

Sygn. akt I ACa 647/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Stanek
Sędziowie:	SSA Hanna Rojewska SSO del. Joanna Witkowska (spr.)
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2012 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. M. (1) i A. D.**

przeciwko **K. Ł. i M. Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 28 marca 2012r., sygn. akt I C 924/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanych K. Ł. i M. Ł. solidarnie na rzecz powodów R. M. (1) i A. D. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 647/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 marca 2012 roku, wydanym w sprawie opatrzonej sygnaturą akt I C 924/11 Sąd Okręgowy w Łodzi:

1. zasądził solidarnie od K. Ł. i M. Ł. solidarnie na rzecz R. M. (1) i A. D. kwotę 220.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził solidarnie od K. Ł. i M. Ł. solidarnie na rzecz R. M. (1) i A. D. kwotę 18.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nadał wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 110.000 złotych.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco:

W dniu 1 marca 2011 roku pomiędzy K. Ł. i M. Ł., jako sprzedającymi, a A. D. i R. M. (1), jako kupującymi została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta nr (...). Sprzedający zobowiązali się do sprzedaży na rzecz kupujących wszystkich przysługujących im praw do w/w nieruchomości, zaś kupujący zobowiązali się do nabycia wyżej opisanych praw na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego do dnia 31 maja 2011 roku. Strony ustaliły cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na kwotę 450.000 złotych. Zgodnie z § 4 umowy postanowiono, że kupujący wpłacają tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. na poczet ceny zakupu kwotę 110.000 złotych przelewem na konto bankowe do dnia 1 marca 2011 r. Strony postanowiły, iż w razie niewykonania umowy przez sprzedających zwrócą oni kupującym kwotę zadatku w podwójnej wysokości, a w razie niewykonania umowy przez kupujących tracą oni zadatek na rzecz sprzedających.

Zgodnie z § 5 umowy sprzedający zobowiązali się, iż do dnia zawarcia aktu notarialnego- umowy sprzedaży nieruchomości dostarczą w formie pisemnej: potwierdzenie o zakończeniu budowy, dokumenty dokonania odbioru technicznego budynku i decyzję o pozwoleniu na jego użytkowanie. Sprzedający zobowiązali się ponadto do wymeldowania wszystkich zameldowanych osób z nieruchomości do dnia zawarcia umowy i przedstawienia stosownego dokumentu z Biura Ewidencji Ludności.

Zgodnie z § 9 umowy wszelkie jej zmiany wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W § 1 ust. 3 umowy znalazł się zapis, zgodnie z którym w dziale IV księgi wieczystej wpisana była hipoteka. Na dzień zawarcia umowy przedwstępnej spłata kredytu ze strony sprzedających wynosiła 91.000 zł. Sprzedający zobowiązali się do uregulowania należności hipotecznych do dnia zawarcia aktu notarialnego.

Zgodnie z umową przedwstępną wydanie przedmiotowej nieruchomości miało nastąpić od 1 marca 2011 roku.

W rzeczywistości powodowie już przed zawarciem umowy przedwstępnej byli w posiadaniu nieruchomości. A. D. wprowadziła się do domu we wrześniu 2010 roku. E. P. informowała powódkę, kiedy ta wprowadzała się do domu, że kominek nie ma zewnętrznego nawiewu i jeżeli chce się w nim zapalić trzeba uchylić okna. Informowała również powódkę o tym, iż w czasie rozbudowy domu zmieniono konstrukcję dachu w stosunku do tego, co było w projekcie.

Negocjacje związane z zakupem nieruchomości strony rozpoczęły na przełomie stycznia i lutego 2011 r. Strony ustaliły cenę na 450.000 zł. Pozwani zaproponowali podpisanie umowy przedwstępnej i wpłacenie przez powodów zadatku. Pozwany przesłał powodom pierwotną wersję umowy przedwstępnej, w której przewidziany był zadatek, a w umowie było ponadto wyjaśnione co to jest zadatek. Początkowo pozwany proponował zadatek w kwocie 45.000 zł. Ostatecznie strony uzgodniły wysokość zadatku na 110.000 zł, aby pozwani mogli spłacić hipotekę obciążającą nieruchomość. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej był taki sam w projekcie umowy przygotowanym przez pozwanego, jak w umowie, którą strony zawarły.

W dniu 28 lutego 2011 r. R. M. (1) dokonał trzech wpłat gotówkowych na konto bankowe pozwanych tytułem zadatku, w kwotach 24.600 zł, 35.400 zł i 50.000 zł. Przy wpłatach kwot 24.600 zł oraz 35.400 zł, jako wpłacający został oznaczony R. M. (2), podpis na potwierdzeniach wpłat złożył powód R. M. (1).

W dniu 1 marca 2011 r. pozwany skierował do powoda e-mail następującej treści „ok., pieniądze doszły całe 110.000 zł”.

