

Sygn. akt II Ca 478/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SO Dorota Gamrat - Kubeczak SR del. Grzegorz Markiewicz (spr.)
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 października 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **S. N. (1) i R. N.**

przeciwko **J. C. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 13 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 2091/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów S. N. (1) i R. N. solidarnie na rzecz pozwanego J. C. (1) kwotę 2400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Dorota Gamrat - Kubeczak SSO Tomasz Szaj SSR del. Grzegorz Markiewicz

S.

Sygn. akt II Ca 478/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 stycznia 2016 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 2091/14 Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo małżonków R. i S. N. (1) przeciwko J. C. (1) o zapłatę kwoty 46.317,12 zł, w tym kwoty 44.000 zł tytułem ceny uiszczony za działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,330 ha, składającej się na nieruchomość rolną, niezabudowaną, położoną w S., w Gminie I. oraz za udział do 1/121 części w działce gruntu numer (...) o powierzchni 4,6303 ha, stanowiącej drogę wewnętrzną i kwoty 2.317,12 zł stanowiącej równowartość poniesionych przez powodów kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży (pkt I wyroku). Sąd Rejonowy

zasądził jednocześnie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 2,417 zł tytułem kosztów procesu (pkt II wyroku).

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:

Małżonkowie R. i S. N. (1) byli zainteresowani nabyciem nieruchomości poza miastem, więc kiedy w skrzynce pocztowej znaleźli ulotkę z ogłoszeniem o sprzedaży parceli w S., postanowili zapoznać się z ofertą. Powodowie wraz ze znajomymi w dniu 30 września 2012 r. udali się do S. by obejrzeć nieruchomości, na spotkanie umówili się z pełnomocnikiem sprzedającego A. S.. Pełnomocnik pokazała powodom wystawione na sprzedaż nieruchomości, przekazała informację, że są to działki o charakterze rekreacyjnym i że zostaną przekształcone na działki budowlane.

W dniu 8 października 2012 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży pomiędzy powodami jako kupującymi a J. C. (1) działającym przez pełnomocnika A. S.. Przedmiotem umowy była sprzedaż działki gruntu o nr 335/102 o powierzchni 0,330 ha, składającej się na nieruchomość rolną, niezabudowaną, położoną w S., w Gminie I. oraz udziału do 1/121 części w działce gruntu numer (...) o powierzchni 4.6303 ha, stanowiącej drogę wewnętrzną za kwotę 50.000 zł, w tym za działkę nr (...) 45.964,36 zł. Przed datą zawarcia umowy sprzedaży doszło do wydania przedmiotu umowy oraz do dopuszczenia kupujących do współposiadania przedmiotów umowy. W dniu sprzedaży kupujący zapłacili kwotę 10.000 zł. Pozostałą część ceny sprzedaży zobowiązali się zapłacić do dnia 31 sierpnia 2013 r.

W § 9 umowy A. S. działająca w imieniu na i rzecz J. C. (1) oświadczyła, że do końca 2013 r. sprzedający zobowiązuje się uzbroić zbywaną nieruchomość w nośniki mediów prąd i wodę i jeżeli zaistnieje taka możliwość przyłączyć do gminnej sieci kanalizacyjnej i w tym zakresie kupujący zobowiązali się udzielić sprzedającemu pełnomocnictwa w niezbędnym zakresie do zawarcia umów o ustanowienie służebności mediów według zaleceń podmiotów ich dostarczających oraz otrzymanych warunków technicznych. Dodatkowo w § 9 pełnomocnik sprzedającego oświadczyła, że działka gruntu nr (...) jest w trakcie przekształcania na działkę budowlaną i w dacie zawierania umowy opracowywane jest studium do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy I. a ponadto zapewniła, że z tego tytułu kupujący nie będą ponosić jakichkolwiek kosztów.

Od powodów notariusz pobrał kwotę 2.317,12 zł na pokrycie opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży.

Pismem z dnia 24 października 2012 r. pozwany poinformował powodów, że jeżeli w terminie do dnia 15 listopada 2012 r. uregulują pozostałą część ceny to wówczas zastosuje rabat o wartości 15% (uiścić należało kwotę 34.000 zł). W dniu 13 listopada 2012 r. powodowie uiścili na rzecz pozwanego kwotę 34.000 zł. Pismem z dnia 16 listopada 2012 r. sprzedający poinformował, że w związku z wpłatą kwoty 34.000 zł należność z umowy została w całości uregulowana.

Na nieruchomości, której część stanowi sprzedana powodom działka gruntu nr (...) podejmowano czynności zmierzające do podłączenia jej do sieci wodociągowej, kontynuowano także rozpoczętą procedurę przekształcania nieruchomości w działki budowlane. Pismem z dnia 14 czerwca 2013 r. Przedsiębiorstwo Usług (...) w N. zwróciło się do powoda o wyrażenie zgody na budowę sieci wodociągowej w drodze - działka nr (...). której jest współwłaścicielem. Wskazano, że zgoda ta jest niezbędna do ukończenia procedury wydania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Budowa sieci wodociągowej na działkach nr (...) obręb S. I Etap”. W pismach z dnia 24 czerwca 2013 r. R. N. i S. N. (1) wyrazili zgodę na powyższe. Z dniem 29 września 2014 r. rozpoczęto pracę, zgodnie z pozwoleniem na budowę, polegające na wykonaniu sieci wodociągowej do działek położonych w S..

Procedura przekształcania nieruchomości na cele budowlane jest w toku. Do nieruchomości, w części udostępnionej dla wszystkich użytkowników doprowadzony jest prąd z taryfy budowlanej. Do bramy głównej podciągnięty został wodociąg i jest możliwość dokonania przyłączy do każdej z działek.

W dniu 23 czerwca 2014 r. powodowie udzielili adwokatowi pełnomocnictwa „do zastępowania ich wraz z prawem udzielania substytucji według wyboru pełnomocnika, w tym aplikantom adwokackim, przed sądami wszystkich instancji, urzędami, instytucjami i władzami RP, w tym także do zawierania uгод w sprawie roszczeń z umowy z dnia 8 października 2012 r. przeciwko J. C. (1) (PHU (...))”.

