

Sygn. akt II Ca 235/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SSO Tomasz Szaj
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 września 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **S. K.**

przeciwko **A. M. i M. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 26 listopada 2014 roku, sygn. akt I C 1660/12

1. **oddala apelację;**

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

Uzasadnienie wyroku z dnia 4 września 2015 r.:

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (sygn. akt I C 1660/12):

I. zasądził solidarnie od pozwanych A. M. i M. M. na rzecz pozwanego S. K. kwotę 20.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 października 2012 r. do dnia zapłaty;

II. umorzył postępowanie co do kwoty 21.149,56 zł;

III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądził solidarnie od pozwanych A. M. i M. M. na rzecz pozwanego S. K. kwotę 3.085,12 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

V. zwrócił powodowi S. K. kwotę 1.058 zł tytułem uiszczonej opłaty sądowej od cofniętego powództwa.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujące ustalenia:

A. M. i M. M. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul (...).

Pozwani i powód zawarli w dniu 6 czerwca 2012 r. przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Pozwani zobowiązali się do przedłożenia powodowi w terminie do 15 lipca 2012 r. kopi wniosku złożonego w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S. o wydanie wypisu z kartoteki lokalu dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, obejmującego dokonaną przebudowę części piwnic oraz garaż o powierzchni użytkowej 21,40 m.kw., oraz dobudowę garażu na samochód osobowy o powierzchni 24,00 m.kw., oraz dwóch pokoi i garderoby o powierzchni użytkowej 25,60 m.kw. Ponadto pozwani zobowiązali się w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej przedłożyć powodowi aktualny odpis księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, obejmującym zmiany, o których mowa wyżej (§ 3 Umowy). Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do dnia 30 września 2012r. (§ 5). Tytułem zadatku powód uiszczył na rzecz pozwanych kwotę 20.000 zł (§ 6).

Przy zawieraniu umowy przedwstępnej Notariusz poinformowała strony, że z uwagi na przebudowę lokalu mieszkalnego konieczna jest zmiana udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej.

W dniu 2 lipca 2012 r. pozwani otrzymali wykaz zmian ewidencyjnych lokalu. W dniu 10 lipca 2012 r. pozwani złożyli wniosek w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S. o wydanie wypisu z kartoteki przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W dniu 13 lipca 2012 r. pozwani uzyskali świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku mieszkalnego (...). W dniu 17 lipca 2012 r. pozwani złożyli wniosek o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu, który otrzymali w dniu 18 lipca 2012 r. W dniu 19 lipca 2012 r. pozwani otrzymali inwentaryzację budynku po przebudowie z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S.. W tym dniu otrzymali także wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów i wypis z kartoteki lokali.

W dniu 3 sierpnia 2012r. pozwany A. M. złożył do Sądu Rejonowego Szczecin – P. i Zachód X Wydział Ksiąg Wieczystych wniosek o wpis zgodny z wypisem z kartoteki lokali, ujawnienie zmiany ilości izb, powierzchni użytkowej oraz wpisanie pomieszczenia przynależnego – garażu w księdze wieczystej.

W dniu 17 sierpnia 2012 r. pozwani złożyli do Sądu Rejonowego Szczecin – P. i Zachód X Wydział Ksiąg Wieczystych pismo ponagląjące.

W dniu 20 września 2014 r., drogą e-mailową powód wezwał sprzedających o przedstawienie na piśmie stanowiska odnośnie zawarcia umowy końcowej. E-mailem z dnia 24 września powód zaproponował aneksowanie przedmiotowej umowy w ten sposób, że zostanie określony na piśmie termin podpisania umowy końcowej, maksymalnie do dnia 22 października 2012, a cena mieszkania zostanie obniżona o kwotę 15.000 zł. W treści e-maila podkreślił, że nadal jest zainteresowany kupnem mieszkania.

Postanowieniem z dnia 26 września Sąd Rejonowy Szczecin – P. i Zachód X Wydział Ksiąg Wieczystych w sprawie Dz. Kw 16365/12 oddalił wniosek pozwanych.