Pismami z dnia 13 września 2011 r., 19 stycznia 2012 r. oraz 28 lutego 2012 r. skierowanymi odpowiednio do powoda, pozwanego i pełnomocnika powoda Bank (...) potwierdził, że wpłaty gotówki z 28 lutego 2011 r. dokonane w Oddziale Banku przy ul. (...) w Ł. w kwotach 24.600 zł oraz 35.400 zostały zrealizowane przez R. M. (1), a nie jak pomyłkowo wskazano na potwierdzeniu wpłaty, przez R. M. (2). Pomyłka wyniknęła z niewłaściwego zapisania nazwiska osoby wpłacającej przez pracownika Banku. W piśmie z dnia 19 stycznia 2012 r. wskazano ponadto, że jeżeli kwota wpłaty nie przekracza równowartości 15.000 zł euro kasjer nie ma obowiązku sprawdzenia tożsamości klienta na podstawie dokumentu tożsamości. W przypadku wpłat kwot 35.400 zł i 24.600 zł zaksięgowanych na rachunku pozwanego, pracownik Banku nie miał obowiązku identyfikacji klienta z dowodem tożsamości. W przypadku wpłaty na kwotę 50.000 zł została zachowana procedura identyfikacji klienta obowiązująca w Banku.

W dniu 17 maja 2011 roku powodowie skierowali do pozwanego e-mail informując, że umówili notariusza na poniedziałek 30 maja 2011 r., godzina 14.00 i mogą przesunąć termin na wtorek 31 maja, jeżeli pozwanym to bardziej odpowiada. W e-mailu powodowie podali dane notariusza oraz poinformowali pozwanego, że powinien skontaktować się z kancelarią notarialną, ponieważ będą potrzebne dokumenty dotyczące budynku, działki i dane pozwanych do aktu notarialnego. Powodowie zaznaczyli także, że będą potrzebne dokumenty, których dotyczyły § 5 i 6 umowy.

W dniu 20 maja 2011 r. miała miejsce rozmowa telefoniczna powoda z pozwanym. Pozwany podał, że dokumenty techniczne dotyczące budynku, o których była mowa w § 5 umowy przedwstępnej powodowie otrzymają dwa tygodnie po podpisaniu aktu notarialnego. Powód wskazał, że powodowie oczekują otrzymania tych dokumentów w dniu podpisania aktu notarialnego, czyli 30 maja 2011 roku.

W dniu 27 maja 2011 r. miała miejsce kolejna rozmowa telefoniczna powoda z pozwanym. Pozwany stwierdził, że albo powodowie kupią dom bez w/w dokumentów, albo mają się wyprowadzić. Powód podkreślił, że otrzymanie w/w dokumentów jest warunkiem podpisania umowy i bez nich powodowie nie kupią domu.

W dniu 30 maja 2011 r. powodowie stawili się w kancelarii notarialnej o godzinie 14.00. Pozwani się nie pojawili. Pracownicy kancelarii poinformowali powodów, że pozwani przełożyli termin podpisania aktu notarialnego na 1 czerwca 2011 r.

W dniu 30 maja 2011 r. strony spotkały się na nieruchomości przy ul. (...). Rozmowa nie doprowadziła do żadnych istotnych ustaleń. Powodowie rozstali się z pozwanymi myśląc, iż nie kupią domu i wyprowadzą się z niego.

Do dnia 31 maja 2011 r. pozwani nie zgromadzili dokumentów, o których jest mowa w § 5 umowy przedwstępnej.

Pismem z dnia 31 maja 2011 r. pozwani poinformowali powodów, że na skutek szeregu okoliczności, związanych z remontem przeprowadzonym przez nich w budynku będącym przedmiotem sprzedaży, nie byli w stanie do dnia 31 maja 2011 r. uzyskać potwierdzenia o zakończeniu budowy, dokumentów dokonania odbioru technicznego oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwani zaproponowali dwa rozwiązania zaistniałego stanu rzeczy: podpisanie umowy przyrzeczonej w dniu 3 czerwca 2011 r. mimo braku przedstawienia przez nich dokumentów, o których mowa w § 5 umowy przedwstępnej albo rozwiązanie za porozumieniem stron w dniu 3 czerwca 2011 r. umowy przedwstępnej i uzgodnienie terminu opuszczenia przez powodów domu oraz zwrotu przez pozwanych kwoty 110.000 zł zapłaconej tytułem zadatku. Pozwani poinformowali nadto, że nie są zainteresowani podpisaniem aneksu do umowy przedwstępnej, w którym przedłużyliby termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Dotychczasowe działania powodów świadczą bowiem o braku dobrej woli i chęci doprowadzenia do sfinalizowania transakcji nawet w sytuacji, gdyby dokumenty, o których mowa w § 5 umowy przedwstępnej były powodom doręczone przed dniem 31 maja 2011 r.

Powyzsze pismo powód otrzymał w dniu 1 czerwca 2011 r. w godzinach rannych. Po jego otrzymaniu powód zadzwonił do kancelarii notarialnej informując, że nie dojdzie do podpisania aktu notarialnego w dniu 3 czerwca 2011 r. Powód poinformował również o tym telefonicznie pozwanego, a także przygotował pismo o odstąpieniu od umowy.

W dniu 1 czerwca 2011 r. powód udał się do kancelarii notarialnej wraz ze swoim znajomym G. S.. Na klatce schodowej spotkali pozwaną, wychodzącą z kancelarii. Powód wręczył pozwanej pismo powodów z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy przedwstępnej w związku z niewykonaniem przez pozwaną tej umowy. Pismo zawierało wezwanie do zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości, tj. kwoty 220.000 złotych w terminie do dnia 3 czerwca 2011 r. wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności. Powódka potwierdziła swoim podpisem otrzymanie pisma.

Następnie powodowie wyprowadzili się z domu, oddając pozwanym klucze oraz zwrócili się do adwokata ze zleceniem prowadzenia sprawy przeciwko pozwanym.