Pismem z dnia 3 lipca 2014 r. pełnomocnik powodów poinformował pozwanego, iż R. N. i S. N. (1) udzielili mu pełnomocnictwa do reprezentowania ich w sprawie roszczeń wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 8 października 2012 r., załączając kopię pełnomocnictwa. W dalszej części tego pisma pełnomocnik podkreślił, że zgodnie z § 9 umowy A. S., działając w imieniu i na rzecz J.

2

C. zobowiązała się, że do końca 2013 r. sprzedający dokona uzbrojenia nieruchomości w nośniki mediów prąd i wodę oraz jeżeli zaistnieje taka możliwość - przyłączy do gminnej sieci kanalizacyjnej. Następnie wskazał, że pomimo upływu powyższego terminu sprzedający nie wykonał ciężących na nim obowiązków wynikających z umowy z dnia 8 października 2012 r. Wobec powyższego działając w trybie art. 391 § 1 kc pełnomocnik powodów wyznaczył J. C. dodatkowy termin do wykonania ww. obowiązków do dnia 31 lipca 2014 r. pod rygorem odstąpienia od umowy.

Pismem z dnia 19 sierpnia 2014 r. pełnomocnik powodów wobec bezskutecznego upływu dodatkowego terminu określonego w piśmie z dnia 3 lipca 2014 r. oświadczył, że w imieniu swoich mocodawców R. N. i S. N. (2) walca odstępuje od umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 8 października 2012 r. W piśmie tym pełnomocnik wezwał pozwanego do zapłaty na rzecz powodów kwoty 50.000 zł w terminie do dnia 31 sierpnia 2014 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy ocenił powództwo za bezzasadne. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd I instancji poczynił w oparciu o przedstawioną przez strony dokumentację, która została sporządzona w przepisanej formie, a jej autentyczność i treść nie wzbudziła wątpliwości tego Sądu, jak również na podstawie zeznań stron i zawnioskowanego świadka, które Sąd ocenił jako wiarygodne w takim zakresie w jakim odnoszą się do istotnych elementów stanu faktycznego i znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Sąd Rejonowy zważył, że zgłoszone pozwem roszczenie oparto na podstawie przepisów art. 491 § 1 k.c. w zw. z art. 494 lc.c. Miał na względzie, że powodowie upatrywali podstawy do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży w tym, że pozwany nie wywiązał się z zapisu określonego w § 9 umowy z dnia 8 października 2012 r. zgodnie, z którym do końca 2013 r. zobowiązał się uzbroić zbywaną nieruchomość w nośniki mediów prąd i wodę i jeżeli zaistnieje taka możliwość do przyłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej. Podkreślił, że powodowie wskazywali na skorzystanie z ustawowego prawa odstąpienia, które to uprawnienie wygenerowało w ocenie powodów, obowiązek zwrotu nie tylko ceny sprzedaży ale także kosztów związanych z zawarciem umowy. Dokonując oceny prawnej zgłoszonego pozwem żądania Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności zbadał skuteczność złożonego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zawartego w piśmie z dnia 19 sierpnia 2014 r., sporządzonego przez pełnomocnika powodów na podstawie udzielonego mu przez powodów pełnomocnictwa procesowego. Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że składając powyższe oświadczenie pełnomocnik powodów przekroczył zakres umocowania, a tym samym nie doszło do skutecznego i ważnego złożenia przez powodów oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. Kształtując taką ocenę Sąd I instancji wskazał, że treść udzielonego pełnomocnictwa w sposób jednoznaczny wskazywała, że powodowie udzielili adwokatowi pełnomocnictwa procesowego, a zatem umocowali go do działania w ich imieniu głównie w postępowaniu sądowym. Wskazał następnie, że zakres

3

pełnomocnictwa reguluje art. 91 k.p.c., zgodnie z którym pełnomocnictwo procesowe obejmuje z samego prawa umocowanie do: wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych, nie wyłączając powództwa wzajemnego, skargi o wznowienie postępowania i postępowania wywołanego ich wniesieniem, jako też wniesieniem interwencji głównej przeciwko mocodawcy; wszelkich czynności dotyczących zabezpieczenia i egzekucji; udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi lub radcy prawnemu; zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia albo uznania powództwa, jeżeli czynności te nie zostały wyłączone w danym pełnomocnictwie; odbioru kosztów procesu od strony przeciwnej. Wskazał następnie, że zgodnie z art. 92 k.p.c. zakres, czas trwania i skutki umocowania szerszego niż pełnomocnictwo procesowe, jak również umocowanie do poszczególnych czynności procesowych, ocenia się według treści pełnomocnictwa oraz przepisów prawa cywilnego. W takiej sytuacji - zdaniem Sądu Rejonowego - wszystkie te czynności, o które rozszerzone zostało pełnomocnictwo procesowe oraz czynności objęte pełnomocnictwem do ich

dokonania, muszą być w tym pełnomocnictwie wyraźnie określone. Zaznaczył, że przedłożone przez stronę powodową pełnomocnictwo procesowe wymieniało dodatkowo upoważnienie pełnomocnika do zastępowania powodów przed urzędami, instytucjami i władzami RP. W pełnomocnictwie nie wskazano natomiast, że powodowie udzielają adwokatowi pełnomocnictwa do złożenia w ich imieniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 8 października 2012 r. W zaistniałej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, że nie było żadnych podstaw do uznania, że udzielone przez powodów pełnomocnictwo upoważniało do składania w ich imieniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Uznał, że analiza dokumentu pełnomocnictwa nie pozwala na ustalenie, że oświadczenie woli mocodawców o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia prawnokształtującego zostało złożone w sposób dorozumiany, jako że brak było w pełnomocnictwie upoważnienia do działania przed osobami fizycznymi, a już w ogóle nie było w nim mowy o składaniu oświadczeń materialnoprawnych. Sąd I instancji doszedł do wniosku, że dokonana przez pełnomocnika czynność prawna nie może zostać konwalidowana przez powodów, albowiem stosownie do art. 104 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Konkludując Sąd Rejonowy uznał, że skoro oświadczenie o odstąpieniu od umowy było nieważne i nie wywołało skutków prawnych to nie powstało roszczenie powodów o zwrot ceny sprzedaży. Uznał jednocześnie, że brak także podstaw do domagania się zwrotu kosztów związanych z zawartą umową w formie aktu notarialnego.

