

Sygn. akt II Ca 450/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik (spr.) SR del. Monika Dziuba - Podkówka
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Alaszewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 października 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **S. P. (1)**

przeciwko **S. P. (2) i M. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum
w S. z dnia 16 listopada 2015 roku, sygn. akt II C 289/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda S. P. (1) na rzecz pozwanych S. P. (2) i M. P. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Małgorzata Grzesik SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SSR del. Monika Dziuba - Podkówka

Sygn. akt II Ca 450/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie (sygn. akt II C 289/15): oddalił powództwo S. P. (1) przeciwko S. P. (2) oraz M. P. o zapłatę (pkt I); zasądził od powoda na rzecz pozwanych- solidarnie - kwotę 1.234 złote tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny:

W dniu 11 lipca 2014r. pomiędzy powodem S. P. (1), a pozwanymi M. P. i S. P. (3) doszło do zawarcia umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Na jej podstawie pozwani zobowiązali się wobec powoda ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego literą B położonego w budynku wielomieszkalnym znajdującym się na działkach opisanych szczegółowo w umowie, a stanowiących przedmiot

wspólności majątkowej małżeńskiej pozwanych, a następnie sprzedać S. P. (1) wyżej opisany lokal wraz z prawami z nim związanymi oraz stosownym udziałem w nieruchomości, stanowiącej działki gruntu. Powód zobowiązał się kupić wyodrębniony lokal i związane z nim prawa.

Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 595.000 zł, a w tym udział w działce drogowej na kwotę 1.000 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do dnia 31 października 2014r.

W dniu zawarcia umowy S. P. (1) zapłacił pozwanym zadek w kwocie 10.000 zł. Kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającemu pozostałą część ceny sprzedaży w wysokości 685.000 zł z kredytu na ten cel zaciągniętego w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Na chwilę zawarcia umowy w/w nieruchomość była już zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, dwuklatkowym w stanie surowym zamkniętym, który na tamtą chwilę nie został ujawniony w księdze wieczystej, w którym znajdują się dwa lokale mieszkalne, z których każdy będzie mógł być przedmiotem odrębnej własności.

Na chwilę zawarcia umowy S. P. (2) prowadził działalność gospodarczą min. w zakresie prowadzenia robót budowlanych związanych z wyzniesieniem budynków mieszkalnych i niezamieszkałych. Pozwana M. P. nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej. Zamiarem pozwanych - w zakresie powyższej inwestycji - było uzyskanie dodatkowego dochodu. Budowę domu na wspólnej działce prowadzili przy wykorzystaniu firmy (...). Pozwani początkowo planowali zamieszkać w jednym z wyodrębnionych lokali, a drugi lokal sprzedać. Pozwani ofertę sprzedaży lokali mieszkalnych umieścili w Internecie; korzystali z pomocy biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Oferta obejmowała szczegółowe przedstawienie inwestycji, rzuty mieszkań oraz wizualizacje budynku po ukończeniu.

Po podpisaniu umowy prace budowlane w w/w obiekcie trwały nadal i prowadzone były według ustalonego harmonogramu, zakładającego oddanie lokalu w terminie przewidzianym umową. Powód wraz ze swoją partnerką na bieżąco obserwowali postęp prac. W tym zakresie rozmawiali też z pracownikami na budowie. Na podstawie tych rozmów powzięli wątpliwości co do prawidłowości prowadzonych prac. W konsekwencji, w pierwszej połowie września 2014r. powód zadzwonił do pozwanych i oświadczył im, że rezygnuje z zawartej umowy; zażądał zwrotu wpłaconego zadatku, jako powód takiej decyzji wskazał wadliwość prowadzonych na budowie prac; wspomniał również o trudnościach w pozyskaniu kredytu.

W tej sytuacji pozwani utrzymali prace budowlane, albowiem nie mieli środków na kontynuację procesu budowlanego, w sytuacji w której nabywca wycofał się z transakcji.

Pismem z dnia 14 października 2014r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego S. P. (2) do zapłaty 10.000 zł zapłaconej w dniu 11.07.2014r. w terminie do dnia 21 października 2014r.

Pismem procesowym z dnia 12.12.2014r. - w toku niniejszego postępowania - pozwani złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy w winy powoda.

Pismem procesowym z dnia 31.03.2015r. - w toku niniejszego postępowania - powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy w winy pozwanych.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd uznał powództwo oparte o art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. i w zw. z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego za nieuzasadnione.

Sąd zważy, że strona powodowa, twierdząc że zawarta w lipcu 2014r. umowa, jest umową deweloperską, podniosła zarzut jej nieważności, w tym również w zakresie umownych postanowień o zadatku.

Z przedstawioną wyżej oceną łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, zdaniem Sądu Rejonowego nie sposób się zgodzić. Zgodnie z art. 1 wspomnianej ustawy ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieduchowność.

W świetle definicji legalnej zawartej w art. 3 pkt 1 ustawy deweloper to przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1, i przeniesienia tego prawa na nabywcę.

