

Sygn. akt ACa 419/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014r

Sąd Apelacyjny w Szczecinie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Gawinek

Sędziowie: SSA Wiesława Kazimierska

del. SSO Joanna Kitłowska-Moroz (spr.)

Protokolant: sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2014r na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko A. M. i W. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 28 stycznia 2014r sygn. akt IC 2545/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda W. K. solidarnie na rzecz pozwanych A. M. i W. M. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

del.SSO Joanna Kitłowska-Moroz SSA Małgorzata Gawinek SSO Wiesława Kaźmierska

I ACa 419/14

## UZASADNIENIE

Powód K. K. domagał się nakazania nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwani A. M. i W. M. zapłacili solidarnie na jego rzecz kwotę 150.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z pozwanymi w dniu 26 października 2011 roku pozwani zobowiązali się sprzedać powodowi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 0,85 ha zgodnie z projektem graficznym. Cenę ustalono na kwotę 1.270.000 złotych, a jej część w kwocie 50.000 złotych stanowiącej zadek powód wpłacił w chwili podpisania aktu notarialnego. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w dniu 30 marca 2012 roku. Strony zastrzegły w § 3, że warunkiem nabycia nieruchomości przez powoda jest uzyskanie przez niego pozwolenia na budowę, zaś pozwani zobowiązują się do wydzielenia działki zgodnie z projektem graficznym. Dnia 30 marca 2012 roku w kolejnym akcie notarialnym stanowiącym zmianę przedwstępnej umowy sprzedaży strony ustaliły termin zawarcia umowy

przrzeczonej na dzień 4 czerwca 2012 roku. Ponadto powód zobowiązał się zapłacić kolejną kwotę 50.000 złotych, co uczynił 4 kwietnia 2012 roku. Pozwani nie stawili się w umówionym terminie ani w kolejnym na wezwanie powoda, który odstąpił od umowy i wezwał pozwanych do zwrotu wpłaconych kwot. Zdaniem powoda pozwani powinni zwrócić mu kwotę 100.000 złotych z tytułu podwójnej wartości zadatku i kwotę 50.000 złotych wpłaconą tytułem zaliczki, albowiem to z ich winy nie doszło do zawarcia umowy przrzeczonej.

Nakazem zapłaty z dnia 12 kwietnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim nakazał pozwanym A. M. i W. M. aby zapłacili solidarnie na rzecz powoda kwotę 150.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2012 roku i kosztami procesu.

Pozwani A. M. i W. M. wnieśli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu podali, że doszło między stronami do zawarcia umowy przedwstępnej, zmienionej następnie aneksem. Jednakże nie doszło do odstąpienia od umowy przez powoda, albowiem powód nie miał do tego podstaw, natomiast pozwani odstąpili od umowy z winy powoda, co uczynili w piśmie z dnia 22 czerwca 2012 roku i byli uprawnieni do zatrzymania zadatku. Wina powoda polegała na tym, że nie uzyskał pozwolenia na budowę, a to na nim spoczywał powyższy obowiązek, co uniemożliwiło ostatecznie zawarcie umowy przrzeczonej. Ponadto powód nigdy nie zwracał się do pozwanych o udzielenie mu pełnomocnictw niezbędnych do podejmowania czynności związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Brak wezwania pozwanych do udzielenia takich pełnomocnictw także świadczy o winie powoda i jego złej woli. Tym samym nie zaktualizowało się uprawnienie powoda do skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej, a więc jego pisma z dnia 22 czerwca 2012 roku kierowane do każdego z pozwanych należy uznać za bezskuteczne. Pozwani nie mieli także obowiązku wzywania powoda do zawarcia umowy przrzeczonej, albowiem obowiązek ten stałby się aktualny po uzyskaniu przez powoda decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o podziale nieruchomości przez pozwanych. Pozwani wskazali, że niezasadny jest zarzut powoda o wielokrotnym uchylaniu się pozwanych od stawiennictwa u notariusza, ponieważ nie istniały warunki do wezwania pozwanych do zawarcia umowy przrzeczonej, a ponadto pozwani nie otrzymali wezwania do podpisania aktu notarialnego. W terminie obowiązywania umowy przedwstępnej nie było także możliwości zawarcia umowy przrzeczonej, gdyż działka nie była geodezyjnie wydzielona. Powód wezwał pozwanych w dniu 11 czerwca 2012 roku, a zatem po upływie terminu do zawarcia umowy przrzeczonej, aby stawili się w kancelarii notarialnej. Nie były jednak spełnione warunki umowy przrzeczonej – brak było pozwolenia na budowę, nie istniała działka mająca być przedmiotem sprzedaży, a ponadto powód nadał wezwanie zaledwie na trzy dni przed wyznaczonym terminem. Ponadto powód w dniu 31 maja 2012 roku zawarł umowę cesji swego roszczenia o nabycie nieruchomości z firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, a zatem to on wprowadził ten podmiot do transakcji pomiędzy stronami. Skoro zawarł umowę cesji kilka dni przed upływem terminu do zawarcia umowy przrzeczonej, to trudno dać mu wiarę, że zamierzał projektować i występować o pozwolenie na budowę dla siebie. Ponadto w dniu 4 czerwca 2012 roku zarówno pozwani jak i (...) stawili się u notariusza, aby sporządzić akt notarialny, na terminie tym nie stawił się jednak powód. Ponadto zdaniem pozwanych obie kwoty wpłacone przez powoda, każda po 50.000 złotych stanowiły zadatek, co wynika z treści aktu notarialnego i z potwierdzenia przyjęcia zapłaty zadatku z dnia 4 kwietnia 2012 roku. Tym samym zadatek w całości podlega zatrzymaniu przez pozwanych i żądanie powoda jest nieuzasadnione.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim w Wydziale I Cywilnym po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014r. w Gorzowie Wielkopolskim sprawy z powództwa K. K. przeciwko A. M. i W. M. o zapłatę oddalił powództwo i zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 5.328,85 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.617 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

### ***Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

W dniu 26 października 2011 roku powód K. K. zawarł z pozwanymi A. M. i W. M. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Pozwani zobowiązali się sprzedać prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 0,85 ha zgodnie z projektem graficznym stanowiącym załącznik do aktu notarialnego, a powód zobowiązał się tę działkę kupić. W § 3 umowy strony oświadczyły, że warunkiem nabycia opisanej nieruchomości

jest uzyskanie pozwolenia na budowę, sprzedający (pозwani) zobowiązują się wydzielić działkę nieobciążoną zgodnie z załącznikiem graficznym po uzyskaniu przez kupującego (powoda) pozwolenia na budowę, kupujący (powód) zobowiązuje się wystąpić o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Powód oświadczył, że prowadzi działalność gospodarczą i zastrzega sobie prawo wskazania ostatecznego nabywcy. Cenę ustalono na kwotę 1.270.000 złotych i jej część w kwocie 50.000 złotych stanowiąca zadatek została zapłacona. W § 9 umowy natomiast strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie do dnia 30 marca 2012 roku. Jeżeli do tego dnia powód nie przystąpi do umowy przenoszącej własność lub nie wpłynie należność uzgodniona w § 5 umowy, umowa zostaje rozwiązana z winy kupującego (powoda).

W dniu 30 marca 2012 roku pozwani z pełnomocnikiem powoda K. W. zawarli aneks do umowy przedwstępnej, zmieniający § 5 i 9. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie – zgodnie z paragrafem 2 umowy z dnia 30 marca 2012 roku.

Zgodnie ze zmienionym paragrafem 5 kolejna kwota 50.000 złotych miała zostać zapłacona przez powoda na rzecz pozwanych w terminie do dnia 4 kwietnia 2012 roku. Nie sprecyzowano w akcie, jaki charakter ma mieć ta wpłata. Pozostała część ceny miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto zgodnie ze zmienionym paragrafem 9 przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po uzyskaniu przez sprzedających (pозwanych) ostatecznej decyzji podziałowej nieruchomości, nie wcześniej niż po uprawomocnieniu się warunków zabudowy. Sprzedający w terminie 14 dni roboczych wezwie kupującego do zrealizowania umowy. Sprzedający oświadczyli, że nie złożą do Starostwa ostatecznej decyzji podziałowej nieruchomości, aby nie utraciły ważności warunki zabudowy, na podstawie których ma zostać wydane pozwolenie na budowę, chyba że na żądanie kupującego (powoda). Ponadto sprzedający udzieli kupującemu nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do zawarcia w ich imieniu przyrzeczonej umowy sprzedaży. Realizacja umowy pozostaje do wyboru kupującego albo będzie to zmiana przedwstępnej umowy albo będzie to umowa przyrzeczona w terminie do dnia 4 czerwca 2012 roku.