Niezależnie od tego Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie w ogóle nie powstały podstawy do składania oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Kształtując taką ocenę Sąd I instancji zwrócił uwagę, że stan zakupionej działki niewątpliwie był docelowo niesatysfakcjonujący dla powodów, była to działka rolna, bez doprowadzonych przyłączy mediów, ale to ta okoliczność spowodowała zastrzeżenie w umowie obowiązku pozwanego uzbrojenia zbywanej nieruchomości w nośniki mediów prąd i wodę w zastrzeżonym umową

4

terminie, którego to zobowiązania umownego pozwany nie wykonał. Doszedł do przekonania jednocześnie, że nie sposób przy tym uznać, że powodowie nie byli świadomi przeznaczenia i stanu nabywanego gruntu, skoro w samej treści umowy zamieszczono zapis o tym, że działka gruntu nr (...) jest w trakcie przekształcenia z rolnej na działkę budowlaną. Powodowie uznali, że podstawą do odstąpienia od umowy sprzedaży działki gruntu z dnia 8 października 2012 r. jest właśnie niewykonanie przez pozwanego zobowiązania w zakresie uzbrojenia nieruchomości w media. Sąd Rejonowy wskazał, że w całości podziela rozważania prawne, które zostały wyrażone w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2014 r. (I CSK 392/13) a mianowicie, że „Uprawienie do jednostronnej rezygnacji z zobowiązania związane jest tylko z istotnym naruszeniem zobowiązania, co ma miejsce w wypadku naruszenia jego istotnych postanowień (conditio)”; oraz że „o istotnym naruszeniu obowiązku umownego decydują w szczególności jego skutki. Nie chodzi tu tylko o niespełnienie świadczenia, które zgodnie z treścią zobowiązania należy się wierzycielowi, ale mogą także to być niewykonane obowiązki nawet tylko funkcjonalnie związane z długiem. Nie jest to w szczególności tylko obowiązek o charakterze zaskarżalnym (świadczenie), ale także inne naruszenia np. niewykonanie przez stronę umowy wzajemnej innych istotnych obowiązków wynikających z umowy, choćby miał nim być jedynie jego obowiązek współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania. Innymi słowy, niewykonanie przez stronę istotnego obowiązku umownego, niemającego charakteru podstawowego (świadczenia), może być podstawą ustawowego odstąpienia od umowy”. Sąd Rejonowy uznał jednakże, że w niniejszej sprawie dodatkowe zobowiązanie pozwanego zawarte w akcie notarialnym nie stanowiło tego elementu umowy, którego niewykonanie mogło skutkować odstąpieniem od umowy sprzedaży nieruchomości. Zobowiązanie wskazywało podmiot, który zobowiązany był do dokonania uzbrojenia sprzedawanych działek w media. Nie można jednak pomijać faktu, że powodowie byli zorientowani co do stanu działki, a więc nie sposób uznać, że przez niewykonanie dodatkowego zobowiązania nie został osiągnięty przez powodów cel umowy sprzedaży, a więc zakup nieuzbrojonej działki rolnej w możliwie jak najszybszym terminie ze względu na atrakcyjność ceny i miejsca. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, że nie było podstaw do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a złożone oświadczenie było nieważne, co skutkowało oddaleniem powództwa.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., uznając że powodowie okazali się stroną przegrywającą sprawę, co dawało podstawę dla obciążenia powodów całością poniesionych przez stronę pozwaną kosztów postępowania. Na poniesione przez pozwanego koszty zaliczył

kwoty: 2.400 (wynagrodzenie adwokata w wysokości określonej na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu -1. j.: Dz. U. z 2013 r. Nr 461) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W apelacji od powyższego orzeczenia powodowie zaskarżyli go w całości i zarzucili naruszenie następujących przepisów prawa;

1. art. 65 § k.c. w zw. z art. 60 k.c. poprzez wadliwą ocenę oświadczenia woli powodów, zawartego w pełnomocnictwie udzielonym pełnomocnikowi, co do zakresu pełnomocnictwa oraz jego treści i przyjęcie, że nie upoważniało ono pełnomocnika do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przekraczając tym samym granice swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz zasadami logicznego rozumowania, wyrażające się w przyjęciu, że:

- nie doszło do skutecznego i ważnego złożenia przez powodów oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy,
- nie było podstaw do uznania, że udzielone pełnomocnictwo upoważniało do złożenia w imieniu powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy,
- nie było podstaw do uznania, że oświadczenie woli mocodawców o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia prawokształtującego zostało złożone w sposób dorozumiany,
- zobowiązanie pozwanego zawarte w § 9 umowy z 8 października 2012 r. nie stanowiło elementu umowy, którego niewykonanie mogło skutkować odstąpieniem od umowy sprzedaży nieruchomości,

3. art. 104 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie i wadliwe przyjęcie, że złożone w imieniu powodów oświadczenie odstąpieniu od umowy jest nieważne,

4. art. 491 § 1 k.c. w zw. z art. 494 k.c. poprzez ich niezastosowanie pomimo istnienia ku temu przesłanek.