Umową deweloperską jest zaś umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w tym treści umowy wiążącej strony oraz zeznań samych stron doradziła Sąd do przekonania, że przedmiotowej umowy nie można kwalifikować jako umowy deweloperskiej. W realiach niniejszej sprawy, co ustalono na podstawie wiarygodnych w tej części zeznań pozwanych, pozwani nie występowali jako deweloperzy. Wynika to nie tylko z faktu, że pozwana nigdy nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej, ale przede wszystkim z zamiaru i celu tej umowy. Pozwani zgodnie zeznali, iż grunt na którym powstawał budynek objęty był wspólnością majątkową małżeńską. Pozwani zbieżnie podnieśli też, iż oceniana inwestycja miała stanowić źródło ich dodatkowego dochodu. W istocie zatem pozwani nie zawierali teź umowy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Działali w tym zakresie jako osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej, a jedynie zamierzali dla potrzeb prowadzenia procesu budowlanego wykorzystać firmę budowlaną pozwanego S. P. (2). Nie bez znaczenia zdaniem Sądu pozostaje także okoliczność, iż budynek o którym mowa na chwilę podpisania umowy był już w stanie zamkniętym, a pozwani zobowiązali się do dokończenia procesu budowy i załatwienia wszelkich formalności niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Powyższe okoliczności przemawiają - w ocenie Sądu - że do zawartej przez strony umowy nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego. Rację ma zatem strona pozwana, że dla oceny łączącego stosunku zobowiązaniowego zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu cywilnego.

Sąd wyjaśnił, że w pierwszej kolejności ustalić należało zatem, czy umowa zawarta na gruncie kodeksu cywilnego pozostaje ważna i skuteczna.

Zgodnie z przepisem art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione

Jak wskazał to jednak Sąd Najwyższy w wyroku z 4 kwietnia 2014r., sygn.. akt CSK 403/13 umowa zobowiązująca do sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkownika wieczystego nie podlega przepisom art. 157 i art. 237 w związku z art. 158 k.c. Niezachowanie dla takiej umowy formy aktu notarialnego nie powoduje zatem jej nieważności, a co najwyżej wywołuje - jak np. w przypadku umowy przedwstępnej do sprzedaży nieruchomości (art. 390 § 1 i 2 k.c.) - inne skutki.

W tym stanie rzeczy Sąd doszedł do przekonania, że umowa zawarta przez strony była ważna i skuteczna, co w szczególności odnosił się do postanowień o zadatku.

Wskazując na brzmienie art. 394 § 1 i 2 k.c. oraz doprecyzowania w umowie z dnia 11 lipca 2014r. - w jej § 6; Sąd I instancji uznał, iż strony zgodnie postanowiły, że zadatek dany przy zawarciu umowy przedwstępnej ma to znaczenie, że: w razie nie wykonania umowy przez kupującego, sprzedający mogą bez wyznaczeniu terminu dodatkowego od tej

umowy odstąpić i otrzymany zadatek otrzymać, w razie nie wykonania umowy przez sprzedających, kupujący może bez wyznaczaniu terminu dodatkowego od tej umowy odstąpić i żądać od sprzedających sumy dwukrotnie wyższej, w razie zawarcia umowy przyrzeczonej zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny nabycia.

W realiach rozpoznawanej Sąd doszedł do przekonania, że to z powodów leżących po stronie S. P. (1) nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie można inaczej oceniać sytuacji, w której kupujący kierując się li tylko i wyłącznie podejrzeniami co do jakości wykonanych prac budowlanych, wbrew postanowieniom umownym wycofuje się z zawartej umowy. Strona powodowa nie naprowadziła żadnego obiektywnego i poddającego się weryfikacji dowodu na okoliczność istotności wad w budynku. Zdaniem Sądu rację przyznać należało stronie pozwanej, a co znalazło potwierdzenie w zeznaniach świadka P. Ś. (kierownika budowy), że do póki proces budowlany nie zostanie zakończony, nie sposób twierdzić o występowaniu wad czy usterek. W tej mierze świadek odniósł się chociażby do zawilgoceń widocznych na zdjęciach przedstawionych przez powoda i przedstawił sposób postępowania niezbędny w tym zakresie. Powyższe rozumowanie potwierdzają zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Dowodem na istnienie wad nie mógł być też wykaz rzekomych wad. Załącznik ten nie tylko nie posiada waloru dokumentu (nie został przez nikogo podpisany), ale co więcej w swej treści jest lakoniczny i nieprecyzyjny. W tym aspekcie, w polu widzenia zachować trzeba także zeznania świadka M. O., która zeznała, że o wadach na budowie dowiedziała się od osoby, która na owej budowie pracowała, a która to następnie pokłóciła się z inwestorem. Osoba ta zatem nie tylko kwestionowała jakość wykonanych przez siebie prac, ale miała także interes w tym aby dokuczyć pozwanym, z którymi pozostawała w konflikcie na tle finansowym. Zdaniem Sądu niezwyfikowane zarzuty przedstawione w taki sposób i okolicznościach, nie mogły stanowić obiektywnej podstawy do odstąpienia od umowy. Sąd zwrócił uwagę, że ze zgodnych zeznań pozwanych oraz świadka P. Ś. (1), a także pośrednio ze zdjęć zaoferowanych przez powoda, że to w związku z postawą powoda, który kategorycznie oświadczył, że z umowy się wycofuje i żąda zwrotu pieniędzy, doszło do spowolnienia, a w zasadzie do zatrzymania prac na budowie. Pozwany wskazał, że nie dysponował środkami na budowę w sytuacji, w której kupujący rezygnuje z umowy. Świadek P. Ś. (1) zeznał, iż przyjęty wcześniej harmonogram prac i stopień ich rzeczywistego zaawansowania - na chwilę rezygnacji przez powoda - pozwalał na dochowanie terminu umownego. Trudno zatem w tym zakresie czynić zarzut pozwanym, że przedmiot umowy nie został ukończony w terminie umownym. W tych okolicznościach — zdaniem Sądu Rejonowego - do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda. Skoro zaś na tej podstawie pozywani - w toku niniejszego procesu - złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy, to mieli prawo otrzymany zadatek zatrzymać. Stąd też powództwo podlegało oddaleniu w całości i to w zakresie obu podstaw (bezpodstawne wzbogacenie w związku z nieważnością umowy, żądanie zwrotu zadatku w związku z nie zawarciem umów przyrzeczonej z winy sprzedającego).