Sąd I Instancji ustalił nadto, że 4 kwietnia 2012 roku powód przyjechał do domu pozwanych, aby wpłacić im kwotę 50.000 złotych jako część ceny nieruchomości zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 30 marca 2012 roku. Pozwani potwierdzili swymi podpisami oświadczenie o przyjęciu kwoty 50.000 złotych tytułem zadatku.

Według ustaleń Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim w dniu 18 kwietnia 2012 roku Burmistrz Gminy S. po rozpatrzeniu wniosku powoda wydał decyzję o warunkach zabudowy, która to decyzja uprawomocniła się z dniem 12 maja 2012 roku.

Powód w dniu 19 kwietnia 2012 roku udał się do pozwanych w celu podpisania przez nich oświadczenia o wyrażeniu zgody na dysponowanie przez powoda nieruchomością–działką numer (...) położoną w S. na cele budowlane, upoważniająca do złożenia oświadczenia zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 prawa budowlanego w zakresie niezbędnym do przeniesienia pozwolenia na budowę, przeprowadzenia robót budowlanych, otrzymania pozwolenia na użytkowanie obiektu oraz wejścia na teren. Ponadto pozwani na prośbę powoda dopisali do oświadczenia, że po uprawomocnieniu warunków zabudowy udzieli powodowi wszelkich pełnomocnictw potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę.

Powód nie wzywał po tej dacie pozwanych do udzielenia mu pełnomocnictw niezbędnych do podjęcia dalszych czynności. W dniu 31 maja 2012 roku bez uzgodnienia z pozwanymi zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytową z siedzibą w K., w imieniu której działał Ł. Ł., umowę cesji swego roszczenia do nabycia prawa wieczystego użytkowania działki o powierzchni 0,85 ha wydzielonej nieruchomości, wynikającego z umowy przedwstępnej zawartej z pozwanymi. Umowa cesji została zawarta pod warunkiem podpisania w terminie do dnia 4 czerwca 2012 roku aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26 października 2011 roku w zakresie między innymi przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W przypadku, gdy aneks powyższy nie zostanie podpisany, umowa cesji nie będzie obowiązywać stron. Powód w paragrafie 1 oświadczył między innymi, że z tytułu należnej pozwanym ceny wpłacił już kwotę 100.000 złotych, stanowiącą zadatek. (...) oświadczyła, że zobowiązuje się nabyć przedmiotową nieruchomość, uzyskać pozwolenie na budowę pawilonu handlowego (...), ponadto w paragrafie

5 zobowiązała się zwrócić powodowi wpłacony zadatek w kwocie 100.000 złotych w terminie trzech dni roboczych od podpisania aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży na wskazany przez powoda rachunek bankowy.

Powód o fakcie zawarcia umowy cesji poinformował pozwanego A. M. i oświadczył mu, że realizację umowy przejmuje (...), pozwani mieli czekać na skontaktowanie się z nimi jej przedstawiciela. Pozwani byli zaskoczeni działaniem powoda, ale nie sprzeciwiali się temu w żaden sposób.

Przed upływem terminu – dniem 4 czerwca 2012 roku powód wraz z K. W. udali się do M., aby spotkać się z pozwanym A. M.. Prosil o przedłużenie terminu do podpisania aktu notarialnego. Nie zapadły wówczas żadne konkretne ustalenia. W dniu 4 czerwca 2012 roku przyjechał do pozwanego A. M. Ł. Ł. – działający w imieniu (...) Galerii i powiedział, że należy stawić się tego dnia u notariusza w K., aby przedłużyć termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany A. M. oświadczył, że nie będzie jechał tak daleko i domagał się, aby wskazać innego notariusza. Wybrano wówczas notariusza B. G. w P., do którego pojechali pozwani i Ł. Ł.. Tego dnia około godziny 17.30 Ł. Ł. skontaktował się telefonicznie z K. W., by zawiadomił powoda o konieczności stawienia się w P. przed notariuszem, gdzie będą już czekać na niego pozwani i Ł. Ł., aby przedłużyć termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód został powiadomiony przez K. W., jednak nie pojechał do P. bez podania ważnej przyczyny. Pozwani i Ł. Ł. czekali w kancelarii notarialnej na powoda do późnych godzin nocnych – do godziny 22 – 23 i wobec tego, że powód się nie stawił sporządzono protokół jego niestawiennictwa.

W piśmie z dnia 8 czerwca 2012 roku skierowanym do powoda Ł. Ł. poinformował go o jego niestawiennictwie w dniu 4 czerwca 2012 roku w kancelarii notarialnej w P. i na prośbę pozwanego A. M. wezwał powoda do stawiennictwa i zawarcia aneksu zmieniającego umowę przedwstępną, w tym terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz do zmiany umowy cesji. Termin aktu notarialnego został wyznaczony na dzień 20 czerwca 2012 roku w kancelarii notarialnej notariusza B. G. w O. o godzinie 16.00. Pismo zostało wysłane listem priorytetowym do powoda.

Powód tymczasem w dniu 11 czerwca 2012 roku sporządził pismo, w którym wezwał pozwanym do stawiennictwa do aktu notarialnego w dniu 15 czerwca 2012 roku w kancelarii notarialnej R. R. w G.. Pisma wysłał do pozwanym w dniu 12 czerwca 2012 roku, doręczone zostały pozwanym w dniu 13 czerwca 2012 roku. W wyznaczonym terminie pozwani nie stawili się w kancelarii notarialnej, z czego sporządzono protokół ich niestawiennictwa. W piśmie z dnia 14 czerwca 2012 roku pozwani, w imieniu których pisał Ł. Ł. oświadczyli powodowi, że nie ma możliwości zawarcia umowy notarialnej w tak krótkim terminie, jaki wyznaczył powód, gdyż pozwani mają zaplanowane inne czynności. Pozwani prosili o przekazanie projektu aktu notarialnego, który ma być zawarty na co najmniej dwa dni wcześniej i poinformowali powoda o wyznaczeniu kolejnego terminu podpisania aktu notarialnego w dniu 20 czerwca 2012 roku. Gdyby termin ten nie odpowiadał powodowi, prosili o informację w celu ustalenia terminu dogodnego dla obu stron.

W dniu 20 czerwca 2012 roku w kancelarii notarialnej B. G. stawili się pozwani i przedstawiciel (...), powód nie stawił się. Nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani w dniu 22 czerwca 2012 roku sporządzili pismo o odstąpieniu od umowy z dnia 26 października 2011 roku i zatrzymaniu zadatku. Pismo doręczone zostało powodowi w dniu 29 czerwca 2012 roku.