Pismem z dnia 27 września 2012 r. powód wezwał pozwanych na spotkanie u notariusza, E. U., w poniedziałek 1 października 2012r. na godzinę 17:00 w celu zawarcia umowy przyrzeczonej albo rozwiązania umowy przedwstępnej. W odpowiedzi pozwani zaproponowali termin spotkania na 3 października 2012 r. po godzinie 16:30.

W dniu 3 października powód zadzwonił do pozwanego A. M. z propozycją rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6 czerwca 2012 r. za zwrotem zadatku w podwójnej wysokości. Później tego dnia, powód zaproponował spotkanie u notariusza w celu rozwiązania umowy przedwstępnej na dzień 8 października 2012 r.

Pismem z dnia 3 października 2012 r. powód odstąpił od umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej z pozwanymi, a także wezwał pozwanych do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, podając swój nr konta.

W e-mailu B. J. w imieniu pozwanych z dnia 5 października 2012 r. do B. N., B. J. wezwała do niezwłocznego, pilnego ustalenia miejsca i terminu spotkania powoda i pozwanych. W odpowiedzi B. N., w imieniu powoda, poinformowała, że powód podtrzymuje swoje stanowisko i zwraca się do pozwanych o zwrot zadatku oraz poniesionych kosztów, zgodnie ze wskazaniem w przekazanym pozwany odstąpieniu od umowy.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd uznał powództwo oparte o art. 390 § 1 k.c. i art. 394 § 1 k.c. za częściowo zasadne, dochodząc do przekonania, że w związku z niedopełnieniem wymogów formalnych wniosku o wpis zmian w księdze wieczystej, pozwani nie byli w stanie dochować umówionego terminu realizacji zawartej umowy. W efekcie Sąd uznał, że istnieje związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy działaniami pozwanych a doprowadzaniem do zwłoki w wykonaniu umowy. Pozwani nie byli gotowi do zawarcia przyrzeczonej umowy w dniu 30 września 2012 r. i w dniach następnym, w tym w dniu odstąpienia przez powoda od umowy. Tymczasem stosownie do postanowień łączącej strony umowy przedwstępnej z dnia 6 czerwca 2012 r., to na pozwanych ciążył obowiązek uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Informację o konieczności uregulowania aktualnych udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej pozwany powziął już przy podpisywaniu umowy przedwstępnej od Notariusza. Zatem podjęcie działań w tym kierunku przez pozwanego dopiero po dniu 18 sierpnia 2012 r. nie można uznać, zdaniem Sądu, za dochowanie należytej staranności.

Sąd nie uznał również racji pozwanych, którzy podnosili, że termin zawarcia umowy nie został oznaczony, powołując się na treść art. 389 § 2 zdanie pierwsze k.c. Sąd stwierdził, że przepis ten nie ma w ogóle zastosowania w przedmiotowym stanie faktycznym. Zaznaczył również, że powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej, nadając pismo w placówce pocztowej w dniu 3 października 2012 r. Oświadczenie powoda z całkowitą pewnością dotarło do wiadomości pozwanych do dnia 8 października 2012 r., bowiem w tym dniu pozwani dokonali zwrotu zadatku. Na podstawie powyższych ustaleń Sąd uznał, iż od dnia 1 października 2012 r. powód mógł skutecznie złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej z pozwanymi w dniu 6 czerwca 2012 r.

Ostatecznie zdaniem Sądu należało uznać, że pozwani nie zdołali dowieść, aby zobowiązanie było niemożliwe do spełnienia, ani też by jego niewykonanie wynikało z przyczyn przez pozwanych niezawinionych. Sąd uznał, iż w dniu 3 października 2012 r. pozwani byli zwłóce z wykonaniem umowy, na skutek okoliczności wyłącznie przez nich zawinionych związanych z niedopełnieniem wymagań formalnych wniosku o wpis do Księgi Wieczystej. Pozwani nie zdołali zaś wykazać, iż za tę zwłokę nie ponoszą winy, ewentualnie, że winę taką ponosi choćby w części powód. W tym stanie rzeczy Sąd stwierdził, że powód mógł domagać się zapłaty kwoty 40.000 zł.