W dniu 9 czerwca 2011 r. pełnomocnik powodów skierował do pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty 220.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2011 roku.

G. N. dokonywał kontroli kominiarskiej domu przy ul. (...). Kontrola została dokonana na skutek zgłoszenia telefonicznego. W trakcie kontroli okazało się, że kominek nie posiada nawiewu do rusztu paleniska. Z tego powodu niemożliwe było wydanie protokołu odbioru budynku.

Roboty budowlane na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zakończyły się w dniu 6 czerwca 2011 roku.

W dniu 1 lipca 2011 roku pozwani zawiadomili Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ł. o zakończeniu robót budowlanych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

W tej samej dacie kierownik budowy złożył oświadczenie o zakończeniu robót budowlanych, stwierdzając, że budowa została zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, a podczas budowy dokonano jedynie nieistotnych zmian od zatwierdzonego projektu.

Decyzją z dnia 20 lipca 2011 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. wniósł sprzeciw w sprawie przystąpienia do użytkowania rozbudowanego i nadbudowanego budynku mieszkalnego wraz z przyłączem kanalizacji sanitarnej i wewnętrznej instalacji gazu w budynku zlokalizowanym na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. – z uwagi na niezuzupełnienie braków w dokumentacji – niezłożenie kopii rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami, dokonanymi podczas wykonywania robót oraz protokołów z prób szczelności instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i gazu.

W dniu 26 lipca 2011 roku pozwani ponownie zawiadomili Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ł. o zakończeniu robót budowlanych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Decyzją z dnia 12 sierpnia 2011 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. wniósł sprzeciw w sprawie przystąpienia do użytkowania rozbudowanego i nadbudowanego budynku mieszkalnego wraz z przyłączem kanalizacji sanitarnej i wewnętrznej instalacji gazu w budynku zlokalizowanym na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z uwagi na to, że inwestor dokonał w czasie budowy istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu.

Decyzją z dnia 27 września 2011 roku (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. utrzymał w mocy decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. z dnia 12 sierpnia 2011 roku.

W dniu 14 października 2011 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego przeprowadził oględziny budynku przy ul. (...) w sprawie wprowadzonych istotnych odstępstw w czasie budowy budynku. Celem kontroli było ustalenie zakresu wprowadzonych odstępstw w trakcie budowy od warunków udzielonego pozwolenia na budowę.

Sąd I instancji oceniając zgromadzone dowody podał, że w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktyczne były przedstawiane przez strony dość jednolicie. Rozbieżności były niewielkie i dotyczyły najczęściej okoliczności marginalnych. Rozbieżności w zeznaniach stron w zakresie daty podpisania umowy przez poszczególne osoby uznał za nieistotne, bowiem umowa miała formę pisemną i była opatrzona datą. Zatem próby wykazania za pomocą zeznań stron, iż umowa została zawarta w innej dacie pozostały w sprzeczności z treścią art. 247 k.p.c.,

jako dowód przeciwko osnowie dokumentu. Okoliczność kto zaproponował zadatek w kwocie 110.000 zł nie ma zaś znaczenia dla rozstrzygnięcia, istotne bowiem jest, że obydwie strony się na to zgodziły.

Następnie Sąd I instancji zważył, że bezsporne w sprawie jest, iż strony zawarły umowę przedwstępną, na mocy której zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. ul. (...)- najpóźniej do dnia 31 maja 2010 r. W treści umowy przedwstępnej (§ 5) pozwani zobowiązali się do dostarczenia- do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej- określonych dokumentów: potwierdzenia o zakończeniu budowy, dokumentów dokonania odbioru technicznego budynku oraz decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie.

W ocenie Sądu Okręgowego treść umowy nie pozostawiała żadnych wątpliwości, że intencją stron było, aby wpłacona przez powodów kwota miała charakter zadatku. W umowie znalazł się zapis, że kupujący wpłacają tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. na poczet ceny zakupu kwotą 110.000 zł. W treści umowy przytoczono treść art. 394 k.c., a ponadto w ust. 3 i 4 § 4 umowy znalazły się zapisy, zgodne z treścią art. 394 k.c., iż w razie niewykonania umowy przez sprzedających zwrócą oni kupującym kwotę zadatku w podwójnej wysokości, a w razie niewykonania umowy przez kupujących tracą oni zadatek na rzecz sprzedających.

Zdaniem Sądu I instancji okoliczność, że pieniądze zostały wpłacone przed zawarciem umowy nie stanowi przeszkody do uznania wpłaconej kwoty za zadatek. Użytego w art. 394 k.c. określenia „przy zawarciu umowy” nie należy interpretować dosłownie. Dokonanie wpłaty na dzień przed zawarciem umowy może być uznane za wpłatę przy zawarciu umowy, zwłaszcza, że w umowie zostało określone, iż zadatek będzie wpłacony do dnia 1 marca 2011 r., zatem strony wprowadzając zadatek do umowy, uzgodniły, że jego wpłata nastąpi jeszcze przed jej zawarciem.

Sąd I instancji uznał w konsekwencji, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 394 § 1 k.c. i rozstrzygnął, że do niewykonania umowy przedwstępnej (niezawarcie umowy przyrzeczonej) nie doszło wskutek działania nabywców. W ocenie Sądu zarzuty zgłoszone w tym zakresie w odpowiedzi na pozew nie zostały potwierdzone w toku postępowania dowodowego.