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania zasądając od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1.234 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powiększonego o koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od wyroku Sądu złożył powód i zaskarżając go w całości wniósł o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 22.10.2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Orzeczeniu zarzucił:

I. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 65 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 11.07.2014 r. i niezakwalifikowanie jej jako umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, pomimo posiadania przez nią istotnych elementów umowy deweloperskiej wymienionych w art. 22 tejże ustawy; naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 26 ust. 1 u.o.p.n. w zw. z art. 73 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie i zaniechanie uznania umowy z dnia 11.07.2014 r. za nieważną wobec niezachowania formy aktu notarialnego;

II. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 394 § 1 k.c. poprzez jego bezpodstawne zastosowanie i przyjęcie, że kwota 10.000 zł stanowiła zadatek, który strona pozwana mogła zatrzymać ze względu na niewykonanie umowy przez stronę powodową, pomimo tego, że przekazana kwota nie mogła zostać uznana za zadatek ze względu na nieważność zawartej umowy, a dodatkowo ze względu na to, że do niewykonania umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda;

III. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego przyjęcie, że: do odstąpienia od umowy z dnia 11.07.2014 r. doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, pomimo tego, że do jej niewykonania doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, która nie była w stanie wykonać prac budowlanych w terminie, a wykonana część obciążona była licznymi wadami, pozwani nie prowadzili działalności deweloperskiej, pomimo tego, że działalność taka była przez nich prowadzona, a przedmiotowa inwestycja była wykonywana w jej ramach, przy czym bez znaczenia pozostaje okoliczność braku wpisu pozwanej do (...), bowiem wpisy w tym rejestrze mają charakter deklaratoryjny.

Zdaniem powoda nie może zostać uznane za prawidłowe stanowisko wyrażone przez Sąd I instancji, jakoby łącząca strony umowa nie miała charakteru umowy deweloperskiej. W ocenie powoda w **łączącej strony umowie niewątpliwie zawarto powyższe istotne elementy konstytuujące umowę deweloperską**. Tym bardziej, że do umowy załączono dokumenty typowe dla umów deweloperskich, np. decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę.

Na marginesie powód dodał, że bez znaczenia dla sprawy pozostaje argument Sądu I instancji, zgodnie z którym lokal, który miał być przedmiotem umowy był już częściowo wykonany, tj. był w stanie surowym zamkniętym, a pozwani zobowiązali się do dokończenia procesu budowy i załatwienia wszelkich formalności niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Powszechnie znanym faktem jest bowiem to, że umowy deweloperskie zawierane są na różnych etapach realizacji inwestycji, tzn. zarówno w czasie, kiedy nie jest ona jeszcze w ogóle rozpoczęta, a jest dopiero w fazie koncepcyjnej, jak i w czasie, kiedy jest już ona niemal zakończona. Nie zmienia to faktu, że w każdym z tych przypadków dochodzi do zawierania umów deweloperskich, w których wprowadzie czas i zakres czynności niezbędnych do sfinalizowania transakcji może się znacznie różnić, niemniej jednak wszelkie tego typu umowy rodzajowo kwalifikowane są jako ta sama umowa nazwana. W realiach przedmiotowej sprawy apelujący wskazał, że w chwili zawierania umowy **sporny lokal nie tylko nie był w pełni wykończony w sensie faktycznym (skoro znajdował się w budynku będącym w dalszym ciągu w budowie), ale także w ogóle nie istniał w sensie prawnym**. Z umowy wynikało bowiem wprost, że lokal ten nie był jeszcze wydzielony, nie był przedmiotem odrębnej własności ani tym bardziej nie został ujawniony w księdze wieczystej. Z tego względu nie sposób uznać, zdaniem powoda, że treść zawartej umowy nie odpowiadała treści umowy deweloperskiej. Skoro bowiem pozwani przyjęli na siebie obowiązek przeprowadzenia prac budowlanych niezbędnych do ukończenia budowy budynku, a następnie wyodrębnienia z niego lokalu i przeniesienia jego własności na powoda, to umowa taka w pełni odpowiadała treści umowy deweloperskiej.