Wobec podniesionych zarzutów powodowie wnieśli o:

1, zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

a. zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 46.317,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty:

- 44.000 zł od dnia 1 września 2014 r. do dnia zapłaty,
- 2.317,12 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty,

b. zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

2. zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając zajęte w apelacji stanowisko powodowie zarzucili, że Sąd I instancji w sposób wadliwy ocenił treść pełnomocnictwa udzielonego przez nich swojemu pełnomocnikowi. Podkreślili, że pomimo tego, iż złożyli oświadczenie o udzieleniu pełnomocnictwa na standardowo używanym druku pełnomocnictwa procesowego, to jednak jego treść i zakres był zdecydowanie szerszy niż przyjął to Sąd Rejonowy, w szczególności pełnomocnictwo to uprawniało pełnomocnika do składania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym. Zaznaczyli, że

pełnomocnictwo zostało udzielone pełnomocnikowi w sprawie „roszczeń z umowy z dnia 8 października 2012 r. przeciwko J. C. (1) (PHU (...))”, Wskazali, że już sam fakt tak szeroko określonego umocowania uprawnia do wyciągnięcia wniosku o posiadaniu uprawnienia do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Niezależnie od tego zwrócili uwagę, że data udzielenia przedmiotowego pełnomocnictwa (23 czerwca 2014 r.) wskazuje, że pełnomocnictwo to nie mogło być stricte pełnomocnictwem procesowym, jak przyjął Sąd Rejonowy. Wskazali, że w dniu udzielenia pełnomocnictwa, powodowie nie mogli zakładać, że sprawa związana z realizacją umowy znajdzie finał w Sądzie. Dodatkowo wskazali, że bezpośrednio po udzieleniu pełnomocnictwa przez powodów pełnomocnik podjął stosowne czynności związane z umową z dnia 8 października 2012 r., co także wskazuje na to, iż pełnomocnictwo z dnia 23 czerwca 2014 r. było znacznie szersze niż uznał Sąd I instancji. Powodowie podnieśli, że złożenie przez pełnomocnika oświadczenia o odstąpieniu od umowy jest (i było) ściśle związane z roszczeniami wynikającymi z przedmiotowej umowy. Wskazali, że oczywistym jest bowiem to, że powodowie mogli żądać zwrotu uiszczonych ceny za nieruchomości wyłącznie po uprzednim odstąpieniu od umowy. Zaznaczyli, że działania podejmowane przez pełnomocnika, takie jak; wyznaczenie dodatkowego terminu do wykonania obowiązków wynikających z umowy, odstąpienie od umowy, wezwanie do zapłaty pozwanego oraz wniesienie powództwa przeciwko pozwanemu - związane były zatem z realizacją roszczeń powodów wynikających z umowy z dnia 8 października 2012 r. Tym samym, zdaniem powodów, nie sposób uznać, aby udzielone pełnomocnictwo nie uprawniało pełnomocnika do składania w ich imieniu oświadczeń o charakterze materialnoprawnym. Pełnomocnik był bowiem uprawniony do podejmowania wszelkich działań związanych z roszczeniami wynikającymi z zawartej z pozwanym umowy. Zwrócili uwagę na fakt, że treść stosownego pełnomocnictwa oraz działań podjętych przez pełnomocnika nie były (w omawianym zakresie) na żadnym etapie kwestionowane przez pozwanego jak i jego pełnomocnika. Podkreślili, że sami także nie sprzeciwiali się działaniom podjętym przez pełnomocnika i je w pełni akceptowali, co świadczy wyraźnie, iż pełnomocnictwo z dnia 23 czerwca 2012 r. uprawniało pełnomocnika do składania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym. Reasumując zarzucili Sądowi I instancji wadliwą ocenę oświadczenia woli złożonego przez powodów w pełnomocnictwie z dnia 23 czerwca 2014 r., co do jego treści i zakresu, wskazując, że Sąd Rejonowy naruszył tym samym przepis art. 65 § 1 k.c. oraz 60 k.c. W konsekwencji zarzucili, że Sąd Rejonowy w sposób niczym nieuzasadniony zastosował

7

przepis art 104 k.c, uznając, że złożone w imieniu powodów oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest nieważne.

Powodowie podnieśli nadto zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Powodowie wskazali, że udzielone adwokatowi pełnomocnictwo uprawniało go do złożenia oświadczenia o odstąpieniu w ich imieniu od umowy. Wskazali, że w przypadku niepodzielenia tego stanowiska, z dowodów zebranych w sprawie wynika, iż co najmniej w sposób dorozumiany pełnomocnictwo takie zostało pełnomocnikowi udzielone. Uzasadniając zajęte stanowisko w tej mierze powołali wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2004 r., wydany w sprawie CK 204/04, w uzasadnieniu którego stwierdzono, iż: „należy zatem uwzględnić, że przewidziane w art. 96 in fine k.c. oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa, tale jalc oświadczenie o potraceniu, również może być złożone w sposób wyraźny lub dorozumiany. Wskazali ponadto, że w piśmiennictwie trafnie podkreśla się, że „udzielenia pełnomocnictwa dopatrzyć się można nawet w fakcie tolerowania przez mocodawcę występowania danej osoby w jego imieniu. Mamy wówczas do czynienia ze szczególną postacią dorozumianego udzielenia pełnomocnictwa”. W kontekście wyżej przytoczonego wyводу podkreślili, że pełnomocnik dysponował stosownym pełnomocnictwem, albowiem powodowie (co najmniej) tolerując treści składanych w ich imieniu oświadczeń potwierdzili zakres jego umocowania. Wskazali nadto, że akceptowali wytoczenie powództwa w ich imieniu, które pozostawało w związku ze złożonym przez pełnomocnika w ich imieniu oświadczeniem o odstąpieniu od umowy z dnia 8 października 2012 r. oraz brali czynny udział w tym postępowaniu. Tym samym wbrew stanowisku Sądu Rejonowego należy uznać, że przynajmniej w sposób dorozumiany powodowie udzielili pełnomocnictwa, które uprawniało pełnomocnika do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Powodowie zwrócili nadto uwagę na wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 5 lutego 2014 r. wydany w sprawie II Ca 529/13 (wyrok opublikowany na stronie internetowej [http://orzeczenia. \(...\)so.gov.pl/](http://orzeczenia. (...)so.gov.pl/)), w którym wyrażono pogląd iż, „wystarczającym dowodem na potwierdzenie zakresu umocowania K. G. dla składania oświadczeń w imieniu pozwanej przez ta osobę jest treść tych