Z twierdzenia, że powodowie nie spełnili ciężącego na nich obowiązku zapłaty kwoty zadatku do dnia 1 marca 2011 r. pozwani wycofali się jeszcze w toku postępowania, przynajmniej, iż wszystkie trzy wpłaty na ich konto pochodziły od powodów.

Zarzut, iż niezgromadzenie dokumentów, o których mowa w § 5 umowy nastąpiło wskutek działania nabywców nie został przez pozwanych udowodniony. Pozwani nie przedstawili żadnych dowodów na okoliczność rzekomego sugerowania przez powodów, podczas kontroli uchybień budowlanych, których nieistnienie mogło być stwierdzone tylko poprzez składanie odpowiednich zaświadczeń. Brak było jakichkolwiek dowodów, że zachowanie powodów, zmierzało do przeszkodzenia w ziszczeniu się warunku, jakim było zgromadzenie dokumentacji przez pozwanych. Abstrahując nawet od tego, ocena stanu budynku i ewentualne decyzje w tym zakresie leżały ostatecznie w gestii pracowników odpowiednich organów, przeprowadzających kontrole. Jeżeli budynek spełniałby wszystkie wymagania techniczne, jakiegokolwiek działania powodów nie mogłyby wpłynąć na wydanie odpowiednich decyzji.

Pozwani przyznali, że nie dostarczyli w terminie określonych w umowie dokumentów. Kiedy jasne stało się, że nie odniosą zamierzonego skutku argumenty podniesione w odpowiedzi na pozew, pozwani podnieśli, że zgromadzenie przedmiotowych dokumentów było zależne od decyzji organów administracyjnych i oni zrobili wszystko, żeby decyzje te uzyskać.

Nie kwestionując, iż w rzeczywistości uzyskanie przedmiotowych dokumentów było uzależnione od decyzji organów administracyjnych, należało zdaniem Sądu I instancji zwrócić uwagę na dwie kwestie. Po pierwsze, pozwani mając świadomość tej okoliczności powinni realnie ocenić możliwość zgromadzenia wymaganej w umowie przedwstępnej dokumentacji w ciągu trzech miesięcy. Po drugie, pozwani nie dołożyli należytej staranności w czynnościach zmierzających do uzyskania potrzebnych dokumentów. Twierdzenie pozwanych, iż zlecieli podjęcie tych czynności kierownikowi budowy należało uznać za gołosłowne. Pozwani wspomnieli o tym dopiero w swoich zeznaniach, we wcześniejszym toku postępowania nie podnosili tej okoliczności, nie zgłosili wniosku o przesłuchanie kierownika

budowy w charakterze świadka. Niezależnie jednak od tego, czy pozwani podejmowali czynności, zmierzające do uzyskania potrzebnych dokumentów osobiście, czy też za pomocą innej osoby, nie uczynili tego w terminie, pozwalającym na wywiązanie się ze zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej. Wynika to niezbitcie z załączonych akt nadzoru budowlanego. Pierwsze zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy i nadbudowy budynku pozwani złożyli dopiero 1 lipca 2011 r., a więc już po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Do zawiadomienia tego zresztą nie został dołączony komplet wymaganych dokumentów, co skutkowało sprzeciwem (...) wobec przystąpienia do użytkowania budynku. Roboty budowlane na nieruchomości zakończono w dniu 6 września 2011 r. - również po terminie zawarcia umowy przyrzeczonej. Zatem do daty kiedy miała być zawarta umowa przyrzeczona pozwani nie tylko nie złożyli zawiadomienia o zakończeniu rozbudowy, ale nawet nie zakończyli robót budowlanych. Przez kolejne kilka miesięcy po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani nadal nie uzyskali pozwolenia na użytkowanie budynku - dnia 14 października 2011 r. odbyły się oględziny, w czasie których stwierdzono istotne odstępstwa od projektu budowlanego.

W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn, za które odpowiedzialność ponoszą pozwani. Pozwani nie zgromadzili wymaganych umową przedwstępną dokumentów, nie ocenili realnie możliwości ich zgromadzenia w trzy miesiące i wbrew swoim twierdzeniom nie podjęli, aż do daty zawarcia umowy przyrzeczonej, czynności niezbędnych do uzyskania dokumentów. Wobec tego zgodnie z treścią umowy zawartej przez strony oraz art. 394 k.c. pozwani byli zobowiązani do zwrotu na rzecz powodów zadatku w podwójnej wysokości.

Sąd Okręgowy przytoczył następnie motywy rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek ustawowych, kosztów procesu oraz orzeczenia o nadaniu wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty uznanej przez pozwanych.