Tego samego dnia powód sporządził pismo zawierające jego oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej z pozwanymi i przesłał je pozwanym w dniu 26 czerwca 2012 roku. Wezwał także pozwanym do zwrotu kwoty 200.000 złotych tytułem zadatku zwiększonego dwukrotnie.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie sporne były dwie kwestie, pierwsza z nich to charakter kwoty wpłaconej przez powoda pozwanym w dniu 4 kwietnia 2012 roku (czy była to zaliczka jak twierdzi powód, czy też jak podają pozwani – zadatek) oraz to, czy istniały podstawy do skutecznego odstąpienia przez powoda od zawartej z pozwanymi umowy z przyczyn zawinionych wyłącznie przez pozwanym i żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Rozpatrując pierwszą sporną kwestię Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim uznał, że wpłacona przez powoda na rzecz pozwanych w dniu 4 kwietnia 2012 roku kwota 50.000 złotych stanowiła zadatek, a nie jak utrzymuje powód zaliczkę na poczet zawartej umowy, a dowodem na powyższe jest oryginał potwierdzenia wpłaty kwoty 50.000 złotych datowany na dzień 4 kwietnia 2012 roku przedłożony przez pozwanych (karta 173), w którym to potwierdzeniu znajduje się wyraźne ich oświadczenie pozwanych „kwitujemy odbiór kwoty 50.000 zł wpłaconej tytułem zadatku”. Sąd I Instancji wskazał, że jest to oryginał dokumentu, którego nie zakwestionował powód, natomiast on sam, będąc zobowiązany do złożenia swego egzemplarza pokwitowania z dnia 4 kwietnia 2012 roku w oryginale oświadczył, że zagubił powyższy dokument, a przedłożona przez niego kserokopia potwierdzenia zawiera odmienną treść w swej końcowej części, a mianowicie widnieje na niej zapis, że pozwani kwitują odbiór kwoty 50.000 zł wpłaconej tytułem zaliczki (karta 33). Sąd Okręgowy zauważył, że na kserokopii tej podpisy pozwanych umieszczone są znacznie niżej aniżeli na oryginale potwierdzenia przedłożonym przez pozwanych. W ocenie Sądu I instancji na wiarę zasługuje oryginał dokumentu przedłożony przez pozwanych, natomiast powód nie zdołał wykazać prawdziwości swych twierdzeń o zaliczce uiszczonej przez niego w dniu 4 kwietnia 2012 roku, albowiem nie przedłożył dokumentu prywatnego w oryginale, a jedynie jego początek na piśmie stanowiący kserokopię, która różni się od drugiego egzemplarza dokumentu posiadanego przez pozwanych i budzi istotne wątpliwości sądu co do swej prawdziwości. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że oprócz pokwitowania z dnia 4 kwietnia 2012 roku także inne dowody świadczą o tym, że kwota 50.000 złotych wpłacona przez powoda na rzecz pozwanych w tym dniu stanowiła zadatek. Są to: umowa cesji z dnia 31 maja 2012 roku, zawarta pomiędzy powodem a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową z siedzibą w K. (karta 177 – 179), pismo powoda o odstąpieniu od umowy i żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości – 200.000 złotych (karta 174) i wreszcie nagranie na płycie CD wraz ze stenogramem złożone przez powoda (karta 246). W umowie cesji z dnia 31 maja 2012 roku powód wyraźnie oświadczył w § 1, że zgodnie z treścią aktu notarialnego z dnia 26 października 2011 roku zobowiązał się kupić od pozwanych prawo wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 0,85 ha, następnie umowę tę zmieniono aneksem z dnia 30 marca 2012 roku, potwierdził dalej, że cena ustalona została na kwotę 1.270.000 złotych i „z podanej ceny wpłacona została już kwota 100.000 złotych stanowiąca zadatek”. Z powyższego oświadczenia złożonego osobiście przez powoda przed notariuszem wynika, w ocenie Sądu I instancji, w sposób nie budzący żadnych wątpliwości, że do dnia 31 maja 2012 roku powód zapłacił na rzecz pozwanych tytułem zadatku kwotę 100.000 złotych, na którą składały się kwota 50.000 złotych wyraźnie wskazana w akcie notarialnym a dnia 26 października 2011 roku oraz kwota 50.000 złotych wpłacona w dniu 4 kwietnia 2012 roku, potwierdzona oryginalnym pokwitowaniem złożonym przez pozwanych. O tym, że powód wpłacił w dniu 4 kwietnia 2012 roku kolejną kwotę 50.000 złotych tytułem zadatku świadczy także pismo powoda określone jako odstąpienie od umowy z dnia 22 czerwca 2012 roku skierowane do pozwanych, w którym „wzywa pozwanych do niezwłocznej wpłaty kwoty 200.000 złotych tj. kwoty zadatku zwiększonego dwukrotnie”, w którym to piśmie powód przyznaje więc, że wpłacił pozwanym zadatek w łącznej sumie 100.000 złotych ( a zatem kwota wpłacona przez powoda w dniu 4 kwietnia 2012 roku stanowiła również zadatek, a nie zaliczkę jak obecnie twierdzi powód). Sąd jako potwierdzenie, że druga z wpłaconych kwot stanowiła zadatek, powołał także nagranie zawarte na płycie CD złożonej przez powoda potwierdza tezę pozwanych, że obie kwoty po 50.000 złotych stanowiły zadatek, w którym powód w nagraniu mówi do pozwanego A. M. „a kiedy przyjmował pan dwa razy po 50.000”, na co pozwany odpowiada „raz, że to jest w akcie notarialnym te 50.000 pierwsze, drugie – masz przecież pokwitowanie ode mnie też, że co te drugie pieniądze wpłaciłeś mi. To ja się tego nie zapieram, nie neguję” (karta 244 i 246). W związku z tym Sąd I Instancji uznał że żądanie zwrotu wpłaconych kwot dotyczy może wyłącznie zwrotu zadatku, gdyż obie wpłacone kwoty pełniły rolę zadatku. O tym, w jakich okolicznościach zadatek ulega zwrotowi, a w jakich może być zatrzymany przez stronę umowy, stanowi powołany przez powoda przepis art. 394 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej”. Paragraf trzeci powołanego przepisu wskazuje natomiast w jakich okolicznościach zadatek ulega zwrotowi bez obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Jest tak w przypadku rozwiązania umowy przez strony oraz wówczas, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie

zwrotu zadatku w podwójnej wysokości dotyczy sytuacji, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie umowy ponosi jedna ze stron, a więc, że to powód winien wykazać, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z powodu okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność wyłącznie pozwani.

W ocenie Sądu I instancji powód nie zdołał tego udowodnić. Podnoszone przez powoda zarzuty dotyczące odpowiedzialności pozwanych, a mianowicie nieudzielenie powodowi przez pozwanych stosownych pełnomocnictw, niewezwanie przez pozwanych powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, nieprzystąpienie przez pozwanych do aktu notarialnego wyznaczonego przez powoda na dzień 15 czerwca 2012 roku okazały się zdaniem sądu nieuzasadnione. Pozwani podnieśli, że powód nie wzywał ich do udzielenia mu pełnomocnictw niezbędnych do podejmowania kolejnych czynności związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Na jego prośbę podpisali zgodę w dniu 19 kwietnia 2012 roku na podejmowanie przez powoda dalszych czynności, a po tej dacie powód nie zwracał się o dalsze pełnomocnictwa. Pozwani byli zainteresowani zbyciem nieruchomości i nie mieli żadnego interesu w utrudnianiu powodowi uzyskania kolejnych dokumentów potrzebnych do pozwolenia na budowę. Powód nie potrafił udowodnić, że wzywał pozwanych do udzielenia mu pełnomocnictw, a pozwani odmówili lub zwlekali z podjęciem czynności. Zeznał, że telefonicznie takie wezwania czynił, jednak pozwani zaprzeczyli temu, by kiedykolwiek odmówili udzielenia pełnomocnictw powodowi.

Kolejny zarzut postawiony pozwanym przez powoda, mający świadczyć o ich odpowiedzialności za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, to brak wezwania powoda przez pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Okręgowego takie wezwanie nie było konieczne, gdyż aneks z dnia 30 marca 2012 roku zawarty do umowy notarialnej z dnia 26 października 2012 roku wyraźnie wskazywał datę zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 4 czerwca 2012 roku. Do tego, by doszło do zawarcia umowy musiały być jednak spełnione warunki: powód miał uzyskać pozwolenie na budowę, a pozwani mieli dokonać wydzielenia geodezyjnego działki. Warunki te miały być spełnione właśnie we wskazanej kolejności. Brak uzyskania przez powoda pozwolenia na budowę spowodował, że pozwani nie mieli podstaw do wydzielenia działki. Pomimo tego pozwani stawili się w dniu 4 czerwca 2012 roku w kancelarii notarialnej w P. wraz z przedstawicielem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w K., by zawrzeć umowę przyrzoną z powodem lub wyznaczyć inny termin zawarcia umowy. Powód został wezwany przez przedstawiciela (...), co potwierdził świadek K. W., a pomimo tego wezwania nie stawił się w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Tymczasem termin 4 czerwca 2012 roku był znany wcześniej powodowi, był on o tyle istotny, że powód dokonał cesji swego roszczenia na inny podmiot – (...), z którym także do wskazanej daty 4 czerwca 2012 roku winien uregulować kwestie prawne, pozwalające bądź powodowi bądź (...) na sfinalizowanie umowy z pozwanymi. Powód zlekceważył wezwanie przekazane przez K. W. i nie stawił się w wyznaczonym dniu bez podania ważnej przyczyny, pomimo że zarówno pozwani jak i przedstawiciel (...) czekali na niego do późnych godzin nocnych, mając zamiar zawarcia umowy lub kolejnego już przedłużenia terminu. Co więcej, pozwani pomimo niestawiennictwa powoda w dniu 4 czerwca 2012 roku byli nadal zainteresowani zawarciem z nim umowy i wyznaczili kolejny termin podpisania umowy notarialnej na dzień 20 czerwca 2012 roku, o czym powód także został zawiadomiony. Powód jednak nie miał zamiaru stawiać się w wyznaczonym terminie i sam wezwał pozwanych do zawarcia aktu notarialnego w dniu 15 czerwca 2012 roku w kancelarii notarialnej w G.. Wezwanie dotarło do pozwanych na dwa dni przed wyznaczonym terminem – w dniu 13 czerwca 2012 roku, pozwani nie stawili się w kancelarii. Ich zachowanie jest jednak zdaniem sądu usprawiedliwione okolicznościami sprawy – powód wezwał ich w krótkim terminie, wynoszącym zaledwie dwa dni przed ustalonym terminem z notariuszem, ponadto nie wskazał by uzyskał pozwolenie na budowę, co powodowało niemożność geodezyjnego wyznaczenia działki przez pozwanych, a tylko wówczas można byłoby skutecznie zawrzeć umowę przyrzoną. Tym samym w dniu 15 czerwca 2012 roku nie można było skutecznie zawrzeć umowy przyrzeczonej, do czego wzywał powód pozwanych. Podobnie powód nie stawił się w kancelarii notarialnej w terminie wyznaczonym przez pozwanych na dzień 20 czerwca 2012 roku, kiedy można było ustalić przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej z udziałem (...), na który to podmiot powód scedował swe roszczenie wobec pozwanych. Przede wszystkim jednak powód ponosi wyłączną odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przez to, że nie uzyskał pozwolenia na budowę w ustalonym terminie – najpierw do dnia 30 marca 2012 roku, a następnie do dnia 4 czerwca 2012 roku. To był podstawowy warunek, od spełnienia którego uzależnione były kolejne czynności stron – geodezyjne wydzielenie działki o powierzchni 0,85 którą zamierzał nabyć od pozwanych

