

Klauzulę wykonalności nadano
w dniu 18.07.2018 r. pkt I i iV
na wniosek pełn. wierz. /K. 346/
r.pr. M. M..
Na zarządzenie Sędziego
z up. Kierownika Sekretariatu
Starszy Sekretarz Sądowy
Magdalena Stachera
Sygn. akt I ACa 54/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.) SSA Krzysztof Górski
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. P. i A. P.

przeciwko D. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 19 października 2017 roku, sygn. akt I C 440/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach drugim i trzecim w ten sposób, że

1. zasądza dodatkowo od pozwanego D. R. na rzecz powodów K. P. i A. P. solidarnie kwotę 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 15.944 (piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację powodów w pozostałej części;

III. oddala apelację pozwanego w całości;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 8.575 (osiem tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Ryszard Iwankiewicz Edyta Buczkowska-Żuk Krzysztof Górski

Sygn. akt I ACa 54/18

UZASADNIENIE

Powodowie H. P. i A. P. w pozwie przeciwko D. R. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz 265 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 11 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zaliczek i zadatku w podwójnej wysokości, wpłaconych na podstawie zawartej przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży lokali mieszkalnych, jakie miały powstać w wyniku przeprowadzonej przez pozwanego adaptacji strychu w budynku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.. Powodowie podali, że dopiero po dokonaniu wpłat, dowiedzieli się, że faktycznie pozwany nie dysponuje wobec Wspólnoty Mieszkaniowej podstawą do żądania przeniesienia na niego praw do mających w przyszłości powstać lokali mieszkalnych.

Pozwany D. R. w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z 17 lutego 2016 r., wydanego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie I Nc 78/17 wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że powodowie nie wywiązali się z umowy, nie płacąc zaliczek w ustalonych terminach i kwotach, co było przyczyną odstąpienia od umowy przez pozwanego, zaś wszelkie opóźnienia w pracach adaptacyjnych wynikały z przyczyn nie leżących po stronie pozwanego.

Wyrokiem z dnia 19 października 2017 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego D. R. na rzecz powodów K. P. i A. P. solidarnie kwotę 165 000 zł (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i dalej z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Uzasadniając to rozstrzygnięcie Sąd I instancji stwierdził, że przeprowadzone w niniejszym procesie postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, że pozwany podjął działania mające na celu uzyskanie prawa do lokali, które zamierzał sprzedać powodom. 15 sierpnia 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. zawarła z D. R. w formie zwykłej pisemnej umowę zatytułowaną Umowa o adaptację części wspólnych nieruchomości na cele mieszkaniowe - adaptację części strychu w budynku przy ul. (...) w S.. W oparciu o postanowienia tej umowy oraz zaprotokołowanej przez notariusza uchwały nr (...) pozwany uzyskał możliwość żądania zawarcia od Wspólnoty Mieszkaniowej zawarcia umowy najmu lokali, jakie powstaną w wyniku prac adaptacyjnych. Umowa o adaptację nie stanowiła natomiast, że Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się do zawarcia umowy sprzedaży tych lokali. Sąd zwrócił jednak uwagę, że w uchwale nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali i ich sprzedaż D. R. jako inwestorowi. Zeznania świadka L. D. nie pozostawiały również wątpliwości, że Wspólnota Mieszkaniowa miała na celu sprzedaż lokali powstałych na jej strychu. Nadto umowa o adaptację powierzchni strychu zawarta została po umowie przedwstępnej sprzedaży. Pozwany nie mógł zatem wylegitymować się wobec powodów skutecznym

roszczeniem wobec Wspólnoty Mieszkaniowej o zawarcie umowy sprzedaży lokali mieszkalnych. W tym czasie istniała jedynie ww. uchwała nr (...) z 27 marca 2014 r. upoważniająca Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali D. R.. Sąd wskazał, że powodowie są przedsiębiorcami trudniącymi się między innymi pracami adaptacyjnymi i sprzedażą lokali mieszkalnych. Jest to działalność o ile nie taka sama, to co najmniej pokrewna do tej jaką prowadzi pozwany. Powodowie wiedzieli zatem w chwili zawierania umowy z pozwanym, że ten ostatni nie dysponuje wobec Wspólnoty Mieszkaniowej roszczeniem o przeniesienie własności lokali i mimo to zawarli przedwstępną umowę sprzedaży.