oświadczeń, gdyż ich szczegółowość wyklucza wątpliwości co do zakresu umocowania autora. Nadto, co istotniejsze kwestia podniesiona przez Sąd Rejonowy nie była przedmiotem negacji ze strony powoda.” Wskazali, że zatem również treść oświadczenia zawartego w piśmie z dnia 19 sierpnia 2014 r. w sposób niebudzący jakichkolwiek wątpliwości potwierdza, zakres udzielonego pełnomocnictwa. Sąd Rejonowy w sposób zbyt formalistyczny przyjął, że nie było podstaw do uznania, iż oświadczenie woli mocodawców o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia prawolcsztaltującego zostało złożone chociażby w sposób dorozumiany. Zaznaczyli, że umknęło również uwadze Sądu I instancji, że powódka R. N. w toku przesłuchania na rozprawie w dniu 6 maja 2015 r. wprost wskazała, że; „Odstąpiliśmy od umowy, bo nie zostały spełnione warunki, działka nie została uzbrojona i jest działką rolną.”. Już chociażby

8

to sformułowanie powódki wskazuje, że działania podjęte przez pełnomocnika w imieniu mocodawców były przez nich w pełni akceptowane. Zaznaczyli, że wypowiedź powódki wskazuje wręcz na całkowite utożsamianie działań pełnomocnika ze swoimi działaniami i oczekiwaniami, które były realizowane poprzez odstąpienie od umowy i w dalszej kolejności wytoczenie powództwa. Wskazali, że w żadnym wypadku nie sposób również podzielić poglądu Sądu I instancji, iż pełnomocnik przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa, co miałoby skutkować nieważnością złożonego oświadczenia. Reasumując powodowie podnieśli, że oświadczenie złożone przez pełnomocnika było ważne i skuteczne.

Powodowie zarzucili następnie, że Sąd Rejonowy z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów uznał, że zobowiązanie pozwanego zawarte w § 9 umowy z dnia 8 października 2012 r. nie stanowiło elementu umowy, którego niewykonanie mogło skutkować odstąpieniem od umowy sprzedaży nieruchomości. Zaznaczyli, że zdecydowali się na zakup działki, albowiem planowali wybudowanie na niej domu na przełomie 2013 r. i 2014 r. Taki cel przyświecał im od samego początku i na to wskazywali oboje w swoich zeznaniach. Jednakże aby mogli rozpocząć budowlę domu zgodnie z planami, koniecznym było podłączenie mediów pod ich działkę i w tym zakresie pozwany, za pośrednictwem swojego pełnomocnika - A. S., zobowiązał się do uzbrojenia działki do końca 2013r. Gdyby strony nie ustaliły tego dodatkowego postanowienia powodowie nie zdecydowaliby się na zawarcie umowy z pozwanym. Wskazali, że z punktu widzenia ich interesów zobowiązanie pozwanego związane z uzbrojeniem działki miało bardzo istotny charakter. Podkreślili, że w tych okolicznościach stwierdzić należy, że poprzez niewykonanie przez pozwanego istotnego zobowiązania cel umowy, jakim dla powodów był zakup nieruchomości pod wybudowanie domu utracił jakiegokolwiek znaczenie. Wskazali, że nie chodzi przy tym o cel umowy w znaczeniu przyczyny prawnej przysporzenia, gdyż działka została przez nich zakupiona, a o konkretny cel, o charakterze indywidualnym, dla którego powodowie chcą uzyskać przedmiot świadczenia wzajemnego od pozwanego, tj. zakup działki, zawarli z nim stosunek zobowiązaniowy. Podkreślili, że zamierzony cel powodów znany zresztą pozwanemu, jakim było wybudowanie domu, nie został osiągnięty i nie może zostać zrealizowany, albowiem pozwany nie wykonał ciężącego na nim obowiązku uzbrojenia działki. Tym samym niewykonanie przez pozwanego zobowiązania określonego w § 9 umowy z dnia 8 października 2012 r. pozbawiło ich tego, czego zgodnie z umową mogli oczekiwać, a więc nieruchomości, która mogłaby służyć do zabudowy. Tym samym w ocenie powodów Sąd I instancji w sposób nieuzasadniony nie zastosował przepisów art. 491 § 1 k.c. w zw. art. 494 k.c., pomimo tego, że istniały ku temu oczywiste przesłania. Podnieśli, że Sąd Rejonowy zaniechał zatem wszechstronnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego dokonując jedynie powierzchownej jego oceny, pozostającej przy tym w* sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego oraz zasadami logicznego rozumowania. Wskazali, że za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania należy uznać wnioski Sądu w zakresie osiągnięcia przez powodów celu umowy sprzedaży, a więc zakupu

9

nieuzbrojonej działki rolnej w możliwie jak najszybszym terminie ze względu na atrakcyjność ceny i miejsca. Wskazali, że takie wnioskowanie Sądu jest ponadto sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Tak przeprowadzona ocena dowodów nosi - w ocenie powodów - cechy dowolności i nie pozostaje pod ochroną dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Wskazane naruszenie ma zdaniem powodów oczywisty wpływ na treść wyroku, albowiem

naruszenie to było bezpośrednią przyczyną wyciągnięcia przez Sąd Rejonowy wadliwych wniosków, które legły u podstaw oddalenia powództwa.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych,