powód i zawarcie umowy przyrzeczonej. Bez uzyskania przez powoda pozwolenia na budowę nie było możliwości dokonania podziału przez pozwanych nieruchomości i wydzielenia działki dla powoda, a tym samym nie można było zawrzeć umowy przyrzeczonej. Sąd Okręgowy podkreślił, że wbrew stanowisku powoda nie uległ zmianie paragraf 3 umowy z dnia 26 października 2011 roku i nadal obowiązywał pomimo aneksu z dnia 30 marca 2012 roku, który zmienił jedynie paragrafy 5 i 9 umowy z dnia 26 października 2011 roku. To powód winien uzyskać pozwolenie na budowę, a dopiero wówczas pozwani mieli wystąpić do geodety o wydzielenie działki o powierzchni 0,85 ha. Powód nie wykazał w niniejszym procesie, by posiadał dokumentację niezbędną do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, nie przedstawił pozwolenia na budowę, a zatem nie spełnił warunku, który umożliwił zawarcie umowy przyrzeczonej. Także ta okoliczność pozwala na wysnucie wniosku, że to powód ponosi wyłączną odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej,

Zdaniem Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim nie zaszyły także podstawy do przyjęcia, że strony poprzez złożenie oświadczeń o odstąpieniu od umowy niejako dokonały rozwiązania tej umowy. Do rozwiązania umowy dochodzi poprzez zgodne oświadczenie stron, a takie nie miało miejsca w sprawie. Nie można także uznać, że do zawarcia umowy nie doszło z powodu okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony umowy bądź żadna z nich, skoro wyłącznie odpowiedzialny za niedojście do skutku umowy jest powód i dlatego nie zachodzą przesłanki z art. 394 § 3 k.c. uzasadniające zwrot zadatku bez obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Sąd podkreślił, że pozwani są ludźmi mniej obeznanymi z prawem w porównaniu z powodem, który prowadzi działalność gospodarczą i wielokrotnie już, co sam przyznał, zawierał podobne umowy; powód musiał zatem liczyć się z konsekwencjami niewykonania w terminie warunków wskazanych w umowie przedwstępnej. Zresztą na prośbę powoda pozwani przedłużali mu termin do uzyskania potrzebnych dokumentów i zezwoleń, zawarli przeciw aneks w dniu 30 marca 2012 roku i nadal byli skłonni współpracować z powodem, by sfinalizować umowę sprzedaży nieruchomości – stawili się na terminie w dniu 4 czerwca 2012 roku, a następnie wyznaczili termin 20 czerwca 2012 roku, co świadczy o ich dobrej woli i chęci współdziałania z powodem. Nie można zatem w żadnym razie przypisać im odpowiedzialności za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim wskazał, że powód powołuje się na udział osób trzecich – (...) spółki w K., którą chce obarczyć odpowiedzialnością za niedojście umowy do skutku, zapominając o tym, że to on wprowadził ten podmiot do umowy z pozwanymi poprzez zawarcie umowy cesji swego roszczenia. Pozwani byli tym zaskoczeni, ale nie przeciwstawiali się takiej decyzji powoda w żaden sposób i zgodzili się na kontynuację rozmów i zawarcie umowy z firmą wskazaną przez powoda. Jednak do tych czynności niezbędne było współdziałanie powoda, który nie przystąpił do aktu notarialnego w dniu 4 czerwca 2012 roku i w kolejnym terminie 20 czerwca 2012 roku, przez co uniemożliwił sfinalizowanie umowy sprzedaży. Z tych wszystkich względów w ocenie Sądu I instancji powództwo należało oddalić.

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy oparł się na dołączonych przez strony dokumentach, które nie były przez strony kwestionowane z wyjątkiem kserokopii potwierdzenia wpłaty kwoty 50.000 złotych z dnia 4 kwietnia 2012 roku, wskazując, że kserokopia potwierdzenia wpłaty kwoty 50.000 złotych znajdująca się na karcie 33 akt, złożona przez powoda, która zdaniem sądu nie może stanowić dokumentu prywatnego w niniejszej sprawie, skoro kserokopia złożona przez powoda zawiera odmienną treść aniżeli drugi egzemplarz tego samego dokumentu znajdujący się w posiadaniu pozwanych, który został złożony do akt sprawy i z którego sąd dopuścił dowód.

Sąd wskazał, że dał także częściowo wiarę zeznaniom świadka K. W. w tym zakresie, w jakim znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Świadek przyznał, że był pełnomocnikiem powoda przy zawieraniu aneksu do umowy w dniu 30 marca 2012 roku i nie sprecyzowano wówczas charakteru kwoty 50.000 złotych, którą powód miał zapłacić pozwanym do dnia 4 kwietnia 2012 roku. Świadek przyznał także, że był wielokrotnie przy rozmowach powoda z pozwanymi, także przy rozmowie nagranej przez powoda i dołączonej jako dowód w sprawie. Potwierdził, że powód pomimo zawarcia aneksu do umowy i przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, po raz kolejny prosił pozwanych o wyznaczenie dłuższego terminu i wezwanie go do aktu notarialnego. Potwierdził również fakt, że w dniu 4 czerwca 2012 roku otrzymał telefoniczną informację, którą miał przekazać powodowi od (...), by powód stawił się w kancelarii notarialnej w P. w celu zawarcia umowy z pozwanymi. Świadek przekazał tę informację powodowi,

co przyznał powód w swych zeznaniach. To również świadek skontaktował powoda z (...), z którą następnie powód zawarł umowę cesji swego roszczenia. W tym zakresie zeznania świadka zasługują na wiarę, są bowiem logiczne i mają potwierdzenie w zeznaniach stron oraz dokumentach, z których przeprowadzono dowody. Natomiast sąd nie dał wiary świadkowi co do daty spotkania powoda z pozwanym A. M., które miało odbyć się w dniu 4 czerwca 2012 roku i które powód nagrywał. Powód nie wykazał z całą pewnością daty tego nagrania, a według pozwanego nagranie składa się z wielu jego wypowiedzi pochodzących ze spotkań z powodem w różnych terminach. Trudno zatem przyjąć z całą stanowczością, że rozmowa powoda z pozwanym w obecności świadka W. miała miejsce dokładnie w dniu 4 czerwca 2012 roku. Nawet gdyby jednak tak było, to przecież powód uprzedził pozwaną po 31 maja 2012 roku, że dalsze rozmowy będzie z nimi prowadziła (...), na którą powód przelał swoje roszczenie związane z zakupem nieruchomości. Skoro więc przedstawiciel (...) poinformował pozwaną w dniu 4 czerwca 2012 roku o konieczności stawienia się u notariusza w celu zawarcia umowy lub zmiany terminu jej zawarcia, to pozwana zgodnie z poleceniem powoda – zastosowała się do tego wezwania uznając, że powód swoje uprawnienia scedował na (...). Powód także wiedział o terminie obowiązywania umowy cesji, zawartej pod warunkiem uregulowania do dnia 4 czerwca 2012 roku umowy przyrzeczonej. W każdym razie pozwana na wezwanie stawiała się u notariusza, czego nie uczynił powód i fakt ten potwierdził świadek W.. Nie można także dać wiary świadkowi, który twierdzi że powód pisemnie wzywał pozwaną do zawarcia umowy, skoro powód takich wezwań w niniejszej sprawie nie przedstawił oprócz jednego wysłanego już po dacie 4 czerwca 2012 roku, a wzywającego do stawienia się pozwaną u notariusza w dniu 15 czerwca 2012 roku. Żadna ze stron nie twierdziła także, że powód miał umówić się z pozwanymi u notariusza R. R. następnego dnia po ostatecznym terminie czyli 5 czerwca 2012 roku, a co zeznał świadek. Świadek nie potrafił także wyjaśnić na czym polegał problem z wydaniem przez pozwaną pełnomocnictw powodowi. Wbrew zeznaniom świadka zgoda udzielona przez pozwaną w dniu 19 kwietnia 2012 roku upoważniała powoda do dysponowania ich nieruchomością i podejmowania dalszych czynności w celu uzyskania pozwolenia na budowę, pozwana dodatkowo dopisała do tej zgody, że po uprawomocnieniu się warunków zabudowy udzieli powodowi wszelkich pełnomocnictw potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę. Po uprawomocnieniu się warunków zabudowy, co nastąpiło z dniem 12 maja 2012 roku, powód nie wykazał, by zwracał się do pozwaną o dalsze pełnomocnictwa. Zdaniem Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim zawarcie przez powoda umowy cesji z (...) w dniu 31 maja 2012 roku wskazywało raczej na jego rezygnację z podejmowania dalszych czynności związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę wobec scedowania swego roszczenia na inny podmiot.