W ocenie Sądu powodowie podjęli ryzyko związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, uznając, że pozwany uzyska prawo własności wyodrębnionych lokali i wykona umowę przyrzeczoną. Zdaniem Sądu, biorąc pod uwagę stanowisko L. D. prezentowane w toku zeznań w charakterze świadka i treść uchwały nr (...) - ocena powodów była prawidłowa. W chwili zawierania umowy, nic nie wskazywało na to, że Wspólnota Mieszkaniowa nie przeniesie własności lokali na pozwanego; co więcej Wspólnota Mieszkaniowa przystawała na propozycję, aby powodowie za określoną dopłatą wstąpili w prawa pozwanego i dokończyli adaptację. Sąd założył, że tego typu propozycje ze strony powodów nie wiązały się z wolą zawarcia umowy najmu lecz nabycia własności lokali. Niezrozumiałym zatem staje się zarzut, że pozwany nie miał możliwości skutecznego żądania przeniesienia prawa własności. Przeszkoda tego typu byłaby istotna dla możliwości wykonania umowy przyrzeczonej, gdyby Wspólnota Mieszkaniowa faktycznie ujawniła brak woli zawarcia umowy przenoszącej własność powstałych na strychu lokali mieszkalnych od początku. W ocenie Sądu brak przesłanek aby wyprowadzić tego typu wniosek. Tym samym zarzut powodów opiera się nie o realny stan faktyczny, lecz czysto hipotetyczne założenie, które nie znajduje oparcie w faktach. Dodatkowo powodowie pomijają konsekwencje własnej decyzji zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży zanim pozwany uzyskał, najwyraźniej w ocenie powodów niezbędną, podstawę do żądania od Wspólnoty Mieszkaniowej zawarcia umowy przenoszącej własność wyodrębnionych lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku adaptacji strychu Wspólnoty Mieszkaniowej. Zdaniem Sądu powodowie po fakcie powstania sporu, starają się przerzucić na pozwanego wszelkie ryzyko negatywnych decyzji Wspólnoty Mieszkaniowej. Tak a postawa jest nieuzasadniona, gdyż powodowie, tak jak i pozwany całą inwestycją zainteresowani byli wyłącznie z przyczyn gospodarczych związanych z prowadzoną działalnością i nie ma uzasadnionych podstaw do obarczania wyłącznie jednej strony stosunku prawnego całym ryzykiem, jakie wiąże się z tą działalnością.

Sąd wskazał na treść § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży z 16 czerwca 2014 r. oraz § 2 aneksu do tej umowy (choć tak nie nazwanego) z 23 czerwca 2014 r., z których wynikało, że wbrew stanowisku powodów, mieli oni obowiązek zapłaty zaliczek w terminach określonych w umowie, a jeżeli określone roboty zostały wykonane przed terminem, jaki został w związku z nimi wskazany, albo pozwany uzyskał przed terminem określoną decyzję administracyjną - to powodowie zobowiązani byli zapłacić odpowiednio wcześniej.

Sąd ustalił, że pozwany przyjął na siebie obowiązek sprzedaży lokali do 17 lutego 2015 r. i obowiązku tego nie wykonał, co jest okolicznością bezsporną, podobnie jak nie ujawnił swej osoby w treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali mieszkalnych mających być wyodrębnionymi na strychu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.. Sąd zauważył jednak, że wcześniej powodowie nie zapłacili na rzecz pozwanego w terminie wskazanym w umowie i to pozwany pierwszy, skutecznie odstąpił od umowy w trybie art. 394 § 1 k.c.

Sąd stwierdził, że o ile pozwany był uprawniony do zatrzymania zadatku, to w związku z odstąpieniem od przedwstępnej umowy sprzedaży, miał on obowiązek zwrotu świadczenia wzajemnego, to jest wpłaconych mu przez powodów zaliczek w kwocie 165 000 zł.

Apelację od tego wyroku wniosły obie strony.

Pozwany zaskarżył orzeczenie w części uwzględniającej powództwo, domagając się:

1) zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości,

ewentualnie

2) uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwany zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie tj.

a) przepisu art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, bez wzięcia pod uwagę zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania, a polegające na uznaniu, iż powodowie dokonali wpłaty zaliczki w kwocie 165.000 zł podczas gdy materiał dowodowy nie potwierdza wysokości dochodzonych przez powodów roszczeń;

b) przepisu art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że to na pozwanym spoczywał ciężar dowodu w zakresie wykazania kwoty wpłaconej przez powodów zaliczki w sytuacji, gdy ww. przepisach zawarta jest norma prawna, z której wynika, że to na powodach ciążył taki obowiązek.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie tj. art. 5 k.c. w zw. z art. 494 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie art. 5 k.c. w niniejszej sprawie i zastosowanie art. 494 § 1 k.c. iw związku z powyższym uwzględnienie powództwa w zakresie pkt I i III, w sytuacji gdy z okoliczności sprawy oraz z przeprowadzonych dowodów wynika jednoznacznie, że powództwo winno zostać oddalone z uwagi na zasady współżycia społecznego, albowiem dochodzenie przez powodów ode mnie w niniejszej sprawie zaliczki stanowi naruszenie prawa podmiotowego i nie powinno korzystać z ochrony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 100 000 zł, zarzucając:

I. Naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie art.:

1. 132 § 1 k.p.c. w związku z art. 130 § 1 k.p.c. poprzez brak zwrotu pisma procesowego strony pozwanej z dnia 8 czerwca 2016 r. stanowiącego uzupełnienie braków formalnych sprzeciwu oraz jednocześnie pismo procesowe strony oraz tym samym brak zwrotu sprzeciwu, którego braków strona nie uzupełniła we wskazanym przez Sąd terminie, w sytuacji gdy pismo nie zawierało oświadczenia, iż owe pismo zostało doręczone pełnomocnikowi strony powodowej, bądź nadane zostało listem poleconym, co miało wpływ na wynik sprawy, gdyż gdyby Sąd dokonał zgodnie z procedurą zwrotu tegoż pisma oraz w konsekwencji sprzeciwu uprawomocniłby się nakaz zapłaty zasądzający w całości roszczenie na rzecz strony powodowej i powodowie pozyskaliby zaspokojenie ich roszczeń w pełnej wysokości.

2. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i całkowite pominięcie okoliczności wynikających z materiału dowodowego, a w szczególności z umowy w formie aktu notarialnego zmienionej następnie aneksem zawartej między powodami a pozwanym oraz protokołu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), iż mimo braku uiszczenia przez powodów kolejnych zaliczek, pozwany nie był uprawniony do wstrzymania się z prowadzeniem dalszych prac i wykonania umowy, co miało wpływ na wynik sprawy, gdyż gdyby Sąd Okręgowy ocenił materiał dowodowy prawidłowo, doszedłby do przekonania, iż w związku z tym, że pozwany miał realizować umowę z własnych środków finansowych, a kwota, jaka pozostała do zapłaty, której nie uregulowali powodowie odpowiadała cenie nabycia powierzchni strychowej określonej w treści uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...), biorąc pod uwagę brak zaawansowania prac, Sąd doszedłby do prawidłowego i zgodnego z zasadami logiki wniosku, iż to pozwany w rzeczywistości nie był w stanie zrealizować tej umowy i to z przyczyn leżących wyłącznie po jego stronie.

3. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne przyjęcie, iż powodowie prowadzą działalność gospodarczą zbliżoną do pozwanego w sytuacji, gdy powodowie takiej działalności nie prowadzą a zakupu nieruchomości chcieli dokonać jako konsumenci, co miało wpływ na wynik sprawy. Sąd Okręgowy ze względu na błędnie przyjął, iż powodowie nie działali pod wpływem błędu w toku transakcji z pozwanym (jako przedsiębiorcy) co spowodowało, iż Sąd oceniał ich działania z perspektywy prowadzonej działalności gospodarczej,

jako przedsiębiorców, co do których powinny mieć zastosowanie ostrzejsze rygory w zakresie należytej staranności - przedsiębiorcami w tej transakcji powodowie jednak nie byli.

4. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie z materiału dowodowego sprawy wniosków sprzecznych ze sobą poprzez jednoczesne stwierdzenie (str.10 uzasadnienia) iż powodowie po powzięciu wiadomości o zawarciu umowy z 15 sierpnia 2014 r. zawartej między pozwanym a Wspólnotą mieszkaniową „o adaptację części wspólnych nieruchomości (...)” mieli świadomość, iż wprowadzeni zostali przez pozwanego w błąd, co do posiadania przez niego skutecznego prawa do dysponowania wykupu lokalu, w sytuacji gdy Sąd jednocześnie na stronie w treści tego samego uzasadnienia (str. 17) wskazał, iż powodowie już w chwili zawierania umowy widzieli, iż pozwany nie dysponuje roszczeniem do Wspólnoty, co miało wpływ na wynik sprawy, gdyż gdyby sąd prawidłowo oceniając dowody ustaliby, iż powodowie zostali wprowadzeni w błąd przez pozwanego, o czym dowiedzieli się już po zawarciu umowy i w rzeczywistości z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie mogło dojść do zrealizowania umowy przedwstępnej zwartej z powodami.

5. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę dowodu w postaci aktu notarialnego Rep. A (...) oraz Rep. A (...) polegającą na ustaleniu, iż z jej treści wynika, że to obie strony ponoszą ryzyko nieuzyskania tytułu prawnego do nieruchomości, w sytuacji gdy z jej treści nie można takich ustaleń poczynić,

6. Ewentualnie w razie braku uwzględnienia zarzutu wskazanego w ust. 2 powyżej - naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż wbrew zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu, iż wpłaty dokonywane przez powodów nie były uzależnione od etapów realizacji umowy przez Pozwanego, w sytuacji gdy wnioski takie wynikają z zeznań świadków D. N., P. S., czy L. D. oraz Powoda, co miało wpływ na wynik sprawy, gdyż gdyby Sąd dokonał prawidłowej oceny tych dowodów zapadłoby orzeczenie uwzględniające roszczenie powodów w całości.

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art:

1. Art. 5 k.c. poprzez danie ochrony pozwanemu co skutkowało przyjęciem, iż pozwany jest uprawniony do zatrzymania zadatku i że skutecznie odstąpił od umowy, gdy to pozwany z przyczyn leżących po jego stronie nie był w rzeczywistości w stanie zrealizować umowy i nie zrobiłby tego nawet gdyby powodowie dokonali wpłaty na jego rzecz w całości,

2. Art. 431 k.c. w związku z art. 4 oraz art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej poprzez brak zastosowania tych przepisów i w konsekwencji ustalenie, iż powodowie zawierali umowy pozwanym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, bez wskazania podstawy materialnoprawnej takich ustaleń,

3. 490 § 1 k.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez brak jego zastosowania, w sytuacji gdy powodowie skutecznie oświadczyli pozwanemu w treści pisma z dnia 5 maja 2015r., iż wstrzymują się ze spełnieniem świadczenia względem pozwanego i w związku z tym nie pozostawali względem pozwanego w zwłoce ze spełnieniem świadczenia,

4. Ewentualnie naruszenie - art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie ewentualnie jego błędną wykładnię, polegające na przyjęciu, iż przepis ma zastosowanie w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy w chwili składania oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej przez Pozwanego on sam również nie wykonywał umowy, w sytuacji gdy z literalnego brzmienia przepisu wynika, iż ma on zastosowanie w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, nie zaś w przypadku gdy jednocześnie dwie strony nie wykonują umowy, ewentualnie art. 394 § 3 k.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez brak jego zastosowania, w sytuacji gdy do niewykonania umowy przedwstępnej nie doszło jedynie z wyłączanej winy strony powodowej, zatem z tej przyczyny zadatek powinien podlegać zwrotowi w nominalnej wartości,

5. 65 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli wyrażonej w treści:

1) Umowy z 16 czerwca 2014r. Rep. A nr (...), oraz Aneksu z dnia 23 czerwca 201 Ar. Rep. A nr (...),

2) Umowy o adaptację części wspólnych nieruchomości z dnia 15 sierpnia 2014r. poprzez

6. 494 § 1 k.c. poprzez jego pominięcie, w sytuacji gdy ten przepis powinien stanowić powinien w tejże sprawie podstawę rozstrzygnięcia i orzeczenia pełnej dochodzonej przez powodów kwoty, ze względu na bezskuteczność złożenia przez pozwanego oświadczenia od odstąpieniu od umowy.

7. Art. 158. K.c. w zw. z art. 65 poprzez brak jego zastosowania i przyjęcie, iż D. R. posiadał roszczenie do Wspólnoty mieszkaniowej o wykup powierzchni strychowej w sytuacji, gdy o roszczeniu można mówić jedynie gdy umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości zawarta jest w formie aktu notarialnego, zatem umowa zawarta w formie zwykłej z dnia 15 sierpnia 2014r., nie mogła stanowić podstawy do żądania przeniesienia własności powierzchni strychowej przez Powoda od Wspólnoty Mieszkaniowej

8. Art. 492¹ § 1 k.c. poprzez brak jego zastosowania w sytuacji gdy powodowie skutecznie składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy mogli również złożyć je bez wcześniejszego wezwania - na co wskazani w treści oświadczenia, gdyż w związku z treścią oświadczenia złożonego wcześniej przez pozwanego wynikało, iż nie ma on zamiaru wykonania umowy.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalając powództwo ponad kwotę 165 000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i dalej z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty i zasądzenie na rzecz powodów solidarnie również kwoty 100 000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i dalej z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty.

Obie strony wniosły o oddalenie apelacji wywiedzionych przez przeciwników procesowych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji pozwanego, stwierdzić należy, iż jej rozstrzygnięcie sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w złożonym przez pozwanego środku odwoławczym. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto dzieląc co do zasady, nie kwestionowaną w apelacji, argumentację materialnoprawną Sądu pierwszej instancji w zakresie orzeczenia uwzględniającego powództwo, jak również poczynione w tej części przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, LEX nr 173639). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji, i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753; z 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977; z 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60).