Za niewykazane Sąd uznał roszczenie powoda o zwrot kwoty 1.476 zł, uiszczonej przez niego w dniu 30 października 2012 r., która miałyby podlegać zwrotowi na ogólnej zasadzie wynikającej z art. 494 k.c.

W związku z tym, że powód cofnął pozew w części, tj. w zakresie dochodzonej kwoty 21.149,56 zł, Sąd umorzył postępowania co do tej kwoty oraz zwrócił powodowi kwotę 1.058 tytułem uiszczonej opłaty sądowej od cofniętego powództwa, o czym Sąd orzekł w pkt II i V wyroku.

O odsetkach ustawowych dochodzonych przez powoda wraz z roszczeniem głównym Sąd orzekł na zasadzie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł natomiast na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i przy uwzględnieniu przepisu art. 100 zdanie 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu złożyli pozwani i zaskarżając go w części co do punktu I oraz IV wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa

procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Orzeczeniu zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1. art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a przyjęcie że znajduje zastosowanie art. 394 § 1 k.c. uprawniający powoda do żądania zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, mimo iż z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności,

II. mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku błąd w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegających na przyjęciu, że w dniu 03.10.2012 r. powód zadzwonił do pozwanego A. M. z propozycją rozwiązania umowy za zwrotem zadatku w podwójnej wysokości, mimo iż powód zaproponował zwrot zadatku w pojedynczej wysokości 20.000 zł,

III. naruszenia przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnego uznania zebranego materiału dowodowego w szczególności poprzez:

- uznanie, że pozwanym w dacie zawarcia umowy przedwstępnej był znany stan prawny lokalu mimo, iż pozwani nie wiedzieli, że o konieczności uregulowania stanu prawnego pomiędzy lokatorami w związku z toczącym się między nimi postępowaniem spadkowym,

- uznanie, że istnieje niezaprzeczalny związek przyczynowo- skutkowy pomiędzy działaniami pozwanych a doprowadzeniem do zwłoki w wykonaniu umowy- spowodowany oddaleniem postanowieniem z dnia 26.09.2012 r. przez Sąd Rejonowy X Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku pozwanych o wpis zmian w księdze wieczystej,

- pominięcie przez Sąd treści wiadomości wysyłanych w formie elektronicznej przez powoda oraz oświadczeń woli składanych pozwanym przez powoda, w których powód dopuszczał możliwość przedłużenia terminu trwania umowy przedwstępnej,

- pominięcie przez Sąd treści wiadomości wysyłanych w formie elektronicznej przez powoda z których wynika, iż działania powoda ukierunkowane są jedynie w celu uzyskania zadatku w podwójnej wysokości.

2. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd I instancji zasądził dla powoda kwotę 20.000 zł w sytuacji gdy pozwani zwrócili powodowi kwotę 21.149,56 zł,

3. art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego błędnej kwoty kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

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. Z mocy § 3 tegoż artykułu w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło

wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

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

Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie większej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Wynika to z art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyżej odpada (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 21 maja 2005 r., V CK 577/04, PUG 2006/8/32, z 23 lutego 2001 r., II CKN 314/99, lex 52344, z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 719/98, Wokanda 2000/5/7). Podkreślić też trzeba, że zarówno w art. 390 § 1 k.c. jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z 30 maja 2006 r., IV CSK 66/06, lex 369141).

W umowie przedwstępnej strony odwołały się do tego przepisu, a jednocześnie szczegółowo ustaliły jaki będzie los zadatku w sytuacji niewykonania umowy przez którąkolwiek ze stron. Z umowy wynika nadto, że strona pozwana zobowiązała się do przedłożenia powodowi w terminie do 15 lipca 2012 r. kopii wniosku złożonego w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S. o wydanie wypisu z kartoteki lokalu dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, obejmującego dokonaną przebudowę części piwnic oraz garaż o powierzchni użytkowej 21,40 m² oraz dobudowę garażu na samochód osobowy o powierzchni 24 m² oraz dwóch pokoi i garderoby o powierzchni użytkowej 25,60 m². Ponadto pozwani zobowiązali się w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej przedłożyć powodowi aktualny odpis księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, obejmującym zmiany, o których mowa wyżej (§ 3 Umowy). Termin umowy przyrzeczonej strony ustaliły na dzień 30 września 2012 r.