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom powoda co do tego, że kwota wpłacona w dniu 4 kwietnia 2012 roku pozwanym miała stanowić zaliczkę, a nie zadatek, ponieważ przeczą temu dokumenty zgromadzone w aktach sprawy: oryginał potwierdzenia wpłaty z dnia 4 kwietnia 2012 roku oraz oświadczenia powoda zawarte w umowie cesji oraz pismach skierowanych do pozwaną z żądaniami zwrotu podwójnej kwoty zadatku, czyli 200.000 złotych. Sąd wskazał nadto, że powód został wezwany do stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 4 czerwca 2012 roku i wiedział, że zarówno pozwana jak i przedstawiciel (...) będą na niego czekać do późnych godzin nocnych, aby spełniony został warunek zawarty w umowie cesji, i sam w swoich zeznaniach przyznał, że nie stawił się w tym dniu, podobnie w następnym terminie wyznaczonym na dzień 20 czerwca 2012 roku. Nie dzwonił także do pozwaną, aby upewnić się i rozwiązać ewentualne wątpliwości. Nie wykazał również, by spełnił podstawowy warunek zawarty w umowie z dnia 26 października 2011 roku – a mianowicie by uzyskał pozwolenie na budowę, które pozwoliłoby na podjęcie dalszych czynności – dokonanie przez pozwaną podziału geodezyjnego działki i zawarcie umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy wskazał także, że wbrew twierdzeniom powoda z aktu notarialnego z dnia 26 października 2011 roku wynika w sposób jasny kolejność warunków, jakie mają wykonać strony – najpierw powód uzyskuje pozwolenie na budowę, a wówczas pozwana wydziela geodezyjnie działkę. Skoro powód nie uzyskał pozwolenia na budowę, pozwana nie mieli obowiązku dzielenia swej nieruchomości, którą przecież mogli sprzedać w całości innemu kontrahentowi – wówczas podział byłby zbędny. Powód nie potrafił także wyjaśnić swego oświadczenia zawartego w umowie cesji o wysokości zadatku zapłaconego pozwanym. Wyraźnie podał wówczas, że zapłacił pozwanym tytułem zadatku 100.000 złotych, co zresztą ma potwierdzenie w innych dowodach. Pomimo tego powód utrzymywał w swoich zeznaniach, że kwota wpłacona pozwanym w dniu 4 czerwca 2012 roku miała stanowić zaliczkę. Te sprzeczne twierdzenia powoda przemawiają także przeciwko ich wiarygodności.



Sąd I instancji uznał, że zeznania pozwanego A. M. znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym i dlatego w pełni zasługują na wiarę. Sąd wskazał, że na wiarę zasługuje także nagranie na CD, co prawda nie można z całą pewnością ustalić daty nagrania, jednak z treści rozmów przeprowadzonych pomiędzy powodem a A. M. i świadkiem K. W. wynika, że powód pomimo zbliżania się lub nadejścia terminu 4 czerwca 2012 roku nadal nie posiadał pozwolenia na budowę i prosił o przedłużenie terminu zawarcia umowy, w trakcie nagrania potwierdził wpłatę 100.000 złotych tytułem zadatku, wskazał także, że nie wini pozwanych za niedojście umowy do skutku, natomiast czuje się oszukany przez (...). Te okoliczności znajdują potwierdzenie w innych dowodach: zeznaniach stron, zeznaniach świadka, dokumentach i dlatego zasługują zdaniem sądu na wiarę.

Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika powoda w piśmie z dnia 10 października 2013 roku albowiem były spóźnione i nie mogły mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wnioski te dotyczyły dalszych czynności podejmowanych przez pozwanych z (...), w szczególności zawartej umowy przedwstępnej, pełnomocnictwa udzielonego przez pozwanych (...) Galerii i postanowień dotyczących rozliczenia kosztów niniejszego procesu. Sąd I instancji wskazał, że te okoliczności nie mają istotnego znaczenia dla rozpoznania niniejszego sporu i również dlatego pominął wnioski dowodowe.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) (Dz. U. Nr 163, poz. 1348), wskazując, że na koszty te składają się po stronie pozwanej zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 złotych, wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz koszty dojazdu pełnomocnika wraz z pozwanymi na terminy rozprawy – w kwocie 1.711,85 złotych, łącznie 5.328,85 złotych.

**Apelację od tego wyroku wniósł powód**, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 150.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2012r do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powód wniósł ponadto o przeprowadzenie i dopuszczenie dowodów zawartych w piśmie powoda z dnia 10 października 2013r.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

I. naruszenie art. 389 w związku z art. 65 k.c. , a także art. 394§ 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że to z przyczyn leżących po stronie powoda nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, podczas gdy:

-powód wykonał zobowiązanie wynikające z umowy przedwstępnej, a brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę wynikał nie z wydania pełnomocnictwa przez pozwanych, do czego pozwani zobowiązali się w oświadczeniu z dnia 19 kwietnia 2012r, stwierdzającym, że nastąpi to po uprawomocnieniu się decyzji o warunkach zabudowy, o której to okoliczności posiadali wiedzę będąc również adresatami decyzji

-Sąd I Instancji błędnie ustalił kolejność czynności ciążących na stronach umowy przedwstępnej, bowiem z §9 ust 2 umowy wynika, że "Sprzedający oświadcza, że nie złożą do Starostwa ostatecznej decyzji podziałowej nieruchomości, aby nie utraciły ważności warunki zabudowy, na podstawie których ma zostać wydane pozwolenie na budowę, chyba że na żądanie kupującego (powoda)", co oznacza, że pozwolenie na budowę miało być wydane po wydaniu decyzji podziałowej, która dodatkowo miała być ostateczna, a bezsporne jest, że procedurę podziału miał przeprowadzić pozwany, który nie przystąpił do tego w żaden sposób

-zgodnie z treścią zawartej umowy powód na dzień 4 czerwca 2012r nie musiał dysponować pozwoleniem na budowę, bowiem realizacja umowy, zgodnie z §9 ust 4, miała pozostać do wyboru kupującego, a miała być to bądź zmiana

umowy przedwstępnej, bądź umowa przyrzeczona, zawarta w terminie do dnia 4 czerwca 2012r, co oznacza, że w przypadku wezwania powoda na dzień 4 czerwca 2012r, powód mógł przedłużyć umowę

-zgodnie z § 9 ust 1 umowy to sprzedający miał wezwać kupującego do realizacji umowy po uzyskaniu przez sprzedających ostatecznej decyzji podziałowej (brak jest w powołanym zapisie warunku posiadania pozwolenia na budowę), przy czym wezwanie przez pozwanego miało nastąpić na 14 dni przed aktem, którego to warunku nie spełnia połączenie telefoniczne o 17.30 dnia 4 czerwca 2012r ze strony Ł. Ł. działającego w imieniu spółki (...)

-Sąd I Instancji błędnie przyjął, że powoda wezwano do zawarcia aktu notarialnego w dniu 4 czerwca 2012r, podczas, gdy sam pozwany przyznał, że nie wezwał powoda na dzień 4 czerwca 2012r

- Sąd I Instancji błędnie przyjął, że połączenie 4 czerwca 2012r ze strony Ł. Ł. działającego w imieniu spółki (...) do K. W., pełnomocnika powoda jedynie do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej, było stanowilo skuteczne wezwania K. K. przez P. M.