Analiza zarzutów apelacyjnych oraz ich uzasadnienia prowadzi do wniosku, że została ona w przeważającej części oparta na podważaniu dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów i

poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych, wskazujących na to, iż powodowie zapłacili pozwanemu kwotę 165 000 zł tytułem zaliczek. Zarzuty te wymagały wykazania przez skarżącego, że weryfikacja materiału procesowego, uzewnętrzniiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, narusza kryteria oceny dowodów przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów przewidzianych w tym przepisie i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia: 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906 i 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, LEX nr 172176). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza więc stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód sąd błędnie uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej oraz w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd. Nie jest bowiem wystarczające przedstawienie własnej wersji przebiegu zdarzeń, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu kwestionowanych wniosków.

Treść apelacji pozwanego nie zawiera takich wywodów. W ocenie Sądu Apelacyjnego, całokształt argumentacji pozwanego, sprowadzający się w zasadzie do lakonicznego i ogólnikowego zakwestionowania dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny materiału procesowego, stanowi jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i nie zasługuje na uwzględnienie w żadnej części. Skarżący poprzestał wyłącznie na przedstawieniu swojego subiektywnego stanowiska co do istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów, które - co należy podkreślić - wyprowadza z własnej wersji opisu zdarzeń. Pominięcie zaś w przedstawionej przez powoda ocenie stanu faktycznej, merytorycznej wymowy tego materiału procesowego, który przemawiał na jego niekorzyść, a co istotniejsze, nie odniesienie się do całej argumentacji Sądu Okręgowego, odbiera jej walor wszechstronności, czego wymaga dyspozycja art. 233 § 1 k.p.c. Okoliczność powyższa samoistnie dyskredytowała zasadność zarzutu naruszenia tego przepisu. Sąd odwoławczy nie dostrzegł zatem podstaw do dokonania odmiennych ustaleń faktycznych, albowiem w świetle art. 233 § 1 k.p.c. nie zachodzi wadliwość oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji i wysnutych na jej podstawie wniosków. Analiza dowodów, przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, wbrew błędnemu przekonaniu pozwanego, nie wykraczała poza ramy swobodnej oceny dowodów, toteż ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Jak słusznie przyjął Sąd I instancji, stanowisko procesowe pozwanego i zebrany w sprawie materiał dowodowy, jednoznacznie wskazuje na to, iż potwierdzona została okoliczność zapłaty pozwanemu przez powodów kwoty 215 000 zł, w tym 50 000 zł zadatku. Wskazuje na to pismo procesowe pozwanego z dnia 8 czerwca 2017 r., w którego wyniku, jakie kwoty powodowi wpłacili pozwanemu („niezapłacona kwota ponad 210.000 zł” – karta 113v, „po...wpłacie 215 000 zł” – karta 115), a także fakt, że w korespondencji przedprocesowej z powodami pozwany w pośredni sposób przyznawał okoliczności otrzymania od powodów pieniędzy, podnosząc, że nie otrzymał z umówionej kwoty 125 000 zł (karty 49 – 50). Z kolei podczas przesłuchania w charakterze strony pozwany wyraźnie stwierdził, że nie kwestionuje tego, ile powodowie dali mu pieniądze i uważa, że należy im się zwrot tych pieniędzy. Poza tym fakt dokonywania wpłat

potwierdzony jest zeznaniami świadków D. N. (karta 207) i P. S. (karta 209) oraz dokumentami w postaci pokwitowania (karta 41) i polecenia przelewu (karta 35), a także zapisami w umowie z dnia 23 czerwca 2014 r., zmieniającą umowę przedwstępną zawartą przez strony, w której pozwany potwierdził odbiór od powodów kwoty 210 000 zł, w tym kwoty 50 000 zł zadatku (karty 37-39), co biorąc pod uwagę datę sporządzenia tego dokumentu oraz datę pokwitowania odbioru kwoty 5 000 zł (15 października 2014 r. – karta 41), w jednoznaczny sposób dowodzi dokonania przez powodów wpłaty łącznej sumy 215 000 zł na rzecz pozwanego.