Od powyższego wyroku apelację wnieśli pozwani zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt. 1 (ponad kwotę 110.000 zł) oraz pkt. 3 podnosząc zarzut naruszenia:

1. przepisów prawa materialnego, tj.

a) art. 394 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem

- że kwota przekazana pozwany przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej stanowi zadatek w rozumieniu tego przepisu,

- że pozwani nie dołożyli należytej staranności w celu ziszczenia się „warunku” określonego w umowie przedwstępnej, tj. uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i tym samym do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z ich winy,

b) art. 89 k.c. przez jego niezastosowanie skutkujące przyjęciem, że uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od decyzji o pozwoleniu na użytkowanie stanowi warunek w rozumieniu tego przepisu,

c) art. 65 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie,

d) art. 70 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie,

e) art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie,

2. przepisów postępowania, które miało wyznaczyć na wynik sprawy a mianowicie:

a) art. 247 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na:

- błędnym przyjęciem, że doprowadziłyby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności,

- błędnym przyjęciu, że dowód z przesłuchania stron został dopuszczony przeciwko osnowie dokumentu lub ponad jego osnowę, podczas gdy służył on wykazaniu daty i okoliczności zawarcia umowy,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak dostatecznego wyjaśnienia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia w zakresie:

- daty zawarcia umowy przedwstępnej i konsekwencji prawnych tego, że kwota 110.000 zł została uiszczona przed zawarciem umowy, a nie przy zawarciu umowy przedwstępnej,

- wiedzy pozwanych o istotnych odstępstwach przy rozbudowie budynku mieszkalnego;

c) art. 278 k.p.c. poprzez ustalenie, iż podpis na potwierdzeniach wpłat złożył R. M. (1), bez zasięgnięcia w tym zakresie opinii biegłego z zakresu porównania pisma,

d) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez całkowicie dowolne ustalenie, że umowa została zawarta w dniu 1 marca 2011 r. pomimo w zasadzie niesprzecznych zeznań stron, iż została ona zawarta około połowy marca 2011 r. (data złożenia podpisu przez pozwaną).

Skarżący wnieśli o:

a) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 110.000 zł;

b) zasądzenie od powodów kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów procesu w instancji odwoławczej, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należało się odnieść do zarzutów apelacji, dotyczących naruszenia przepisów postępowania, gdyż determinuje to rozważania co do zarzutów naruszenia prawa materialnego. Jedyne nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania, mogą być bowiem podstawą oceny prawidłowości rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Od razu zastrzec należy, że Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości aprobuje i przyjmuje za własne prawidłowe i precyzyjne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji uznając, że nie ma potrzeby ponownego ich przytaczania w dalszych rozważaniach.

W pierwszym rzędzie odnieść się należy do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c., tj. zarzutu dotyczącego konstrukcji i treści uzasadnienia orzeczenia. W ocenie skarżącego Sąd naruszył powołany przepis poprzez brak dostatecznego wyjaśnienia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia w zakresie okoliczności daty zawarcia umowy przedwstępnej, konsekwencji uiszczenia kwoty 110.000 zł przed zawarciem umowy i wiedzy pozwanych o istotnych odstępstwach przy rozbudowie budynku mieszkalnego. Zarzut ten nie jest zasadny, ponieważ uzasadnienie wyroku Sądu I instancji zawiera wszystkie wymagane przez prawo procesowe elementy, w tym w sposób wystarczający przytacza podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia, także w odniesieniu do tego, czy wpłacona przez powodów kwota stanowiła zadatek, jak i co do tego, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Sąd I instancji trafnie wywiódł i wyeksponował, że pozwani powinni realnie ocenić możliwość zgromadzenia wymaganej w umowie przedwstępnej dokumentacji w przyjętym na siebie terminie, a nadto nie dołożyli należytej staranności w czynnościach, zmierzających do uzyskania potrzebnych dokumentów. Stąd też okoliczność, czy pozwani mieli wiedzę na temat istotnych odstępstw od projektu przy rozbudowie budynku nie była decydująca dla rozstrzygnięcia. Pozwani bowiem nie kwestionowali, że nie dostarczyli w umówionym terminie

stosownych dokumentów i zarazem nie wykazali, iż było to wynikiem działania powodów, sugerujących w toku kontroli nieistniejące uchybienia.

Dalej, nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 247 k.p.c., przy czym nietrafnie apelujący dopatruje się błędnego zastosowania przez Sąd tego przepisu także poprzez przyjęcie, że przesłuchanie stron na okoliczność daty i okoliczności zawarcia umowy doprowadziłoby obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Sąd w uzasadnieniu wskazał tylko, że próby wykazania za pomocą zeznań stron, iż umowa została zawarta w innej dacie pozostają w sprzeczności z art. 247 k.p.c., jako dowód przeciwko osnowie dokumentu, a nie dowód prowadzący do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Zaznaczyć wypada, że dla zawarcia umowy przedwstępnej nie jest wymagana forma szczególna, a tym samym nie jest także zastrzeżona pod rygorem nieważności. Przyjąć wobec tego należy, iż strona skarżąca w istocie zmierza do wykazania, że Sąd I instancji nie przeprowadził dowodu z przesłuchania stron na okoliczność daty zawarcia umowy przedwstępnej, podczas gdy w tej mierze zachodziły wątpliwości. Sąd ten trafnie jednak wskazał, że skoro umowa ta została sporządzona w formie pisemnej i była opatrzona datą, przesłuchanie stron na tę okoliczność stanowi dowód przeciwko osnowie dokumentu. Niezależnie jednak od tego rozbieżności w zakresie podania dokładnej daty zawarcia umowy, występujące w zeznaniach stron o tyle nie mają większego znaczenia, że w istocie bezsporny jest fakt i daty dokonania przez powodów trzech wpłat gotówkowych na konto pozwanych w dniu 28 lutego 2011 r. Zgodnie z treścią § 4 umowy przedwstępnej, noszącej datę 1 marca 2011 r., zadatek miał zostać wpłacony na poczet ceny zakupu do dnia 1 marca 2011 r. Z samego brzmienia umowy wynika więc, że strony dopuściły możliwość, aby kwota należna tytułem zadatku została wpłacona do dnia 1 marca 2011 r., a zatem także przed tym dniem. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie stoi to w sprzeczności z istotą zadatku, jako dodatkowego zastrzeżenia umownego, które może być kształtowane i modyfikowane w granicach swobody umów. Wpłata kwoty należnej tytułem zadatku przed dniem 1 marca 2011 roku była więc możliwa zgodnie z wolą samych stron, niezależnie od tego, w jakiej dacie została zawarta umowa przedwstępna (pod koniec lutego lub po dniu 1 marca 2011 r.), do czego przyjdzie powrócić w ramach analizy zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z zarzutem naruszenia art. 247 k.p.c. w opisanym powyżej zakresie korespondują zarzuty naruszenia art. 278 k.p.c. przez ustalenie, iż podpis na potwierdzeniach wpłat złożył R. M. (1) -bez zasięgnięcia w tym zakresie opinii biegłego z zakresu porównania pisma, jak i art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolne ustalenie, że umowa została zawarta w dniu 1 marca 2011 r. pomimo w zasadzie niesprzecznych zeznań stron, że została ona zawarta około połowy marca 2011 r.