Niezależnie od powyższego powód podniósł, że nie zasługuje również na uwzględnienie stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym pozwani nie występowali w ramach zawartej umowy w charakterze przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską. Sam fakt nieujawnienia pozwanej w (...) nie może mieć przesądzającego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Sąd I instancji słusznie zauważył bowiem, iż **pozwani sami przyznali, że przedmiotowa inwestycja miała stanowić dla nich źródło dochodu, działali on zatem jako przedsiębiorcy w zorganizowany sposób w celu osiągnięcia zysku**. Fakt formalnego prowadzenia działalności budowlanej wyłącznie przez pozwanego nie ma większego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. W zakres działalności o charakterze deweloperskim w tym przypadku wchodziło bowiem nie tylko wykonanie prac budowlanych, ale całokształt działań zmierzających do zbycia lokalu, w tym np. działalność promocyjna, reklamowa, analiza rynku, poszukiwanie nabywców, prowadzenie z nimi negocjacji itd.

Podkreślił nadto, że pozwani przygotowywali materiały o charakterze promocyjnym i reklamowym, **zawierające informacje o lokalach wybudowanych w ramach realizacji przedmiotowej inwestycji**. W

sporządzonych materiałach zawarli informacje o treści zbliżonej do prospektu informacyjnego w rozumieniu art. 17 i nast. u.o.p.n. **W szczególności zawarto w nich precyzyjne** dane techniczne o realizowanej inwestycji, opis lokalizacji inwestycji.

Dalej powód wskazał, iż z mapą sytuacyjną, informacje o opcjach dodatkowych, w tym o możliwości kończenia lokalu „pod klucz”, a wreszcie przedstawiano także **opis profilu prowadzonej przez pozwanych działalności gospodarczej, z którego wprost wynika, że jest to działalność deweloperska**. Ponadto wskazał, że z przesłanych przez pozwanych rzutów budynku oraz map sytuacyjnych wynika jednoznacznie, że **realizowana inwestycja obejmowała ponad 20 budynków, co stanowi niezaprzeczalny dowód tego, że pozwani występowali w jej ramach jako deweloper, mając na celu dokonanie sprzedaży wszystkich wybudowanych lokali**.

Powód wyjaśnił, że wbrew twierdzeniom pozwanych, nie zamierzali oni zamieszkać w żadnym z wybudowanych przez siebie lokali. Ich stanowisko w tym zakresie stanowi jedynie przejaw przyjętej taktyki procesowej, a w rzeczywistości obydwa lokale wchodzące w skład przedmiotowej nieruchomości zostały sprzedane, co tym bardziej potwierdza, że podejmowane przez pozwanych działania miały wyłącznie charakter działalności gospodarczej, a nie - jak twierdzili pozwani - jedynie dodatkowego źródła dochodu. Skomplikowane zaś przedsięwzięcie w postaci budowy takiego budynku wraz z podejmowanymi czynnościami z tym związanymi tj. podejmowaniem działań zmierzających do zbycia lokalu, w tym np. działalność promocyjna, reklamowa, analiza rynku, poszukiwanie nabywców, prowadzenie z nimi negocjacji itd. nie może być traktowane jako działalność poboczna w celu uzyskaniu „dodatkowego dochodu”.

Powód stwierdził, że nie zasługuje na podzielenie stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym zawarta umowa nie była obarczona sankcją nieważności. Zdaniem strony powodowej Sąd I instancji błędnie przyjął, że przedmiotowa umowa nie musiała być zawarta w formie aktu notarialnego. W przekonaniu powoda **przedmiotowa umowa stanowiła bowiem umowę deweloperską, a wobec niezachowania formy aktu notarialnego, w świetle przepisu art. 73 § 2 k.c. umowę tę należy uznać za nieważną, a spełnione na jej podstawie świadczenie za nienależne**. Skoro zatem zawarta umowa obarczona była sankcją nieważności ze względu na niezachowanie właściwej dla tej umowy formy szczególnej, to nie są dla stron wiążące ani postanowienia samej umowy, ani także przepisy Kodeksu cywilnego, które mogłyby znaleźć zastosowanie, gdyby umowa ta była ważna (w tym w szczególności przepis art. 394 § 1 k.c.).

Nie bez znaczenia jest przy tym okoliczność, że bezpodstawne wzbogacenie, wskazane w uzasadnieniu pozwu jak podstawa żądania zgłoszonego w pozwie, zostało uznane przez Sąd rozpatrujący sprawę za uzasadnioną podstawę roszczenia, którego istnienie zostało wykazane w takim stopniu, że Sąd podjął decyzję o wydaniu nakazu zapłaty. Oznacza to, że w tym czasie zasadność roszczenia, wynikająca z faktu nieważności zawartej umowy nie budziła jakichkolwiek wątpliwości Sądu. Na późniejszym etapie nie wystąpiły natomiast żadne nowe okoliczności, które uzasadniałyby odmienną ocenę charakteru łączącej strony umowy, natomiast zmiana stanowiska Sądu I instancji w tym zakresie stanowi przejaw braku konsekwencji i niespójności orzeczniczej.