- Sąd I Instancji błędnie przyjął, że zawarcie warunkowej umowy z (...) nastąpiło bez wiedzy i woli pozwanego, podczas gdy z §4 umowy przedwstępnej wynikało, że powód mógł wskazać nabywcę

- Sąd I Instancji dopuścił się sprzecznych ustaleń, stwierdzając, że wezwanie na dzień 4 czerwca 2012r przez Ł. Ł. było skuteczne i stwierdzając jednocześnie, że "nie było konieczne", podczas gdy to pozwany z 14-dniowym wyprzedzeniem miał wezwać do akt, a ponadto powód nie musiał tego dnia dysponować pozwoleniem na budowę, ponieważ na podstawie § 9 ust 4 miał wybór pomiędzy przedłużeniem umowy, a zawarciem umowy przyrzeczonej

-powód po zaniechaniu wezwania go na dzień 4 czerwca 2012r sam dnia 11 czerwca 2012r wezwał pozwanego na akt 15 czerwca 2012r, a Sąd I instancji w kontekście niestawiennictwa pozwanych stwierdził, że ich zachowanie jest usprawiedliwione okolicznościami sprawy, podczas gdy nie stanowił dla Sądu terminu zbyt krótkiego termin oznaczony w rozmowie telefonicznej dnia 4 czerwca 2012r, z wezwaniem na akt w tym samym dniu

-to powód wobec nie wezwania przez pozwanych na dzień 4 czerwca 2012r sam wezwał do zawarcia aktu 15 czerwca 2012r, mimo, że wezwanie miało nastąpić ze strony pozwanych, co przeczy stanowisku Sądu I instancji, że powód nie zamierzał zawierać umowy i co w konsekwencji oznacza, że wobec niewezwania przez pozwanych na dzień 4 czerwca 2012r i niestawiennictwa pozwanych 15 czerwca 2012r powód skutecznie odstąpił od umowy

2/ art. 394§3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie faktu, że z okoliczności sprawy może wynikać, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, a zatem, że pozwany zobowiązany jest do zwrotu wpłaconych kwot

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, a w szczególności art. 223 k.pc.. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów oraz art. 227 k.pc.

1. jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na całkowitym pominięciu dowodu z wniosków dowodowych powoda, zawartych w piśmie z dnia 10 października 2013r, podczas gdy powyższe wnioski dowodowe potwierdzały okoliczność, iż pozwany celowo podejmował czynności nie tylko mające na celu nie zwrócenie gotówki powodowi, lecz także nie przystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej, co w konsekwencji oznacza, że brak było podstaw do przyjęcia, iż strona pozwana skutecznie odstąpiła od umowy z winy powoda

2.sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na błędnym przyjęciu, że pozwany skutecznie odstąpił od umowy z wyłącznej winy powoda i był uprawniony do zatrzymania zadatku, podczas gdy:

a. to pozwany po spotkaniu z przedstawicielem spółki (...) nie był zainteresowany zbyciem nieruchomości powodowi, o czym świadczy

- nie wezwanie powoda do zawarcia umowy w dniu 4 czerwca 2012r
  - wykonanie połączenia telefonicznego w dniu 4 czerwca 2012r przez Ł. Ł.
  - powoływanie się przez Ł. Ł. po 4 czerwca 2012r na działanie w imieniu pozwanego
  - niestawiennictwo pozwanego na wezwanie powoda w dniu 15 czerwca 2012r
  - zawarcie przez pozwanego umowy ze spółką (...) po 4 czerwca 2012r
  - złożenie przez pozwanego wniosku o wykreślenie roszczenia powoda z księgi wieczystej, który to wniosek został opłacony przez spółkę (...)
  - potwierdzenie przez pozwanego, że w przypadku przegrania procesu z powodem, spółka (...) pokryje wszelkie koszty
- c. powód wykonał zobowiązanie wynikające z umowy przedwstępnej, a brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę wynikał nie z wydania pełnomocnictwa przez pozwanego, do czego pozwani zobowiązali się w oświadczeniu z dnia 19 kwietnia 2012r, stwierdzającym, że nastąpi to po uprawomocnieniu się decyzji o warunkach zabudowy, o której to okoliczności posiadali wiedzę będąc również adresatami decyzji
- d. Sąd I Instancji błędnie ustalił kolejność czynności ciężących na stronach umowy przedwstępnej, bowiem z §9 ust 2 umowy wynika, że "Sprzedający oświadczają, że nie złożą do Starostwa ostatecznej decyzji podziałowej nieruchomości, aby nie utraciły ważności warunki zabudowy, na podstawie których ma zostać wydane pozwolenie na budowę, chyba że na żądanie kupującego (powoda)", co oznacza, że pozwolenie na budowę miało być wydane po wydaniu decyzji podziałowej, która dodatkowo miała być ostateczna, a bezsporne jest, że procedurę podziału miał przeprowadzić pozwany, który nie przystąpił do tego w żaden sposób
- e. zgodnie z treścią zawartej umowy powód na dzień 4 czerwca 2012r nie musiał dysponować pozwoleniem na budowę, bowiem realizacja umowy, zgodnie z §9 ust 4, miała pozostać do wyboru kupującego, a miała być to bądź zmiana umowy przedwstępnej, bądź umowa przyrzeczona, zawarta w terminie do dnia 4 czerwca 2012r, co oznacza, że w przypadku wezwania powoda na dzień 4 czerwca 2012r, powód mógł przedłużyć umowę
- f. zgodnie z § 9 ust 1 umowy to sprzedający miał wezwać kupującego do realizacji umowy po uzyskaniu przez sprzedających ostatecznej decyzji podziałowej (brak jest w powołanym zapisie warunku posiadania pozwolenia na budowę), przy czym wezwanie przez pozwanego miało nastąpić na 14 dni przed aktem, którego to warunku nie spełnia połączenie telefoniczne o 17.30 dnia 4 czerwca 2012r ze strony Ł. Ł. działającego w imieniu spółki (...)
- g. Sąd I Instancji błędnie przyjął, że powoda wezwano do zawarcia aktu notarialnego w dniu 4 czerwca 2012r, podczas, gdy sam pozwany przyznał, że nie wezwał powoda na dzień 4 czerwca 2012r
- h. Sąd I Instancji błędnie przyjął, że połączenie 4 czerwca 2012r ze strony Ł. Ł. działającego w imieniu spółki (...) do K. W., pełnomocnika powoda jedynie do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej, było stanowilo skuteczne wezwania K. K. przez P. M.
- i. Sąd I Instancji błędnie przyjął, że zawarcie warunkowej umowy z (...) nastąpiło bez wiedzy i woli pozwanego, podczas gdy z §4 umowy przedwstępnej wynikało, że powód mógł wskazać nabywcę
- j. Sąd I Instancji dopuścił się sprzecznych ustaleń, stwierdzając, że wezwanie na dzień 4 czerwca 2012r przez Ł. Ł. było skuteczne i stwierdzając jednocześnie, że "nie było konieczne", podczas gdy to pozwany z 14-dniowym wyprzedzeniem miał wezwać do akt, a ponadto powód nie musiał tego dnia dysponować pozwoleniem na budowę, ponieważ na podstawie § 9 ust 4 miał wybór pomiędzy przedłużeniem umowy, a zawarciem umowy przyrzeczonej

k. powód po zaniechaniu wezwania go na dzień 4 czerwca 2012r sam dnia 11 czerwca 2012r wezwał pozwanego na akt 15 czerwca 2012r, a Sąd I instancji w kontekście niestawiennictwa pozwanych stwierdził, że ich zachowanie jest usprawiedliwione okolicznościami sprawy, podczas gdy nie stanowił dla Sądu terminu zbyt krótkiego termin oznaczony w rozmowie telefonicznej dnia 4 czerwca 2012r, z wezwaniem na akt w tym samym dniu

l.to powód wobec nie wezwania przez pozwanych na dzień 4 czerwca 2012r sam wezwał do zawarcia aktu 15 czerwca 2012r, mimo, że wezwanie miało nastąpić ze strony pozwanych, co przeczy stanowisku Sądu I instancji, że powód nie zamierzał zawierać umowy i co w konsekwencji oznacza, że wobec niewezwania przez pozwanych na dzień 4 czerwca 2012r i niestawiennictwa pozwanych 15 czerwca 2012r powód skutecznie odstąpił od umowy.

W uzasadnieniu apelacji powód ponownie powtórzył zarzuty apelacji.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu za postępowanie odwoławcze wg spisu kosztów.

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

Apelacja okazała się niezasadna w całości.

Apelacja powoda ma charakter wyraźnie polemiczny, kwestionuje dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę zasadności dochodzonego żądania, przedstawia własną ocenę stanu faktycznego powoda, opartą na subiektywnym, niemniej jednak nieuzasadnionym, przekonaniu, że powód wykonał ciężące na nim obowiązki z umowy przedwstępnej. Zabieg ten nie mógł jednak przynieść oczekiwanych skutków w postaci uwzględnienia wniosków apelacji.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia prawa procesowego, wskazać należy, że Sąd I Instancji, wbrew twierdzeniom apelacji, nie naruszył art. 233 §1 kpc.