W uzasadnieniu tak oznaczonego stanowiska pozwany podniósł, że za niezasadny uznać należy zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. Wskazał, że odczytywanie treści pełnomocnictwa w sposób sugerowany przez powodów prowadzić musiałby do przyjęcia, że pełnomocnictwa procesowe obejmują swoim zakresem upoważnienie do dokonywania wszystkich czynności materialnoprawnych związanych z daną sprawą. Tymczasem skarżący zdaje się pomijać, że zakres pełnomocnictwa procesowego został w sposób wyczerpujący uregulowany w przepisie art. 91 k.p.c. Przepis ten zawiera katalog czynności, do podjęcia których umocowany jest pełnomocnik w ramach pełnomocnictwa procesowego. Przyjęcie, że skoro mocodawca udziela pełnomocnictwa procesowego, to chce, aby sprawa została „załatwiona” kompleksowo stanowi próbę obejścia przepisu art. 91 k.p.c. Wskazał jednocześnie, że powołany przez apelujących przepis art. 65 § 1 k.c. nakazuje tłumaczyć oświadczenia woli zgodnie z ustalonymi zwyczajami. Jednakże nie sposób doszukać się zwyczajów, które nakazywałyby tłumaczyć treść oświadczenia woli o udzieleniu pełnomocnictwa procesowego w taki sposób, aby swym zakresem obejmowało ono czynności materialnoprawne. Z dorobku judykatury płynie wręcz odmienne stanowisko, mianowicie przyjmuje się, że pełnomocnictwo procesowe samo w sobie, nie obejmuje swym zakresem tego typu czynności (m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 sierpnia 2014 r., sygn. akt VI ACa B88/13). Umocowanie do dokonania takich czynności musi być wyrażone w sposób jednoznaczny, a nie wyinterpretowywane z faktu udzielenia pełnomocnictwa procesowego. Wskazał, że nie bez znaczenia jest również okoliczność, że pełnomocnictwo udzielone zostało profesjonalnemu pełnomocnikowi jeszcze na etapie przedsądowym. Nie budzi żadnych wątpliwości, że gdyby zamiarem powodów od samego początku było objęcie tym pełnomocnictwem również umocowania do złożenia oświadczenia o odstąpieniu umowy, a nie tylko wezwania pozwanego do jej wykonania, pełnomocnik zadbałby, aby taki zapis znalazł się w jego treści. Z uwagi na brak w treści pełnomocnictwa procesowego rozszerzenia jego zakresu na czynności materialnoprawne, złożone oświadczenie uznać należało za nieważne zgodnie z art. 104 k.c. Pozwany zaprzeczył twierdzeniu apelującego, jakoby nie negocjował na żadnym etapie skuteczności złożonego

10

oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wskazując, że w odpowiedzi na pozew w sposób wyraźny wskazał, że „kwestionuje co do zasady zarówno możliwość złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy z przyczyn wskazanych przez powodów, jak i skuteczność tego oświadczenia”. Podkreślił, że to powodów obciążał obowiązek wykazania tego, że doszło do skutecznego odstąpienia od umowy. Zaznaczył następnie, że za nietrafny uznać należy również pogląd skarżącego, że powodowie udzielili pełnomocnikowi upoważnienia do podejmowania czynności materialnoprawnych w sposób dorozumiany. Zwrócić bowiem należy uwagę, że powoływane w apelacji orzeczenie Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2004 r. sygn. akt I CK 204/04) odnosi się do zupełnie odmiennej sytuacji, aniżeli ta, która jest przedmiotem niniejszego postępowania. Wskazał, że przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego była kwestia skuteczności zgłoszenia zarzutu potrącenia przez pełnomocnika procesowego z jednoczesnym złożeniem oświadczenia o tym potrąceniu. Należy mieć na uwadze, że czynność ta ma mieszany charakter - z jednej strony jest czynnością materialnoprawną (złożenie oświadczenia o potrąceniu), a z drugiej strony czynnością procesową (podniesienie zarzutu potrącenia). Pełnomocnik był umocowany do dokonania czynności procesowej i nie posiadał umocowania do podjętej wraz z nią czynności materialnoprawnej, jednak oświadczenie o potrąceniu złożone zostało w trakcie rozprawy w obecności mocodawcy. Sąd Najwyższy wskazał, że przy takim zbiegu przesłanek (czynność o skutku materialnoprawnym i procesowym, dokonana w toku procesu, w obecności mocodawcy) przyjęć można, że pełnomocnik działał z upoważnienia swego mocodawcy składając oświadczenie o skutku materialnoprawnym. Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazał, że odstąpienie od umowy, w przeciwieństwie do zarzutu potrącenia, jest czynnością czysto materialnoprawną. Pełnomocnik powodów składając przedmiotowe oświadczenie w ich imieniu nie dokonywał tej czynności jako czynności skorelowanej z czynnością procesową. Ponadto do dokonania przedmiotowej czynności nie doszło w trakcie rozprawy, a nawet w toku

procesu, tylko jeszcze na etapie przedsądowym. Pozwany zwrócił nadto uwagę na ugruntowane poglądy judykatury, z których wprost wynika, iż zakres pełnomocnictwa procesowego nie obejmuje swym zakresem umocowania do dokonania w imieniu strony powodowej czynności o charakterze materialnoprawnym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 marca 2013 r. sygn. akt V ACa 851/12, portal orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Katowicach). Pozwany zaznaczył, że okoliczność akceptacji przez powodów działań podejmowanych przez pełnomocnika, nie może stanowić podstawy do uznania za ważną czynności dokonanej z przekroczeniem pierwotnego umocowania, bowiem, w przeciwieństwie do umów, jednostronne czynności nie mogą być konwalidowane przez mocodawcę. Próba wykazania, że powodowie w całości akceptowali działania podejmowane przez swojego pełnomocnika i traktują je jako swoje własne nie tylko zmierza do obejścia art. 91 k.p.c., ale również art. 104 k.c. poprzez niedopuszczalną próbę potwierdzenia jednostronnej czynności prawnej.