W dalszej kolejności, na wypadek przyjęcia, że zawarta umowa nie była nieważna, strona powodowa wskazuje, iż nie zasługuje także na aprobatę stanowisko Sądu I instancji w zakresie, w jakim przyjęto, że w świetle zawartej umowy oraz art. 394 § 1 k.c., strona pozwana była uprawniona do zatrzymania otrzymanej od powoda kwoty 10.000 zł. Sąd I instancji uznał bowiem, że do odstąpienia nie doszło w okolicznościach, które usprawiedliwiłyby odstąpienie przez powoda z przyczyn leżących po stronie pozwanej. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd stwierdza, że strona powodowa kierowała się tylko „podejrzeniami” co do jakości wykonanych prac, a dodatkowo uznaje, iż strona powodowa nie wykazała, aby doszło do opóźnień, które mogłyby stanowić podstawę do odstąpienia od umowy. W przekonaniu strony powodowej stanowisko to jest nieprawidłowe.

Ustosunkowując się do tej kwestii przede wszystkim skarżący wskazał, że **strona pozwana nigdy nie kwestionowała samego faktu odstąpienia, a co więcej, wprost przyznała zaistnienie tego faktu prawnotwórczego po stronie powodowej**. Pomimo argumentacji prezentowanej przez powoda, Sąd I instancji

przyjął, że nie był on uprawniony do odstąpienia od zawartej umowy. Ustalenia w tym zakresie Sąd I instancji opiera jednak wyłącznie na zeznaniach świadka P. Ś. (2), tj. osoby zatrudnionej przez pozwanych, której wyjaśnienia z oczywistych względów nie mogą stanowić obiektywnego źródła dowodowego i winny być oceniane z dużą dozą ostrożności. Świadek ten zeznał, że przyjęty harmonogram prac i stopień ich rzeczywistego zaawansowania w czasie odstąpienia przez powoda od umowy umożliwił wykonanie robót w terminie. Wskazano, że powyższe twierdzenia nie wytrzymują podstawowej krytyki w kontekście wpisów dokonywanych w dzienniku budowy, z którego wyciąg załączono do akt sprawy. **Z dziennika budowy, posiadającego walor dokumentu urzędowego wynika bowiem niezbicie, że pomimo wyznaczenia terminu zawarcia umowy przenoszącej własność na październik 2014r., roboty budowlane w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji prowadzone były jeszcze w marcu kolejnego roku (2015).** Okoliczność ta stanowi jednoznaczne potwierdzenie zaistniałego opóźnienia oraz braku wiarygodności zeznań świadka P. Ś. (1). Co więcej, do odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa załączyła dokumentację fotograficzną obrazującą niski stan zaawansowania robót w czasie poprzedzającym odstąpienie przez powoda od umowy. **Dokumentacja ta została okazana podczas postępowania przed Sądem I instancji zarówno świadkowi, jak i samym pozwany, którzy nie zakwestionowali tego, że prace budowlane były prowadzone z opóźnieniem, a stopień ich zaawansowania uniemożliwił dotrzymanie wyznaczonego terminu. Pozwani nie zakwestionowali także istnienia wad, które stanowiły dodatkową podstawę odstąpienia od umowy.** W tym kontekście bezkrytyczne przyjęcie za podstawę ustalenia stanu faktycznego w rozpatrywanym zakresie zeznań P. Ś. (1) jawi się- zdaniem powoda- jako istotne naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i świadczy o dowolności oraz braku obiektywizmu.

Powód podkreślił, że wbrew zatem ustaleniom Sądu I instancji należy przyjąć, że strona powodowa skutecznie odstąpiła od umowy, bowiem była do tego w pełni uprawniona w świetle zaistniałych okoliczności faktycznych, tj. wystąpienia opisanych w pozwie wad lokalu, niedotrzymania przez pozwanych terminu ukończenia robót wykończeniowych, niewyodrębnienia lokalu przez pozwanych oraz nieuzyskania niezbędnych dokumentów urzędowych. Mając na uwadze powyższe powód w całości podtrzymał swoje stanowisko w zakresie, w jakim twierdził, że do odstąpienia doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanych. Przyjęcie odmiennego stanowiska przez Sąd I instancji przesądza zdaniem powoda o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c., które w kontekście przywołanych powyżej naruszeń prawa materialnego sprawia, że ze względu na wszystkie opisane uchybienia zaskarżone orzeczenie nie może się ostać i winno podlegać zmianie stosownie do wniosku zadartych w petitum niniejszej apelacji. W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia ani prawa procesowego ani prawa materialnego. W sposób prawidłowy przeanalizował materiał dowody i wyciągnął z niego właściwe wnioski. Ocena ta zasługuje na aprobatę Sądu Okręgowego, który w pełni podziela przekonywującą argumentację prawną, która legła u podstaw zaskarżonego orzeczenia. W rezultacie zarzuty apelacji w żadnym razie nie mogły podważyć prawidłowości wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

W sprawie niniejszej nie doszło do naruszenia normy art. 65 k.c. Sąd Okręgowy w całości podziela bowiem argumentację Sądu Rejonowego, iż nie mamy - w analizowanych okolicznościach - do czynienia z umową deweloperską.