Również i te zarzuty uznać należy za bezzasadne. Przede wszystkim pozwani ostatecznie na rozprawie w dniu 14 marca 2012 r. nie kwestionowali, że na pokwitowaniach znajdują się podpisy R. M. (1), ani też nie zgłosili dalszych wniosków dowodowych, poza wnioskiem o przesłuchanie stron. Żadne względy, w tym zwłaszcza wzgląd na zapewnienie prawidłowego wyrokowania w sprawie, nie przemawiały zatem za dopuszczeniem z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu porównania pisma. W świetle całokształtu okoliczności sprawy oczywistym jest, że wpłaty zostały dokonane przez R. M. (1), a nie przez inną osobę w wykonaniu innego zobowiązania. Fakt dokonania wpłaty w łącznej kwocie 110.000 zł pozwany potwierdził w dniu 1 marca 2011 roku w korespondencji elektronicznej, prowadzonej z powodem, co prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy w oparciu o przedstawiony wydruk z poczty elektronicznej.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. to jest on nietrafny i jest wyrazem polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i to w zakresie, który nie ma zasadniczego znaczenia dla wyrokowania w sprawie. Jak ustalił Sąd Okręgowy, umowa przedwstępna została zawarta w dniu 1 marca 2011 roku, co wynika z jej treści. Ustalenie to – wbrew twierdzeniu skarżącego – nie nosi więc cech dowolności, a nadto jest wnioskiem poprawnym z punktu widzenia logiki i doświadczenia życiowego. W zeznaniach stron zachodzą rozbieżności co do daty podpisania umowy przez poszczególne osoby, przy czym wynika z nich, że mogło to nastąpić pod koniec lutego, jak i po 1 marca 2011 roku. Brak pewności stron co do daty zawarcia umowy przez każdą z nich może wynikać z upływu czasu, jak i z tego, że każda z czterech osób podpisanych na umowie mogła złożyć swój podpis w innym dniu. W tej sytuacji, nawet jeżeli uwzględnić dowód z przesłuchania stron przeciwko osnowie dokumentu, to w oparciu o złożone zeznania nie dałoby się ustalić precyzyjnie daty zawarcia umowy. Jak już jednak podkreślono, nie ma to znaczenia dla oceny, że ostatecznie umowa przedwstępna została zawarta, a powodowie uiszcili pozwany kwotę

zadatku do dnia 1 marca 2011 r., tj. zgodnie z treścią umowy i wcześniejszymi uzgodnieniami stron. Są to okoliczności bezsporne pomiędzy stronami.

Przechodząc do analizy zarzutów naruszenia prawa materialnego wskazać należy w pierwszym rzędzie, że zarzut naruszenia art. 70 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie – co wynika z uzasadnienia apelacji – jest przez skarżącego wywodzony w zasadzie łącznie z zarzutem naruszenia art. 247 k.p.c. i sprowadza się ponownie do zakwestionowania ustalenia przez Sąd I instancji, że umowę przedwstępną zawarto w dniu 1 marca 2011 r. Jak już jednak wskazano, Sąd I instancji ustalił datę zawarcia umowy w oparciu o jej treść, a zatem art. 70 § 1 k.c. określający reguły ustalenia chwili zawarcia umowy w razie, gdy istnieją w tym zakresie wątpliwości nie miał w tej sprawie zastosowania. W istocie bowiem wątpliwości w tym zakresie Sąd rozstrzygnął na podstawie zgłoszonych dowodów, w tym przypadku na podstawie dokumentu obejmującego treść umowy z pominięciem dowodu z przesłuchania stron zgodnie z art. 247 k.p.c.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 394 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż kwota 110.000 złotych, uiszczona przez powodów na rzecz pozwanych stanowiła zadatek w rozumieniu powyższego przepisu, a do niewykonania umowy przedwstępnej, tj. do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło wskutek przyczyn leżących po stronie pozwanych. Od razu wskazać należy, iż wbrew twierdzeniu skarżącego Sąd I instancji nie rozważał, czy uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od decyzji o pozwoleniu na użytkowanie stanowi warunek w rozumieniu art. 89 k.c. Stąd też niezasadny jest także zarzut naruszenia ostatnio powołanego przepisu przez przyjęcie, że uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od decyzji o pozwoleniu na użytkowanie stanowi warunek.