Sąd odwoławczy nie dopatrył się również w ustalonych realiach sprawy, podstaw do przypisania powodom nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Pozwany, podnosząc zarzut, że dochodzenie przez powodów zwrotu zaliczek pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, w żaden sposób nie skonkretyzował, na czym takie naruszenie miałoby polegać. Tymczasem zasady współzycia społecznego są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej też przyczyny w świetle art. 5 k.c. na podstawie zasad współzycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą więc stanowić podstawę dokonania korekty zaskarżonego orzeczenia, dokonanej na skutek innej oceny nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe. W związku z tym podkreślenia wymaga fakt, iż pozwany nie może oczekiwać od pozwanych rezygnacji z przysługującego im prawa żądania zwrotu znacznej sumy pieniężnej tylko dlatego, że podjął się realizacji przedsięwzięcia gospodarczego, obarczonego pewnym ryzykiem ze względu na uzależnienie jego finalizacji od czynników zewnętrznych. Jako osoba profesjonalnie zajmującą się pozyskiwaniem powierzchni dla celów mieszkaniowych i sprzedażą wyodrębnionych lokali mieszkalnych, powinien bowiem zdawać sobie sprawę z konsekwencji, jakie może przynieść nie wywiązanie się z zobowiązania zawartego w umowie przedwstępnej w sytuacji, gdy zamierzał sfinansować przeprowadzenie prac adaptacyjnych z funduszy przekazywanych przez powodów. Niepowodzenie tego planu gospodarczego samo przez się nie może uzasadniać przyznania pozwanemu ochrony przewidzianej w art. 5 k.c., gdyż sprowadzałoby się to do całkowitego pominięcia interesów powodów, którzy zostaliby pozbawieni pokaźnych środków pieniężnych w sytuacji, gdy celem zawartej przez strony umowy były nabycie przez powodów własności lokali mieszkalnych, a nie współdziałanie w kreacji i realizacji stosunków prawnych nawiązywanych przez pozwanego z innymi podmiotami. Należy także podzielić pogląd powszechnie przyjmowany w orzecznictwie, że regulacja prawna zawarta w art. 5 k.c. posiada wyjątkowy charakter i wymaga wykazania przez stronę wyjątkowych okoliczności. Wynika to przede wszystkim z niedookreśloności pojęcia zasad współzycia społecznego, gdyż nie jest to pojęcie ostre. Strona powołująca się na te zasady winna zatem wykazać, jakie zasady współzycia społecznego zostały naruszone, na czym polega konkretna zasada i na czym polega zarzucana przez stronę sprzeczność czynności z tymi zasadami. Wobec nie uczynienia zadość tym wymogom trudno jest oceniać, jakie zasady współzycia społecznego zostały naruszone. Wobec tego i ten zarzut apelacji pozwanego był niezasadny. Dodatkowo należy wskazać na to, iż przyjmowanie przez pozwanego kolejnych zaliczek w sytuacji, gdy musiał dostrzegać przeszkody uniemożliwiające mu wykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej, było wyrazem nielojalności w stosunku do kontrahentów. Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest zaś rzeczą obojętną, czy zachowanie się podmiotu domagającego się takiej ochrony odpowiada tym zasadom. Ten bowiem, kto sam narusza zasady współzycia społecznego, nie może korzystać z ochrony przewidzianej w tym przepisie.

Odnosząc się natomiast do apelacji powodów, Sąd Apelacyjny zwraca uwagę na to, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to zachowuje również charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że sąd odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny charakter orzekania sądu drugiej instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego. Z tego też względu sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże, powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez sąd pierwszej instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji,

jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98). Zwrócić też należy uwagę na to, iż zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek, Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe. Poczynione ustalenia faktyczne w zasadniczym dla rozstrzygnięcia sprawy zakresie nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale procesowym. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu I instancji czyni więc częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego szczegółowego ich przytaczania.

Nie znalazła tylko akceptacji konkluzja Sądu Okręgowego, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał wystarczające podstawy do stwierdzenia, że powodowie naruszyli postanowienia umowne, nie dokonując wpłat kolejnych zaliczek, co uprawniało pozwanego do odstąpienia od umowy i zachowania otrzymanego zadatku. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, iż zaliczki, które powodowie byli zobowiązani uiszczać, stanowiły świadczenia na poczet ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i skoro okazało się, że pozwany w umówionym terminie nie wykona swojego zobowiązania, powodowie mogli powstrzymać się ze spełnianiem własnych świadczeń. Przepis art. 490 § 1 k.c. przyznaje bowiem stronie zobowiązanej do wcześniejszego świadczenia uprawnienie do powstrzymania się z jego spełnieniem, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego lub nie da zabezpieczenia. Skorzystanie z tego uprawnienia uzależnione jest od zaistnienia dwóch okoliczności: 1) spełnienie świadczenia przez drugą stronę jest wątpliwe ze względu na jej stan majątkowy; 2) zobowiązany do wcześniejszego świadczenia w chwili zawarcia umowy nie wiedział o złym stanie majątkowym drugiej strony. W doktrynie słusznie zwraca się uwagę, że przesłanką zastosowania art. 490 k.c. nie jest obiektywnie zły stan majątkowy jednej ze stron umowy wzajemnej, ale taki, który czyni wątpliwym świadczenie drugiej strony. Wątpliwość co do wywiązania się przez drugą stronę z obowiązku wzajemnego świadczenia nie musi zatem stanowić konsekwencji niewypłacalności dłużnika, ponieważ może być następstwem innych okoliczności, jednak odnoszących się do majątku dłużnika, jak przykładowo brak odpowiednich środków na dokończenie robót adaptacyjnych, co w przypadku pozwanego było okolicznością bezsporną. Nie ma natomiast dowodów, które pozwalałyby ustalić, że powodowie w dacie zawierania umowy z pozwanym wiedzieli o jego złym stanie majątkowym w rozumieniu art. 490 k.c.