Umowę deweloperską reguluje ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz., 555). Ustawa ta w art. 3 pkt 1 definiuje dewelopera jako przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym

mowa w art. 1, i przeniesienia tego prawa na nabywcę. Deweloperem może być zarówno: osoba fizyczna prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową, jak i osoba prawna prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną i w stosunku do której przepisy o osobach prawnych stosuje się odpowiednio, jeżeli w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zawiera z nabywcami umowy deweloperskie. Zgodnie zaś z art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 173, poz. 1807 ze zm.) działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Jest to legalna definicja działalności gospodarczej, co oznacza, że powinna być ona traktowana jako powszechnie obowiązujące rozumienie tego pojęcia w polskim systemie prawnym (postanowienie SN z dnia 2 lutego 2009 r., V KK 330/08, Prok. i Pr.-wkł. 2009 r. Nr 6, poz. 17, zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z 23 lutego 2005 r., III CZP 88/04, OSNC 2006 r. Nr 1, poz. 5). Aby więc mówić o umowie deweloperskiej osoba prowadząca taką działalność musi być przedsiębiorcą.

W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, iż niewątpliwie stwierdzenie, że w danym wypadku mamy do czynienia z działalnością gospodarczą, wymaga ustalenia kumulatywnego spełnienia kilku przesłanek, gdyż działalność taka charakteryzuje się specyficznymi właściwościami. Chodzi o takie elementy, jak jej profesjonalny charakter, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 11 maja 2005 r. III CZP 11/05).

W tej sprawie, jak niewadliwie ustalili Sąd Rejonowy, pozwani nie występowali w charakterze przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską. O ile jeszcze można było rozważać czy przedsiębiorcą był pozwany S. P. (2), o tyle bezsprzecznie pozwana M. P. nigdy nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej.

Po pierwsze pozwana nigdy nie była ujawniona w rejestrze. Wprawdzie, jak wskazuje się w apelacji wpis do rejestru ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, to jednak z rozpoczęciem działalności gospodarczej ściśle łączy się właśnie obowiązek wpisu do ewidencji działalności gospodarczej. O tym, że pozwana występowała w charakterze przedsiębiorcy nie świadczy nadto fakt, iż przedmiotowa inwestycja miała stanowić dla pozwanych źródło dochodu. W sposób prawidłowy Sąd Rejonowy przyjął bowiem, że pozwani budując dom dwulokalowy, pierwotnie zamierzali w jednym z lokali zamieszkać, a drugi sprzedać z zyskiem, tak aby w cenie sprzedaży zamknąć się z kwotą całej inwestycji. Oznacza to, że inwestycję tę jednorazowo wykorzystali dla wygenerowania dodatkowego dochodu. Działali przy tym jako osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej. Nadto grunt, na którym powstawał budynek objęty był wspólnością majątkową małżeńską. To, że pozwana nie występowała w charakterze przedsiębiorcy wynika także z zamiaru i celu tejże umowy. Zeznania pozwanych w tym zakresie prawidłowo zostały uznane za wiarygodne przez Sąd I instancji. Skutkiem tego, argumentacja zawarta w apelacji jakoby pozwana winna być uznawana za przedsiębiorcę pozostają jedynie w sferze twierdzeń powoda. Jednorazowa umowa, z którą mamy do czynienia w realiach tej sprawy nie może przemawiać za tym, że pozwana prowadziła działalność gospodarczą. Przyjemniej taki fakt nie został przez powoda wykazany, a to jego w tym zakresie obciążał obowiązek dowodzenia.

W tej sytuacji już jedynie na marginesie można wskazać, że umowa deweloperska jest umową specyficzną. Problematyką tego rodzaju umowy oraz odróżnieniem umowy deweloperskiej od umowy przedwstępnej zajął się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lipca 2013 r. II CSK 575/12. Wprawdzie orzeczenie to wydane zostało na tle stosunku zobowiązaniowego powstałego przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tym niemniej argumentacja tam zawarta nadal pozostaje aktualna.

Sąd Najwyższy szczegółowo wyjaśnił, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 1 k.c.). Umowa przedwstępna, ma za przedmiot zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli o określonej treści i nie obejmuje swoją treścią innych zobowiązań stron. Sąd zwrócił również uwagę, że umowa deweloperska jest umową o charakterze mieszanym, powstała w wyniku połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu

inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, w tym umowy przedwstępnej, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa deweloperska ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej, realizującej własny cel społeczno-gospodarczy, prowadzący do wymiany świadczeń między kontrahentami. Sąd Najwyższy zważył, że umowa deweloperska różni się od umowy przedwstępnej przede wszystkim tym, że określa ona prawa i obowiązki stron w ramach procesu inwestycyjnego, odmiennie regulując m.in. kwestię zapłaty ceny przez kupującego. W umowie przedwstępnej określa się zazwyczaj sposób uiszczenia części ceny w formie zaliczki lub zadatku, a pozostała część ceny jest płatna po zawarciu umowy przyrzeczonej. W przypadku umowy deweloperskiej kwestia zapłaty ceny regulowana jest odmiennie, albowiem kupujący finansuje de facto proces inwestycyjny.

Jak wynika z powyższego Sąd Najwyższy podstawę do różnienia obu typów umówi upatrywał zatem w sposobie finansowania inwestycji. O ile stwierdził, że w umowie przedwstępnej obowiązek uiszczenia ceny określa się w formie zaliczki lub zadatku a pozostała część ceny jest płatna po zawarciu umowy przyrzeczonej, to już w umowie deweloperskiej proces inwestycyjny finansuje kupujący, a zapłata ceny następuje przed ustanowieniem prawa i zawarciem umowy o przeniesienie tegoż prawa na kupującego.