Zawarta przez strony umowa przedwstępna uregulowana w art. 389-390 k.c. jest umową zobowiązującą, w której świadczenie polega na złożeniu oświadczenia woli o zawarciu oznaczonej umowy przyrzeczonej (docelowej, definitywnej), jak również dalszych czynności niezbędnych do zawarcia takiej umowy. Dla ważności zawarcia umowy przedwstępnej nie jest istotny wymóg dopełnienia formy umowy przyrzeczonej, co jednak wpływa na dopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). W umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zawarowanie dodatkowych zastrzeżeń umownych, takich jak warunek, zadatek, czy umowne prawo odstąpienia (por. np. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 215/08, OSNC Zbiór Dodatkowy z 2009 r., z. 1, poz. 28; wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 229/10, OSNC Zbiór Dodatkowy z 2012 r. z. A, poz. 23; wyrok SN z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, Legalis). Strony mogą zastrzec w umowie przedwstępnej także warunek zawieszający, od ziszczenia się którego uzależniają zawarcie umowy przyrzeczonej, np. od zapłaty określonej kwoty tytułem zaliczki, wydania oznaczonej rzeczy.

Przepisem poświęconym instytucji zadatku jest art. 394 k.c. Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie 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. W myśl natomiast art. 394 § 2 k.c. w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

Zadatek, jako dodatkowe zastrzeżenie umowne spełniać może różne funkcje - może stanowić potwierdzenie zawarcia umowy, zabezpieczenie jej wykonania, jak i funkcję zaliczki. Stąd w praktyce rozróżnienie, czy dane postanowienie umowy ma charakter zadatku, czy zaliczki bywa utrudnione (por. M. Tenenbaum: Instytucje zadatku i zaliczki – cechy wspólne, różnice i kryteria rozróżnienia, artykuł opublikowany w Rejencie z 2008 r., z. 9, s. 136-137).

Powyższe nie dotyczy jednakże rozpoznawanej sprawy, ponieważ strony w umowie przedwstępnej jednoznacznie – pomimo użycia w § 4 sformułowania „na poczet ceny” mogącego wskazywać na zaliczkę – zastrzegły zadatek w kwocie 110.000 złotych, płatny na konto bankowe do dnia 1 marca 2011 r. W umowie in extenso przytoczono treść przepisu art. 394 k.c. Trudno o bardziej dobitne i precyzyjne wyrażenie woli stron w zakresie ukształtowania charakteru prawnego przedmiotowego świadczenia. Nic bowiem nie stało na przeszkodzie, aby strony zastrzegły w umowie zaliczkę w kwocie

110.000 zł, ale wobec jednoznacznego brzmienia umowy nie ma wątpliwości, że uiszczenie tej kwoty miało nastąpić właśnie tytułem zadatku. Odmienna interpretacja byłaby sprzeczna z oczywistym rezultatem językowej wykładni postanowień umowy. Oznacza to jednocześnie, że nie znajduje usprawiedliwienia zarzut apelacji, w myśl którego Sąd I instancji naruszył art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, ponieważ zgodnym zamiarem stron (wyrażonym wprost w umowie) było zastrzeżenie świadczenia o charakterze zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. Nie było wobec tego potrzeby analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy wbrew dosłownemu brzmieniu umowy.

Z kolei ewentualny brak ścisłej koincydencji czasowej dania zadatku z zawarciem umowy nie mógłby wpływać na charakter prawny i skutki zastrzeżenia zadatku. Zadek może być przecież uiszczony np. w ramach transakcji bezgotówkowej, której realizacja za pośrednictwem banku z reguły nie następuje natychmiast, a może też nastąpić przed złożeniem ostatecznego oświadczenia woli, prowadzącego do uznania umowy za zawartą. W orzecznictwie podnosi się, że funkcję zadatku może bowiem spełniać także uiszczenie określonej sumy kontrahentowi po zawarciu umowy. Czas wręczenia kontrahentowi kwoty, która – zgodnie z porozumieniem stron – ma stanowić zadek, nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku (wyrok SN z dnia 9 grudnia 2011 r., III CSK 115/11, Legalis). Uprawnione jest wobec tego funkcjonalne rozumienie sformułowania „przy zawarciu umowy” użytego w art. 394 § 1 k.c. i przyjęcie, że zadek może być wpłacony także do dnia zawarcia umowy, a więc także przed podpisaniem umowy przez wszystkie strony. Sytuacja taka miała miejsce w tej sprawie, gdyż zgodnie z literalnym brzmieniem umowy kwota 110.000 złotych tytułem zadatku miała zostać wpłacona do dnia 1 marca 2011 roku, a więc strony zgodnie dopuszczały możliwość, że zostanie uiszczona wcześniej zachowując charakter zadatku.

