oddalenia apelacji pozwanej na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania odwoławczego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w stawce minimalnej.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.