Niezależnie od tego zauważyć również trzeba, że interpretacja umowy odnośnie terminów zapłaty zaliczek przez powodów, przeprowadzona przez Sąd Okręgowy, okazała się wadliwa. Z postanowień umownych wynika bowiem, że daty wpłat zaliczek nie uiszczonych przez powodów, zostały powiązane z konkretnymi zdarzeniami w ten sposób, że termin wpłaty zaliczki determinowany był zaistnieniem danego zdarzenia (np. wykonaniem określonych prac, czy zawarciem umowy przyrzeczonej, karty 27-31 i 38-39), natomiast wskazanie dat należało traktować jako ustalenie ostatecznego terminu spełnienia świadczenia na wypadek, gdyby określone w umowie zdarzenie ziściło się wcześniej. Taką wykładnię umowy potwierdza charakter świadczeń powodów, które miały być zaliczane na poczet ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w związku z zawarciem przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkań, a nie traktowane jako zapłata wynagrodzenia za wykonanie przez pozwanego robót budowlanych.

Wbrew zarzutom apelacyjnym, przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe, nie pozwalało jednak na uznanie, że za nie dojdzie do skutku umowy przyrzeczonej odpowiada pozwany. Należy bowiem podkreślić, iż zawarcie umowy sprzedaży lokali mieszkalnych uzależnione było także od dopełnienia różnego rodzaju czynności administracyjno – prawnych, które doprowadziłyby do wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych, jakie miały powstać z zaadaptowanej powierzchni strychowej oraz przeniesienia przez wspólnotę mieszkaniową własności tych lokali na rzecz pozwanego. Skoro zatem powodowie żądali zasądzenia zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, podnosząc, iż to z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło do sfinalizowania umowy sprzedaży lokali, to zgodnie z art. 6 k.c. powodów obciążał obowiązek wykazania, że to wyłącznie zawinione działania lub zaniechania pozwanego uniemożliwiły nabycie przez nich własności lokali mieszkalnych. Dowodów, które pozwalałyby na dokonanie tego rodzaju ustaleń, strona powodowa jednak nie przedstawiła, zaś apelacja nie zawiera tego rodzaju

zarzutów, które pozwalałyby Sądowi odwoławczemu na stwierdzenie, że to pozwany ponosi odpowiedzialność za nie dojście do skutku umowy sprzedaży lokali mieszkalnych. Podkreślenia wymaga bowiem to, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy w sferze proceduralnej sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w złożonym przez powodów środku odwoławczym, gdyż obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza zwiążanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Marginalnie jedynie Sąd zauważa, iż zeznania świadka L. D. (członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej), winny być oceniane z ostrożnością, gdyż jak wynika z twierdzeń pozwanego, pozostaje on w sporze ze Wspólnotą i na tym tle toczy się postępowanie sądowe, a zatem zeznania świadka mogą przedstawiać wyłącznie wersję korzystną dla Wspólnoty. Z kolei świadek D. N. relacjonowała informacje uzyskane z różnych źródeł i nie zweryfikowane własnymi spostrzeżeniami, a więc również i one nie mają wystarczającej mocy dowodowej dla dokonania stanowczych stwierdzeń.