Do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani nie doprowadzili do zmiany wpisu dotyczącego opisu sprzedawanego lokalu w księdze wieczystej. Skutkiem powyższego nie byli oni w stanie dochować umówionego terminu. Nie można przy tym zgodzić się z argumentacją pozwanych jakoby niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które nie ponoszą oni odpowiedzialności.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w sytuacji gdy w momencie zawierania umowy przedwstępnej pozwani dokonali rozbudowy lokalu będącego przedmiotem sprzedaży w związku z czym niezbędnym było uzyskanie kompletnej dokumentacji obejmującej między innymi wypis z kartoteki lokalu, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, zaświadczenie o samodzielności lokalu, inwentaryzację lokalu, co było warunkiem uregulowania jego stanu prawnego tj. złożenia wniosku o wpis zmian w księdze wieczystej, do czego również się zobowiązali, a to z kolei było warunkiem zawarcia umowy sprzedaży i strona pozwana była tego świadoma, mało tego pozostawała w przekonaniu, że formalności takie zostaną załatwione w ciągu 3 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, uznać należy, że świadomie podjęli ryzyko związane z postanowieniami umownymi, które na siebie przyjęli.

Odnosić należy, że warunkiem powstania odrębnej własności lokalu jest istnienie samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku, który jest częścią składową nieruchomości gruntowej lub przedmiotem własności związanej z użytkowaniem wieczystym. Z odrębną własnością lokalu związane jest natomiast prawo współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a współwłasności nieruchomości wspólnej nie można znieść dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000 r. Nr 80, poz., 903). Z celu, któremu służy nieruchomość wspólna, wynika, że istnieją takie części budynku i gruntu, które nie mogą być wyłączone z zakresu

nieruchomości wspólnej, a zatem muszą być objęte współwłasnością. Ustawodawca dopuszcza jednak możliwość dokonania nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej. To, że ustawodawca akceptuje takie działania już po wyznaczeniu granic nieruchomości wspólnej wynika z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a ww. ustawy, zgodnie z którym w dużych wspólnotach czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego oraz udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. W małych wspólnotach przeprowadzenie takich czynności wymaga notarialnej umowy pomiędzy wszystkimi właścicielami lokali należącymi do wspólnoty. Trzeba przy tym podkreślić, że umowa właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego z innymi współwłaścicielami, prowadząca do uzyskania przez niego tytułu do objętej przebudową powierzchni nieruchomości wspólnej, musi mieć za przedmiot wyodrębniony już samodzielny lokal mieszkalny lub udział we własności nieruchomości wspólnej, a nie „część strychu”, „pomieszczenie gospodarcze” lub „dwa pokoje”. Po zakończeniu robót budowlanych polegających na przebudowie części wspólnej nieruchomości oraz samodzielnego lokalu mieszkalnego, gdy część wspólna nieruchomości w wyniku działań właściciela lokalu utraci ten charakter i zostanie technicznie oraz funkcjonalnie przyłączona do stanowiącego jego własność samodzielnego lokalu, musi dojść do notarialnego przeniesienia na właściciela wyodrębnionego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłącznej z nieruchomości wspólnej w związku z wyrażeniem zgody na jej przebudowę. Musi też dojść do ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu powstałego w wyniku przebudowy na rzecz właściciela, który przyłączył do swojej nieruchomości lokalowej część wspólną, nieruchomości, w miejsce przysługującego mu dotychczas prawa odrębnej własności lokalu oraz do zmiany dotychczasowych udziałów członków wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej, stosownie do art. 3 ust. 3 ww. ustawy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. III CZP 65/11).