Pozwany zaznaczył, że nie podziela również stanowiska apelujących odnośnie

11

istnienia przesłanek do odstąpienia od objętej pozwem umowy. Zaznaczył, że przedmiotem stosunku prawnego łączącego strony postępowania była sprzedaż nieruchomości, zaś w ramach tego stosunku, zobowiązania stron polegać miały odpowiednio na zapłacie ceny i przeniesieniu własności nieruchomości. Zaznaczył, że obie strony wykonały wszystkie swoje zobowiązania w ramach stosunku podstawowego. Zobowiązanie pozwanego do uzbrojenia przedmiotowej nieruchomości w media stanowiło natomiast dodatkowy element umowy jedynie funkcjonalnie połączony ze świadczeniem głównym i nie sposób uznać, aby to zobowiązanie dodatkowe stanowiło jego główny przedmiot, bądź główny cel. Wskazał, że na akcesoryjny charakter zobowiązania wskazanego w § 9 umowy wskazuje również cena przedmiotowej nieruchomości. Podkreślił, że powodowie mieli świadomość, że nieruchomość rolna z możliwością przekształcenia jej w przyszłości na działkę budowlaną (co stanowi zdarzenie przyszłe i niepewne) jest o wiele tańsza od nieruchomości przygotowanej pod zabudowę, stąd nie sposób podzielić stanowiska powodów, co do tego, że zobowiązanie pozwanego do uzbrojenia nieruchomości stanowiło główny cel przedmiotowej umowy. Reasumując pozwany wskazał, że niewykonanie świadczenia akcesoryjnego z jednoczesnym wykonaniem świadczenia głównego, nie może stanowić podstawy do odstąpienia od umowy.

S. Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wywiedziona przez powodów nie zasługiwała na uwzględnienie i podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że Sąd Rejonowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, wyprowadzając przy tym na ich podstawie prawidłowe wnioski prawne.

Wbrew stanowisku powodów, wyrażonemu w apelacji, nie sposób zarzucić Sądowi I instancji, aby dokonał dowolnej, nie zaś swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają w szczególności: obowiązek wyprowadzenia przez sąd z zebranego materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych, ramy proceduralne (ocena dowodów musi respektować warunki określone przez prawo procesowe, w szczególności art. 227-234 k.p.c.), wreszcie poziom świadomości prawnej sędziego oraz dominujące poglądy na sądowe stosowanie prawa. Swobodna ocena dowodów dokonywana jest przez pryzmat własnych przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego zasobu doświadczeń życiowych, uwzględnia wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 22.09.2016 r., V ACa 1009/15, LEX nr 2122993). Dla skutecznego podniesienia zarzutu obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wykazanie, rażącego naruszenia dyrektyw

12

oceny dowodów i wyprowadzania wniosków. Ocena dowodów, należy do istoty sędziowskiego wymiaru sprawiedliwości realizowanego przez sąd pierwszej instancji, ingerencja sądu drugiej instancji możliwa jest tylko wówczas gdy skarżący wykaże, iż sąd pierwszej instancji rażąco uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego oraz brak jest wszechstronnej oceny wszystkich istotnych dowodów (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 10.08.2016 r., sygn. I Aca 176/16; LEX nr 2114034).

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i prawidłowo ustalił zakres umocowania pełnomocnika wynikający z pełnomocnictwa procesowego z 23 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwolił na ustalenie, aby powodowie umocowali pełnomocnika, który sporządził pismo z dnia 19 sierpnia 2014 r., do złożenia w ich imieniu oświadczenia o odstąpieniu od objętej pozwem umowy sprzedaży z 8 października 2012 r. Powodowie przedstawili w sprawie jedynie pełnomocnictwo procesowe z 23 czerwca 2014 r., w którym wyraźnie oznaczono zakres umocowania. Przedstawiony dokument nie wskazywał na to, aby wolą powodów było umocowanie oznaczonego w nim pełnomocnika do złożenia w ich imieniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy z 8 października 2012 r., co więcej nie wynika z niego w ogóle umocowanie do składania w imieniu powodów oświadczeń materialnoprawnych. Wbrew stanowisku powodów, wyrażonemu w apelacji, przedstawiony dokument pełnomocnictwa nie pozwala na ustalenie, aby oświadczenie woli powodów w przedmiocie udzielenia pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia prawnokształtującego zostało złożone w sposób dorozumiany. Słusznie bowiem dostrzegł Sąd I instancji, że brak w nim upoważnienia do działania wobec osób fizycznych. Dostrzeżenia wymagało w tym miejscu, że zakres pełnomocnictwa procesowego reguluje przepis art. 91 lc.p.c. Zgodnie z cytowanym przepisem pełnomocnictwo procesowe obejmuje z samego prawa umocowanie m.in. do zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia albo uznania powództwa, jeżeli czynności te nie zostały wyłączone w danym pełnomocnictwie. Nie obejmuje ono jednakże z samego prawa umocowania do zdziałania takich czynności materialnoprawnych jak oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Z mocy jednocześnie art. 92 k.p.c. zakres, czas trwania i skutki umocowania szerszego niż pełnomocnictwo procesowe, jak również umocowanie do poszczególnych czynności procesowych, ocenia się według treści pełnomocnictwa oraz przepisów prawa cywilnego. W takim jednak przypadku te czynności, o które rozszerzone zostało pełnomocnictwo procesowe oraz czynności objęte pełnomocnictwem do ich dokonania winny być w tym pełnomocnictwie wyraźnie określone. W przedstawionym w sprawie pełnomocnictwie nie wskazano na umocowanie do złożenia w imieniu powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy, pomimo tego, że sporządzone zostało przez profesjonalnego pełnomocnika. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że gdyby w istocie zakres umocowania pełnomocnika miał obejmować także składanie oświadczeń o charakterze materialnoprawnym, to uwzględniając okoliczność jego sporządzenia z udziałem zawodowego pełnomocnika, w pełnomocnictwie z

13

23 czerwca 2014 r. wyraźnie wskazanoby na takie umocowanie, co nie nastąpiło. Bacząc na okoliczność, że pełnomocnictwo z 23 czerwca 2014 r. przygotowane zostało przez osobę zawodowo trudniącą się świadczeniem usług prawnych, nie sposób było założyć, aby w dacie sporządzenia tego dokumentu, faktyczny zakres umocowania był szerszy od tego, jaki ujęto w sporządzonym pełnomocnictwie. Wobec tego, że jednostronna czynność prawna, jaką jest oświadczenie o odstąpieniu od umowy, nie podlega konwalidacji poprzez jej potwierdzenie (jak w przypadku umów), aktualnie prezentowane stanowisko apelujących, co do tego, że akceptowali wszystkie czynności, podejmowane przez adwokata, wymienionego w pełnomocnictwie, w tym polegające na złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, nie mogły skutkować uznaniem, aby pełnomocnictwo z 23 czerwca 2014 r. obejmowało swoim zakresem upoważnienie do dokonywania czynności o charakterze materialnoprawnym. Odmienne stanowisko powodów w tej mierze, prezentowane w apelacji stanowi w istocie polemikę z ustaleniami Sądu I instancji, którym nie sposób było zarzucić, aby dokonano ich z rażącym naruszeniem zasad logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego.