Zgodnie z tym przepisem sąd pierwszej instancji musi ocenić wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Co prawda, ustawodawca nie wskazuje w tym przepisie sposobu dokonania tej oceny, jednakże, jak podkreślił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 października 1996r (IIICKN 8/96, OSNC 1997/3/30) wskazany przepis zawiera jednoznaczny i nie doznający wyjątku nakaz, aby ocena wyrażona w aspekcie wiarygodności była dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie nakazuje uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, po trzecie wymaga skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte wymaga przytoczenia jednoznacznego kryterium oraz merytorycznych i rzeczowych argumentów, mających w sposób przekonujący potwierdzić trafność dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodów za wiarygodne lub ich zdyskwalifikowania. Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów ani faktycznych, ani logicznych.

W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do uwzględnienia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny materiału dowodowego. Sąd Okręgowy starannie zebrał i szczegółowo rozważył wszystkie dowody oraz ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów.

To założenia, stanowiące uzasadnienie zarzutów apelacji, obarczone są błędem.

Podstawowe i fundamentalne znaczenie dla oceny prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji ma ustalenie, że z §9 umowy z dnia 26 października 2011 (który wskutek zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej otrzymał nowe brzmienie) nie wynika -wbrew przekonaniu powoda- że zmienił się § 3 umowy przedwstępnej łączącej strony.

§ 3 umowy stron stanowił jednoznacznie, że warunkiem nabycia wyżej opisanej nieruchomości jest uzyskanie pozwolenia na budowę, o które miał wystąpić kupujący i ten warunek nie został spełniony, czego zdawała się nie dostrzegać strona powodowa.

Warunek zastrzeżony w §3 przedwstępnej umowy stron jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, o którym mowa w art. 89 k.c. Zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 września 2012r (I ACa 453/12 LEX nr 1223457) "Umowa przedwstępna to samodzielna, odrębna od umowy przyrzeczonej czynność prawna, która może zostać co do zasady zawarta z zastrzeżeniem warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Tym dodatkowym zastrzeżeniem stron - będącym warunkiem zawieszającym - dodanym do umowy przedwstępnej może być też zdarzenie stanowiące przeszkodę do zawarcia umowy definitywnej". W uzasadnieniu postanowienia składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2013 roku [III CZP 85/12, LEX nr 1360269] zawarto również bardzo szerokie rozumienie warunku. Warunek ten w tym przypadku był jednocześnie określeniem obowiązku strony powodowej, wynikającego z umowy, z tym zastrzeżeniem, że zgodnie z §9 umowy w razie niespełnienia się tego warunku do dnia 4 czerwca 2012r powodowi służyło roszczenie o zmianę umowy (jak można przypuszczać, zmianę terminu jej zawarcia).

Strony w żadnych uzgodnieniach umownych warunku w postaci wymogu uzyskania przez powoda pozwolenia na budowę nie zmodyfikowały, nie zmieniły, ani nie uchyliły obowiązującego § 3 umowy przedwstępnej. Zmieniony aneksem §9 umowy przedwstępnej o treści: "Stawający oświadczają, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po uzyskaniu przez sprzedających ostatecznej decyzji podziałowej nieruchomości, nie wcześniej jednak niż po uprawomocnieniu się warunków zabudowy. Sprzedający w terminie 14 dni roboczych wezwie kupującego na piśmie do zrealizowania umowy. Sprzedający oświadczają, że nie złożą do Starostwa ostatecznej decyzji podziałowej nieruchomości, aby nie utraciły ważności warunki zabudowy, na podstawie których ma zostać wydane pozwolenie na budowę, chyba, że na żądanie kupującego(...) Realizacja umowy pozostaje do wyboru Kupującego albo będzie to zmiana umowy przedwstępnej albo umowa przyrzeczona do 04 czerwca 2012r" w zakresie obowiązku powoda, wynikającego z § 3 umowy przedwstępnej, niczego nie zmienia.

Jak słusznie wynika bowiem z wyводу Sądu I instancji, to postanowienie umowne ani nie zdejmuje z powoda ciężaru obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, ani też, wbrew twierdzeniom powoda, nie zmienia kolejności wykonania umownych obowiązków stron. Modyfikacja dokonana aneksem dotyczy bowiem wyłącznie §9 umowy (obejmującego termin oraz cenę), natomiast nie dotyczy §3 umowy, nakładającego na powoda obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę. Przeciwnie, z brzmienia §9 umowy stron (nadanego aneksem) wynika, że przed zawarciem umowy pozwani zobowiązują się nie przeszkadzać powodowi w uzyskaniu pozwolenia na budowę poprzez składanie decyzji o podziale (gdyby ją uzyskali)- w dalszym ciągu oznacza to, że strony przewidywały zawarcie umowy po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Warunek ten strony zawierając aneks w dalszym ciągu traktowały jako na tyle istotny, że zdecydowały się zamieścić w aneksowanej umowie zapis o nieprzeszkadzaniu powodowi w uzyskaniu pozwolenia na budowę, pozostawiając jednocześnie niezmienny § 3 umowy. Jest to zupełnie zrozumiałe- trudno oczekiwać od pozwanych, aby wszczynali czasochłonną i kosztowną procedurę podziału działki, nie mając gwarancji (której rolę pełniło w tym przypadku zastrzeżenie warunku w postaci uzyskania przez powoda pozwolenia na budowę), że powód nabydzie od nich nieruchomość. Ponadto podział nieruchomości mógł sprawić, że działka straciłaby status działki budowlanej w rozumieniu miejscowego planu zagospodarowania, co znacznie skomplikowałoby kwestię pozwolenia na budowę, i mogłoby także doprowadzić do utraty ważności warunków zabudowy. W tej sytuacji brak pozwolenia na budowę powodował, że wydzielanie działki byłoby ryzykowne; sprawiał również, że nie można było w ogóle zawrzeć umowy przyrzeczonej wobec nieistnienia jej przedmiotu. To, że do wyodrębnienia działki nie doszło, jest okolicznością obciążającą wyłącznie powoda, ponieważ, jak słusznie ustalił Sąd Okręgowy, z materiału dowodowego nie wynika, aby powód w kierunku uzyskania pozwolenia na budowę podjął jakiegokolwiek czynności. Skoro takie czynności nie zostały podjęte, ocena dokonana przez Sąd Okręgowy, że niewykonanie umowy jest wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi powód, jest w pełni prawidłowa. Wbrew zarzutom apelacji z umowy stron nie wynika, aby pozwani byli zobowiązani do udzielenia powodowi pełnomocnictwa do postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę w określonym terminie (choć co do zasady było ono oczywiście niezbędne). Zapis w oświadczeniu pozwanych z dnia 18 kwietnia 2012r, że nastąpi to "po uprawomocnieniu się warunków zabudowy" nie był określeniem konkretnego terminu, nie zawierał bowiem wskazania, w jakim odstępie czasowym po uprawomocnieniu się warunków zabudowy miało to nastąpić. W tej sytuacji do obowiązku pozwanych w zakresie udzielenia pełnomocnictwa powodowi należało zastosować art. 455 k.c. i uznać, tak jak uczynił to Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim, że

obowiązek ten aktualizował się dopiero po ich wezwaniu przez powoda do złożenia takiego dokumentu. Brak wezwania do złożenia pełnomocnictwa skutkować musi wnioskiem o zaniechaniu przez powoda podejmowania podstawowych, niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, czynności, a w konsekwencji uznaniem, że powód nie wykonał, prócz wpłaty zadatku, swojego podstawowego obowiązku, wynikającego z umowy stron.