Powyższe orzeczenie daje zatem podstawę do wyprowadzenia pewnych charakterystycznych cech tych dwóch umów.

Można zatem wskazać, iż typowa umowa przedwstępna (w rozumieniu art. 389 kodeksu cywilnego) sprzedaży lokalu ma następujące cechy:

1. sprzedający i kupujący zobowiązują się, że w przyszłości zawrą umowę sprzedaży (umowę przyrzeczoną);
2. kupujący wpłaca (na ogół) zadatek lub zaliczkę przy (lub po) zawarciu umowy przedwstępnej. Reszta pieniędzy jest przekazana sprzedającemu już po zawarciu umowy przyrzeczonej;
3. umowa dotyczy najczęściej lokalu, który już istnieje w sensie fizycznym i prawnym (czyli jest wybudowany i ma swoją księgę wieczystą);
4. okres między zawarciem umowy przedwstępnej a zawarciem umowy przyrzeczonej jest na ogół krótki (kilka miesięcy)

Umowa z deweloperem (tzw. „umowa deweloperska” albo „umowa przedwstępna deweloperska”) charakteryzuje się zaś tym, że:

1. deweloper i jego klient zobowiązują się, że w przyszłości zawrą umowę, na mocy której dojdzie do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na klienta (umowa przyrzeczona). Oprócz tego deweloper zobowiązuje się, że wybuduje budynek, w którym ten lokal ma się znajdować;
2. klient dewelopera wpłaca całą (lub prawie całą) cenę przed zawarciem umowy przyrzeczonej;
3. umowa dotyczy lokalu, który w sensie prawnym nie istnieje (a najczęściej nie istnieje nawet budynek, w którym lokal ten ma być położony);
4. okres między zawarciem umowy „deweloperskiej” a zawarciem umowy przyrzeczonej jest na ogół długi (kilka lat).

Transponując powyższe w realia przedmiotowej sprawy, uwzględniając uregulowany przez strony sposób zapłaty ceny, określony zadatek, istnienie budynku w momencie zawierania umowy, brak podstaw do ferowania twierdzenia, że strony łączyła umowa deweloperska.

Powyższe więc wespół z faktem, iż pozwana nie prowadziła działalności gospodarczej uniemożliwia poczynienie ustaleń zgodnych z wolą skarżącego w zakresie treści i charakteru stosunku łączącego strony. Skutkiem tego na uznanie nie zasługiwał również zarzut naruszenia art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Skoro bowiem do zawartej przez strony umowy nie znajdują zastosowania przepisy ww. ustawy to argumentacja apelacji dotyczące formy i nieważności tejże umowy pozostaje bez znaczenia dla zaskarżonego obecnie rozstrzygnięcia. Podnoszona bowiem okoliczność braku formy aktu notarialnego, która dla ważności umowy deweloperskiej ma zasadnicze znaczenie, traci na tym znaczeniu gdy idzie już o przedwstępną umowę zobowiązującą do sprzedaży nieruchomości.

W odniesieniu zaś do zarzutów skoncentrowanych wokół kwestii zadatku i przyczyn odstąpienia od umowy to i one okazały się bezzasadne. Sąd Rejonowy w sposób niewadliwy ustalił, że umowa łącząca strony podlegająca rygorom Kodeksu cywilnego była ważna i skuteczna.

Dla porządku wskazać należy, że w umowie przedwstępnej strony przyrzekają zawarcie ze sobą w przyszłości innej umowy (przyrzeczonej). Świadczeniem więc zobowiązania zawartego w umowie przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej. W każdym więc przypadku świadczeniem tym było zawarcie przez strony zobowiązującej umowy sprzedaży nieruchomości. Przesłankami ważności umowy przedwstępnej są: zamieszczenie w niej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej oraz oznaczenie terminu w ciągu którego umowa przyrzeczona ma być zawarta. Nie stanowi natomiast przesłanki ważności umowy przedwstępnej zachowanie określonej formy. Jeśli ustawa wymaga do ważności umowy przyrzeczonej zachowania szczególnej formy, a umowa przedwstępna nie została zawarta w tej formie, to nie jest ona z tej przyczyny nieważna, a tylko strony umowy przedwstępnej pozbawione są możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Zawarcie umowy przedwstępnej bez zachowania wymagań, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w tym zwłaszcza wymagań co do formy, pozbawia stronę uprawnioną możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, pozostawiając jej jedynie możliwość podniesienia roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 390 § 1 k.c. (wyr. SN z 29.1.1999 r., I CKU 86/98, L.). Niezachowanie przy zawieraniu umowy przedwstępnej formy wymaganej dla ważności umowy przyrzeczonej nie pociąga za sobą nieważności samej umowy przedwstępnej, a wpływa jedynie na zakres skutków, jakie umowa taka może wywołać (art. 390 § 2 w zw. z art. 64 KC; por. wyr. SA w Lublinie z 14.11.1991 r., I ACR 184/91, W.. 1992, Nr 5, s. 29).

Skoro umowa była ważna, tym samym i postanowienia regulujące kwestię zadatku pozostawały w mocy.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonywania 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. Z mocy § 3 tegoż artykułu w 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.