W sprawie znajduje zatem zastosowanie art. 394 k.c., a przede wszystkim § 1 tego przepisu. Konsekwencją tego jest konieczność dokonania oceny, czy i kiedy doszło do niewykonania umowy i kiedy aktualizuje się możliwość strony odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu. Na gruncie umowy przedwstępnej przyjmuje się, że uprawnienie do odstąpienia od niej powstaje np. w razie zwłoki strony zobowiązanej z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej (por. M. Tenenbaum, Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym, Wolters Kluwer 2008, s. 322 i n.; por. wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 6/2000, poz. 120). Analogicznie należy to odnieść do sytuacji, gdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dochodzi z uwagi na brak realizacji określonych przesłanek i warunków, które w zasadzie mogą przybrać formę warunku w rozumieniu art. 89 k.c., w tym warunku zawieszającego. Nie można wykluczyć, że warunkiem wykonania umowy (zawarcia umowy przyrzeczonej) będzie przygotowanie kompletu odpowiednich dokumentów, choć niekiedy uzależnione jest to od decyzji osób trzecich (uprawnionych organów), a nawet od inicjatywy drugiej strony umowy (np. złożenie wniosku o pozwolenie na budowę, dokonanie odbioru prac, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie). Nie bez racji zatem podnosi skarżący w uzasadnieniu apelacji, że uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę na użytkowanie nie mieści się w kategorii warunku w rozumieniu art. 89 k.c., tyle że pozostaje to w logicznej sprzeczności z treścią zarzutu apelacji, obejmującego naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 89 k.c. Ponadto, jak wynika to wprost z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy w ogóle nie rozważał obowiązku dostarczenia przez pozwanych określonych w umowie dokumentów w kategoriach warunku.

W niniejszej bowiem sprawie ocena, czy obowiązek dostarczenia przez pozwanych dokumentów określonych w § 5 umowy do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi warunek w rozumieniu art. 89 k.c. jest w istocie zbędna. Okolicznością bezsporną jest bowiem to, że pozwani do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nie dostarczyli przedmiotowych dokumentów, a pierwsze zgłoszenie zakończenia robót w postaci rozbudowy i nadbudowy budynku zostało dokonane także po tej dacie. Niezależnie zatem od tego, czy dostarczenie dokumentów stanowiło warunek w rozumieniu art. 89 k.c., ocenie podlega to, czy brak ich dostarczenia stanowił lub prowadził do niewykonania umowy przyrzeczonej przez jedną ze stron w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Sąd I instancji nie dopuścił się zatem naruszenia prawa materialnego w postaci art. 89 k.c. przez jego niezastosowanie, prawidłowo poprzestając na stwierdzeniu, że niewykonanie umowy obciąża pozwanych, którzy do daty, kiedy miała być zawarta umowa przyrzeczona nie tylko nie złożyli zawiadomienia o zakończeniu budowy, ale nawet nie zakończyli robót budowlanych. Oznaczać to musi, że to pozwani doprowadzili ostatecznie do tego, że powodowie odstąpili od umowy przedwstępnej, a umowa przyrzeczona nie została zawarta. Jak słusznie również wskazał Sąd I instancji nie zostało udowodnione, że powodowie utrudniali kontrole

budowlane np. poprzez zgłaszanie uchybień, nieistnienie których mogło być stwierdzone tylko w drodze uzyskania odpowiednich zaświadczeń. Jednocześnie zatem w sprawie nie znajdował zastosowania art. 93 § 1 k.c., na który powoływali się pozwani w postępowaniu przed Sądem I instancji, przewidujący fikcję spełnienia warunku w przypadku przeszkodzenia przez jedną ze stron w jego ziszczeniu się w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

W kontekście powyższych uwag zasadnie Sąd I instancji przyjął, że niewykonanie umowy przedwstępnej obciąża pozwanych, a powodowie w sposób uprawniony mogli złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Zgodnie więc z art. 394 § 1 k.c. zaktualizowało się prawo żądania od pozwanych sumy równej dwukrotności danego zadatku. Należy podkreślić, że w sprawie nie miało miejsca rozwiązanie umowy przez strony, a tylko jednostronne odstąpienie od niej przez powodów. W związku z tym w sprawie nie znajdował zastosowania art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania umowy obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie to wskazać należy, iż jest on bezzasadny. Zaznaczyć przy tym należy, iż w istocie zarzut powinien dotyczyć naruszenia art. 410 § 2 k.c., przewidującego przesłanki zwrotu nienależnego świadczenia, jako szczególnej postaci bezpodstawnego wzbogacenia, o którym mowa w art. 405 k.c. Sąd Okręgowy w sposób jednoznaczny przyjął, że wpłacona przez powodów kwota 110.000 złotych stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Co do zasady bowiem, gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.; wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645). W niniejszej sprawie jednak nie budzi wątpliwości, że strony w umowie zastrzegły zadatek, a nie zaliczkę na poczet ceny. Zatem w przypadku odstąpienia powodów od umowy mogli oni żądać od pozwanych zapłaty sumy dwukrotnie wyższej na podstawie art. 394 § 1 k.c. Jednocześnie wobec dopuszczenia, że suma należna tytułem zadatku mogła być – zgodnie z umową – wpłacona do dnia 1 marca 2011 r., to nawet zakładając, iż podpisanie umowy nastąpiło faktycznie później świadczenie zachowało charakter zadatku i nie było pozbawione podstawy. Podstawę tę stanowiły w każdym wypadku zgodne ustalenia stron.

Sąd Apelacyjny dokonując merytorycznej kontroli zaskarżonej części wyroku nie dopatrył się naruszenia przepisów prawa materialnego także poza zakresem zarzutów apelacji, które nie są w postępowaniu apelacyjnym wiążące.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.