Ze zmienionego §9 umowy przedwstępnej wynika również, że "realizacja umowy pozostaje do wyboru Kupującego - albo będzie to zmiana umowy przedwstępnej albo umowa przyrzeczona do 04 czerwca 2012r". Oznacza to, w ocenie Sądu odwoławczego, że w razie nieziszczenia się warunków do zawarcia umowy kupującemu przysługiwało prawo do przedłużenia umowy - w terminie do dnia 4 czerwca 2012r, lecz to powoda, jako kupującego, obciążał obowiązek zakomunikowania swojej woli pozwanym. Wywodzenie, w świetle brzmienia tego postanowienia umownego, że to na pozwanych ciążył obowiązek wezwania powoda na ten termin, jest całkowicie chybione. § 9 umowy nakładał na pozwanych dość niejasny i bliżej nieokreślony obowiązek wezwania powoda do zawarcia umowy, nie wynika z niego jednak w żaden sposób, od jakiego zdarzenia ma być liczony- czy od uzyskania decyzji podziałowej, czy od uprawomocnienia się decyzji o warunkach zabudowy. Brak jest jednak podstaw do dokonania wykładni tego postanowienia umownego w taki sposób, w jaki życzyłby sobie tego powód, tj że to na pozwanych spoczywał obowiązek wezwania powoda do zawarcia umowy w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji o warunkach zabudowy. Nie wiadomo bowiem, z jakich przyczyn pozwani mieliby zawiadamiać powoda o uprawomocnieniu się decyzji o warunkach zabudowy, skoro stroną składającą wniosek o wydanie warunków zabudowy była spółka (...), prezesem Zarządu której był powód K. K. (...), a więc mógł bez przeszkód uzyskiwać stosowne informacje w postępowaniu administracyjnym. Należy zatem domniemywać, że chodziło w tym postanowieniu umownym o zastrzeżenie wezwania powoda przez pozwanych po uzyskaniu przez nich decyzji w takim postępowaniu, w którym powód nie uczestniczył, o którym nie wiedział, czyli decyzji o podziale nieruchomości. Inne rozumienie tego postanowienia umownego pozostawałoby w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania. Skoro jednak decyzja o podziale nieruchomości nie została w ogóle wydana, po stronie pozwanej nie powstał obowiązek wzywania powoda do jakichkolwiek czynności. To z kolei niweczy skuteczność zarzutów apelacji co do naruszenia art. 233 i 227 k.pc., uzasadnienie których stanowi wywód dotyczący zaniechania wezwania powoda do zawarcia umowy w dniu 4 czerwca 2012r bezprzedmiotowym, zaś takie kwestie jak to, czy połączenie telefoniczne 4 czerwca 2012r ze strony Ł. Ł. działającego w imieniu spółki (...) do K. W. (pełnomocnika powoda jedynie do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej) stanowiło skuteczne wezwania K. K. przez P. M.- obojętnymi dla rozstrzygnięcia. Umknęło bowiem uwadze apelującego, że rozkład obowiązków umownych, wobec braku zmiany § 3 umowy, a także wobec treści § 9 aneksu, w ogóle, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie obejmował wzywania powoda do zawarcia umowy w dniu 4 czerwca 2012r, chyba, że w przypadku uzyskania decyzji podziałowej po otrzymaniu od powoda pozwolenia na budowę, do czego jednak nie doszło. Nie ma zatem żadnego znaczenia kwestia, czy i kto dzwonił do powoda w dniu 4 czerwca 2012r, skoro do tej daty powód żadnych czynności w celu uzyskania pozwolenia na budowę nie podjął; z § 9 wynikało również, że to przede wszystkim powód miał wybrać, czy chce zmienić umowę przedwstępną, czy zawrzeć umowę przyrzeczoną, a więc to do niego należało sygnalizowanie swojej woli pozwanym, a nie odwrotnie.

Reasumując, zarzuty apelacji wynikały głównie z wadliwej interpretacji § 9 umowy i z bezpodstawnego uznania, że z § 9 wynikało, że pozwolenie na budowę miało zostać wydane po wydaniu decyzji podziałowej, co jednak nie wynika ani z §9, ani z pozostałego materiału dowodowego, a sprzeczne jest z §3 umowy stron. To zaś z kolei sprawia, że należy uznać za słuszne wnioski Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim, że brak aktywności powoda w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę i brak wezwań o udzielenie pełnomocnictw powoduje, że odstąpienie przez pozwanych od umowy było w pełni skuteczne; ocena całokształtu materiału dowodowego dokonana przez ten Sąd była całkowicie prawidłowa.

Niezasadny okazał się również zarzut błędnego przyjęcia, że zawarcie przez powoda umowy z (...) nastąpiło bez wiedzy i woli pozwanych. Chociaż okoliczność ta jest całkowicie indyferentna dla rozstrzygnięcia, dla porządku wskazać należy, że Sąd Okręgowy ustalił, że "bez uzgodnienia z pozwanymi" powód zawarł umowę z tym podmiotem i było to ustalenie prawidłowe. Brak uzgodnienia z pozwanymi należy do kategorii faktów; to, że w § 4 umowy powód zastrzegł

sobie prawo do wskazania ostatecznego nabywcy, oznacza, że miał takie uprawnienie, nie oznacza jednak, że uzgodnił z pozwanymi zawarcie umowy z(...)Sp.z o.o.

Wobec tego zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c i 227 k.p.c. okazały się bezzasadne.

Powód podniósł także zarzuty naruszenia prawa materialnego, na uzasadnienie których przytoczył te same zarzuty, które powoływał jako uzasadnienie naruszenia przepisów prawa procesowego, tracąc, jak się wydaje, z pola widzenia, że de facto zarzuty powoda sprowadzają się wyłącznie do zarzucania Sądowi błędu w ustaleniach faktycznych i naruszenia granic swobodnej oceny dowodów.

Apelujący wskazywał na naruszenie art. 389 k.c. i 65 k.c oraz art. 394 §1 k.c i 394§ 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że to z przyczyn leżących po stronie powoda nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, powołując te same argumenty na które wskazywał w pkt II 1, 2 i 3 apelacji, to znaczy zarzuty błędnych ustaleń Sądu Okręgowego.

Zarzuty te zostały jedynie nazwane zarzutami dotyczącymi błędnej wykładni prawa materialnego, jednak nimi nie są. Poza zarzutem błędnej wykładni treści umowy (do którego w zasadzie odniesiono się już wyżej) zarzuty te nie dotyczą błędnej wykładni prawa materialnego, lecz stanowią zarzut błędu w ustaleniach faktycznych i wadliwej oceny dowodów (co wynika choćby z samej redakcji niektórych zarzutów : "Sąd I instancji błędnie ustalił"). Nie ma zatem, po obszernym ustosunkowaniu się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponownego powielania tych rozważań. Sąd Apelacyjny nie dopatrzył się naruszenia 389 k.c. i 65 k.c oraz art. 394 §1 k.c i 394§ 3 k.c przez Sąd I instancji, a dokonana przez ten Sąd wykładnię w całości podziela. Również wykładnia § 9 umowy, dokonana przez Sąd Okręgowy (którą szczegółowo omówiono wyżej, uzupełniając w nieznacznym zakresie), była całkowicie prawidłowa. Odnośnie tej wykładni w kontekście zarzutów apelacji wskazania wymaga ponadto, że obowiązkom pozwanych określonym w aneksie (tj. obowiązkowi uzyskania decyzji podziałowej) powód przypisywał nadmierną wagę- obowiązki te nie miały wg Sąd Apelacyjnego decydującego wpływu na ocenę realizacji umowy, skoro podstawowy warunek jej zawarcia w postaci uzyskania pozwolenia na budowę nie został przez powoda zrealizowany. Skoro powód nie uczynił nic, aby ten warunek zrealizować, należy uznać, że spełnione zostały przesłanki do odstąpienia od umowy wzajemnej z art. 394. § 1 k.c., co oznacza, że pozwani mogli otrzymany zadek zachować. Nadmierną wagę skarżący przywiązywał również do relacji pozwanych z podmiotem (...) - nie ma niczego dziwnego w tym, że pozwani z tym podmiotem się skontaktowali; już po odstąpieniu od umowy byli do tego w pełni uprawnieni.

Wskazać należy również, że całkowicie niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy są niektóre twierdzenia apelującego, jak na przykład to, że powód wykonał zobowiązanie wynikające z umowy przedwstępnej i uzyskał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy; poglądu tego podzielić nie sposób, ponieważ w § 3 umowy przedwstępnej mowa jest jednak o decyzji o pozwoleniu na budowę, a nie o decyzji o warunkach zabudowy.

Odnosząc się do wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji, wskazać należy, że zgodnie z § 6 at. 207 k.p.c sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. W niniejszej sprawie wnioski powoda są spóźnione, ich uwzględnienie spowodowałoby przedłużenie postępowania, zatem prawidłowo zostały pominięte przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim. Okoliczności, które miałyby być dowiedzione, nie są również istotne dla rozstrzygnięcia.

Wobec powyższego na podstawie art. 385 k.p.c apelację powoda jako bezzasadną należało oddalić.

O kosztach procesu za pierwszą i drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98§1 kpc oraz §6 i 13 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd Apelacyjny nie orzekł o kosztach należnych pozwanym wg spisu kosztów w zakresie obejmującym wynagrodzenie za zastępstwo na

rozprawie dnia 16 października 2014r ze względu na odmowę dopuszczenia do udziału w rozprawie w charakterze pełnomocnika pozwanych substytuta, nie mogącego wylegitymować się pełnomocnictwem.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

del. SSO Joanna Kitłowska-Moroz SSO Małgorzata Gawinek SSO Wiesława Kaźmierska