Co do zasady zadatek jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, którego funkcją jest stymulowanie stron do wykonania umowy. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości (art. 394 § 1 k.c.) ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy, jak też zrekompensowanie stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualnej szkody, jaką poniosła z tego tytułu. Wykazanie zaistnienia okoliczności uzasadniających zwrot zadatku lub obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej obciąża stronę żądającą zwrotu zadatku albo odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie większej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Wynika to z art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyżej odpada (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 21 maja 2005

r., V CK 577/04, PUG 2006/8/32, z 23 lutego 2001 r., II CKN 314/99, lex 52344, z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 719/98, Wokanda 2000/5/7).

W umowie przedwstępnej strony odwołały się do tego przepisu, a jednocześnie szczegółowo ustaliły jaki będzie los zadatku w sytuacji niewykonania umowy przez którąkolwiek ze stron.

W apelacji powód twierdzi, że do niewykonania umowy doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, ci bowiem nie byli w stanie wykonać prac budowlanych w terminie, a wykonana część obciążona była licznymi wadami. Z oceną tą nie sposób się zgodzić. Powód twierdzeń tych bowiem nie wykazał. Nie naprowadził już zwłaszcza żadnego obiektywnego i poddającego się weryfikacji dowodu na okoliczność istotności wad w budynku. Tymczasem rację ma Sąd Rejonowy, że dopóki proces budowlany nie zostanie zakończony, nie sposób twierdzić o występowaniu wad czy usterek. W nawiązaniu do zarzutów apelacji Sąd Okręgowy zwraca jeszcze uwagę, że powód odstąpił od umowy niemalże dwa miesiące wcześniej niż miało nastąpić zawarcie umowy przyrzecznej. Jasnym jest zatem, że pozwani stracili podstawy, by spieszyć się z ukończeniem procesu inwestycyjnego. Zatem jego argumentacja, że roboty budowlane przedmiotowej inwestycji prowadzone były jeszcze w marcu 2015 r., w świetle zachowania powoda traci zupełnie na znaczeniu. Również z dokumentacji fotograficznej wynika, że stan budowy był bardzo zaawansowany i nie wymagał dużych nakładów czasowych żeby inwestycję ukończyć. W związku jednak z decyzją powoda prace budowlane w zasadzie stanęły. Tym niemniej nie zmienia to jednak faktu, iż przyjęty harmonogram prac i stopień ich rzeczywistego zaawansowania - na chwilę rezygnacji przez powoda - pozwalał na dochowanie umownego terminu ukończenia robót. Powód zaś nie wykazał okoliczności, na których oparł swoje żądanie, a mianowicie faktu niemożliwości ukończenia budowy.

Reasumując, wbrew zarzutom apelacji, brak podstaw do wnioskowania, by niewykonanie zobowiązania wynikało z przyczyn leżących po innej stronie aniżeli powoda i by przyczyny te nie były przez powoda zawinione. Pozwani uprawnieni byli więc do odstąpienia od umowy, z którego to uprawnienia faktycznie skorzystali, skutkiem czego zaktualizowały się ich uprawnienia do zatrzymania zadatku.

Analizując i uzasadniając jak powyżej Sąd Okręgowy doszedł od przekonania, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił dowody, a ta ocena doprowadziła do słusznych wniosków, przy czym ustaleń faktycznych sąd ten dokonał bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. Analizując ten zarzut odnotować trzeba, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonania sądu, jego wiedzy i doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wiążąc ich moc i wiarygodność - odnieść je do pozostałego materiału dowodowego (wyroku Sądu Najwyższego z 10 czerwca 1999 r. II UK 685/98). Tak procedował Sąd Rejonowy w rozpoznawanej sprawie, stąd odmienny pogląd wyrażony w apelacji nie jest zasadny. Wszystkie środki dowodowe stanowiące podstawę rozstrzygnięcia podlegają swobodnej sędziowskiej ocenie dowodów, która może być podważona wyłącznie wówczas, gdyby była oczywiście wadliwa lub błędna. Tak kwalifikowanego zarzutu nie sposób postawić zaskarżonemu wyrokowi. Sąd I instancji przeprowadził bowiem konieczne i wyczerpujące postępowanie dowodowe, a zebrany w ten sposób materiał dowodowy poddał ocenie zgodnie z normą art. 233 § 1 k.p.c.

W świetle powyższego nie jest więc wystarczającym dla uznania trafności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., aby polemika z oceną dokonaną przez sąd, a co za tym idzie kwestionowanie poprawności opartych na niej ustaleń faktycznych spowodowała się, jak ma to miejsce w tej sprawie, do przeciwstawiania jej własnej, odmiennej, zdaniem strony, poprawnej wersji zdarzeń doniosłych dla rozstrzygnięcia.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji, uznając ją za bezzasadną. Rozstrzygnięcie wydane zostało w oparciu o normę art. 385 k.p.c. i zawarte w punkcie pierwszym sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Koszty postępowania odwoławczego objęły wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w kwocie 1.200 zł obliczone stosownie

do § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz., (...)). Rozstrzygnięcie zawarto w punkcie drugim sentencji.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk SSR (del.) Monika Dziuba-Podkówka