Pozwani zajęli się inwestycjami związanymi z rozbudową i sprzedażom dwóch lokali mieszkalnych, w tej sytuacji winni co najmniej przypuszczać, że na skutek rozbudowy jednego z ich zajędzie potrzeba uregulowania aktualnych udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej, a nawet jeśli pozwani takiej wiedzy nie posiadali wcześniej, to uzyskali ją najpóźniej w trakcie podpisywania umowy przedwstępnej. Wynika to nie tylko z zeznań świadków B. J. (k. 189), B. M. (k. 214), czy powoda (k. 215), lecz również z twierdzeń samego pozwanego. Na rozprawie w dniu 24 listopada 2014 r. pozwany wprost przyznał, że notariusz w dniu 6 czerwca 2012 r. zwrócił uwagę, iż zmiana powierzchni lokalu może skutkować zmianą udziału w nieruchomości wspólnej i Sąd nie dokonana wpisu w księdze wieczystej bez zmiany w zakresie udziałów (k. 253). Taka interpretacja powinności prawnych pozwanych nie wzbudza wątpliwości Sądu Okręgowego. Zmiana wysokości udziału pozwanych w nieruchomości wspólnej wymagała stosownej umowy z pozostałymi współwłaścicielami. Czynności budowlane pozwanych doprowadziły do powstania dodatkowych pomieszczeń mieszkalnych i przynależnych na nieruchomości wspólnej. Rolą sądu wieczystoksięgowego nie jest ocena tego, wyrazem czyjej aktywności powstały te dodatkowe pomieszczenia. Zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej prowadziła by do zwiększenia tego udziału pozwanych, z odpowiadającej zmianie z aktualnych 53,06 m² powierzchni lokalu pozwanych do ponad stu metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i pomieszczeń przynależnych).

Już w tym więc momencie pozwani zdawali sobie sprawę z tego, że licząc na pozytywne rozstrzygnięcie Sądu wieczystoksięgowego winni byli przedłożyć do wniosku o wpis dokumenty stanowiące jego podstawę. Jak wynika z akt sprawy dokumentów takich nie przedłożyli. Skutkiem powyższego Sąd Rejonowy Szczecin- P. i Z. w S. postanowieniem z dnia 26 września 2012 r. (Dz. Kw. 16365/12) wniosek oddalił argumentując to brakiem podstaw do dokonania wpisu (art. 626⁹ k.p.c.). Sąd zważył, że z zwiększenie powierzchni użytkowej lokalu, istotnie spowiadało zmianę wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Tego rodzaju zmiana wymagała natomiast zmiany umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej przez wszystkich właścicieli. Brak tejże skutkować musiał oddaleniem żądania o wpis.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwani nie mogą obecnie powoływać się na to, że działali w zaufaniu do Sądu. Podkreślić należy, że sam fakt złożenia do Sądu wniosku o wpis nie przesądzał jeszcze o uwzględnieniu żądania pozwanych.

Pozwani nie mogą skutecznie podnosić, że okoliczność przeprowadzenia podobnej inwestycji w innej nieruchomości, gdzie żądania pozwanych wpisane zostały zgodnie z ich wnioskiem, wymuszała analogiczne rozstrzygnięcie przez Sąd Wieczystoksięgowy w sprawie Dz. Kw. 16365/12.

Reasumując, wbrew zarzutom apelacji, brak podstaw do wnioskowania, by niewykonanie zobowiązania wynikało z przyczyn przez pozwanych niezawinionych. Powód uprawniony był więc do odstąpienia od umowy, z którego to uprawnienia faktycznie skorzystał, skutkiem czego zaktualizowały się jego uprawnienia określone treścią art. 394 § 1 k.c. Pozwani obowiązani pozostają więc do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

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

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

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Koszty postępowania odwoławczego objęły wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 1.200 zł obliczone stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz., 490). Rozstrzygnięcie zawarto w punkcie II sentencji.

SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska SSO Zbigniew Ciechanowicz