Odnosząc się zaś do zarzutów naruszenia prawa procesowego, zawartych w apelacji powodów, zaakcentować należy fakt, iż zgromadzony w sprawie materiał procesowy w jednoznaczny sposób wskazuje na to, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej powodowie mieli rozeznanie co do uwarunkowań faktycznych i prawnych, które musiały być spełnione, aby doszło do sprzedaży im lokali mieszkalnych przez pozwanego. Wskazują już na to twierdzenia zawarte w uzasadnieniu pozwu, ale przede wszystkim zapisy w akcie notarialnym z dnia 16 czerwca 2014 r. (karta 27-31), w którym wyraźnie się stwierdza, że strony znały treść uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy alei (...) w S. z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokali oraz miały wiedzę co do tego, że lokale te miały powstać w wyniku adaptacji powierzchni strychowej wykonanej przez pozwanego (§ 2 umowy). Kwestia, czy powodowie zamierzali nabyć te lokale jako konsumenci, czy też w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, nie miała więc żadnego znaczenia, gdyż posiadali oni wiedzę co do tego, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej pozwany nie miał tytułu prawnego do zbycia lokali, które pod względem faktycznym i prawnym nie istniały oraz w jakich relacjach prawnych pozostawał on ze Wspólnotą. Z tych samych względów nie jest możliwe przyjęcie, aby powodowie działali pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 k.c. lub art. 86 k.c.

Skoro zatem z zebranego w sprawie materiału procesowego nie wynika również, aby to powodowie byli odpowiedzialni za nie zawarcie umowy przyrzeczonej, to za zasadne Sąd Apelacyjny uznał przyjęcie, że żadna ze stron nie odpowiada za niewykonanie umowy przedwstępnej, w konsekwencji czego – stosownie do art. 394 § 3 k.c. – zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

Wobec powyższego, żadna ze stron nie mogła w skuteczny sposób odstąpić od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.p.c. i w przypadku pozwanego zatrzymać zadatek, a w przypadku powodów domagać się jego zwrotu w podwójnej wysokości i dlatego w realiach niniejszej sprawy, oświadczenia stron o odstąpieniu od umowy przedwstępnej należało potraktować jako złożenie zgodnych oświadczeń woli o rozwiązaniu łączącego ich stosunku zobowiązaniowego, co prowadziło do powstania obowiązku zwrotu zadatku przez pozwanego w oparciu o art. 394 § 3 k.c. oraz zwrotu zapłaconych przez powodów zaliczek stosownie do art. 494 § 1 k.c. Przyjmuje się bowiem, że rozwiązanie przez strony umowy wzajemnej z mocą wsteczną powoduje, że wzajemne świadczenia stron podlegają zwrotowi stosownie do art. 494, chyba że strony w umowie inaczej postanowią (wyrok SN z dnia 7 października 1999 r., I CKN 262/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 71).

Nawiązując na koniec do podniesionego przez powodów zarzutu naruszenia art. 132 § 1 k.p.c. w związku z art. 130 § 1 k.p.c. poprzez brak zwrotu pisma procesowego strony pozwanej z dnia 8 czerwca 2016 r., stanowiącego uzupełnienie braków formalnych sprzeciwu oraz tym samym brak zwrotu sprzeciwu, którego braków strona nie uzupełniła we wskazanym przez Sąd terminie, w sytuacji gdy pismo nie zawierało oświadczenia, iż owe pismo zostało doręczone pełnomocnikowi strony powodowej, bądź nadane zostało listem poleconym, Sąd Apelacyjny zauważa, iż stosownie do art. 132 § 1¹ k.p.c. powyższy wymóg formalny nie dotyczy między innymi wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, a zatem sam sprzeciw, jak i pismo zawierające uzupełnienie jego braków formalnych nie podlegało zwrotowi tylko

dlatego, że nie zawarto nim oświadczenia o doręczeniu odpisu pisma pełnomocnikowi strony przeciwnej. Zarzut ten okazał się więc oczywiście bezzasadny.

W tym stanie rzeczy apelacja powodów, zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c., doprowadziła do częściowej zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego dalszej kwoty 50 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem zwrotu zadatku, natomiast w pozostałej części apelacja powodów, jak również w całości apelacja pozwanego jako bezzasadne podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku było – stosownie do zasady stosunkowego rozdziału kosztów procesu określonej w art. 100 k.p.c. – obciążenie pozwanego jako strony wygrywającej sprawę w 81,1 %, w odpowiedniej proporcji kosztami procesu poniesionymi przez powodów, na które złożyły się opłata sądowa od pozwu oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone przy uwzględnieniu stawek określonych w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z 15 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono, biorąc pod uwagę to, iż apelacja pozwanego została oddalona w całości i należny powodom z tego tytułu zwrot kosztów procesu zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c., obejmował wynagrodzenia pełnomocnika określone w oparciu o § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zaś w przypadku apelacji powodów, którą uwzględniono w połowie, wobec braku wymaganego przez art. 109 § 1 wniosku pozwanego reprezentowanego przez radcę prawnego o zasądzenie kosztów, powodom przysługiwał zwrot połowy poniesionych kosztów, na które złożyły się opłata od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika według stawek wskazanych w § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Ryszard Iwankiewicz Edyta Buczkowska-Żuk Krzysztof Górski