W tym miejscu zwrócenia uwagi wymagało, że wbrew stanowisku apelujących skuteczność złożenia oświadczenia o odstąpieniu od objętej pozwem umowy została wyraźnie zakwestionowana przez pozwanego w odpowiedzi na pozew.

Reasumując poczynione rozważania za całkowicie prawidłowe Sąd Okręgowy poczytał ustalenie Sądu I instancji, co do tego, że pełnomocnictwo z 23 czerwca 2014 r. nie obejmowało swym zakresem umocowania do dokonania w imieniu powodów oświadczeń o charakterze materialnoprawnym. W sprawie - z przyczyn już wskazanych - nie zaistniały podstawy dla uznania, aby oświadczenie woli mocodawców do udzielenia pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia prawnokształtującego zostało złożone w sposób dorozumiany.

Mając na względzie powyższe, nie sposób było za uzasadnione uznać stanowiska powodów, co do wadliwej oceny przez Sąd I instancji treści i zakresu umocowania pełnomocnika, wynikającego z pełnomocnictwa z dnia 23 czerwca 2014 r., a tym samym naruszenia przepisów art. 65 § 1 k.c. oraz 60 k.c.

Sąd Okręgowy w całości podzielił ocenę prawną zgłoszonego pozwanym roszczenia, jaka legła u podstaw oddalenia powództwa przez Sąd I instancji.

Wobec ustalenia przez Sąd I instancji, że pełnomocnictwo z 23 czerwca 2014 r. nie obejmowało swym zakresem umocowania do złożenia w imieniu powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy, za prawidłowy należało uznać wniosek tego Sądu, co do tego, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy, zawarte w piśmie pełnomocnika powodów z 19 sierpnia 2014 r. zostało złożone z przekroczeniem zakresu umocowania, co czyniło wskazaną czynność nieważną z mocy art. 104 k.c.

W konsekwencji słusznie wywiódł Sąd Rejonowy, że skoro oświadczenie o odstąpieniu od umowy było nieważne i nie wywołało skutków prawnych, to nie powstało roszczenie o zwrot ceny sprzedaży. Nie zaistniały także podstawy do domagania się zwrotu kosztów notarialnych poniesionych w związku z zawarciem objętej sporem umowy.

Sąd Okręgowy zaakceptował również stanowisko Sądu I instancji odnośnie tego, że w sprawie w ogóle nie powstały podstawy do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Wbrew stanowisku apelujących okoliczność nie wywiązania się przez pozwanego w terminie zastrzeżonym w § 9 umowy z przyjętego na siebie dodatkowego zobowiązania do uzbrojenia nabywanej przez powodów nieruchomości w nośniki mediów: prąd i wodę nie mogło skutkować odstąpieniem od umowy sprzedaży. Nie sposób było bowiem akceptować stanowiska powodów odnośnie tego, że niewykonanie wskazanego, dodatkowego zobowiązania pozwanego, wywołało skutek w postaci nie osiągnięcia przez powodów zamierzonego celu umowy sprzedaży, za jaki należało uznać - jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy - zakup nieuzbrojonej działki w możliwie najszybszym terminie ze względu na atrakcyjność ceny i lokalizacji. Kształtując taką ocenę, nie mogło budzić wątpliwości, że zawierając sporną umowę powodowie mieli pełne rozeznanie odnośnie aktualnego stanu nabywanej nieruchomości. Jeżeli, jak akcentują w apelacji, istotną cechą nabywanej nieruchomości, warunkującą wolę jej nabycia, miała być okoliczność jej uzbrojenia w media, to bez wątpienia nie decydowałoby się na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przed jej wyposażeniem w oczekiwane media, względnie poprzestaliby na zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży, w której możliwe było wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej już po deklarowanym przez pozwanego terminie wyposażenia nieruchomości w wymagane przez powodów media. Skoro powodowie, pomimo tego, że nieruchomość nie była wyposażona w media, zdecydowali się na zawarcie umowy sprzedaży, nie zaś na zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży, to nie mogło budzić wątpliwości, że jakkolwiek okoliczność uzbrojenia tej działki stanowiła dla nich oczekiwaną cechę nieruchomości, to jednakże nie determinowała decyzji o zakupie nieruchomości. W konsekwencji nie wykonanie przez pozwanego w umówionym terminie zobowiązania ujętego w § 9 umowy nie mogło stanowić podstawy dla uznania, aby powodowie nie osiągnęli zamierzonego celu umowy sprzedaży. Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że okoliczność nie wywiązania się przez pozwanego z zobowiązania, o jakim mowa w § 9 umowy, może kreować ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego wobec powodów, nie zaś stanowić przesłankę uzasadniającą odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości.

Reasumując poczynione rozważania Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w sprawie nie zaistniały podstawy dla uznania, aby Sąd I instancji, orzekając w niniejszej sprawie dopuścił się naruszenia przepisów art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 104 k.c., czy wreszcie art. 491 § 1 w zw. z art. 494 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art 385 k.p.c. orzekł, jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w pkt II wyroku na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c, i art. 108 § 1 k.p.c.-, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. W rozpoznawanej sprawie pozwany okazał się stroną wygrywającą w całości, stąd Sąd obciążył powodów solidarnie kosztami postępowania apelacyjnego, poniesionymi przez pozwanego, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust, 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).