

**Sygn. akt II Ca 101/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Zbigniew Ciechanowicz

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2015 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. B. i W. B.

przeciwko L. K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie o sygn. akt III C 257/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I i III w taki sposób, iż:

a. w pkt I - oddala powództwo,

b. w pkt III - zasądza od powodów D. B. i W. B. na rzecz pozwanego L. K. kwotę 1217 (jednego tysiąca dwustu siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 550 (pięciuset pięćdziesięciu) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 października 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie o sygn. akt III C 257/12:

I. zasądził od pozwanego L. K. solidarnie na rzecz powodów D. B. i W. B. kwotę 5.000 zł oraz odsetki ustawowe liczone od kwot:

- 5.000 zł – od dnia 13 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- 10,68 zł – od dnia 17 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,

II. oddalił powództwo w pozostałej części,

II. zniósł pomiędzy stronami koszty postępowania.

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

W dniu 4 kwietnia 2011 r. pozwany L. K. i A. K., w imieniu której działał pozwany, jako sprzedający, zawarli z powodami D. B. i W. B., jako kupującymi, umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 888 m<sup>2</sup> z obrębu D., powiat (...). Działka ta stanowiła przedmiot współwłasności sprzedających. W § 2 tej

umowy sprzedający zobowiązali się sprzedać kupującym opisaną wyżej nieruchomość za cenę 80.000 zł niezwłocznie po zgromadzeniu środków pieniężnych na zakup nieruchomości, jednakże nie później niż do dnia 30 czerwca 2011 r., a kupujący zobowiązali się ją za tą cenę w tym terminie kupić.

Powodowie przy zawarciu umowy zapłacili sprzedającym kwotę 5.000 zł tytułem zadatku, przy czym w § 4 umowy strony zastrzegły, że w przypadku nie przystąpienia do umowy sprzedaży w terminie określonym w § 2 tej umowy przez stronę sprzedającą, sprzedający zobowiązani będą zwrócić zadatek powodom w podwójnej wysokości, natomiast jeżeli kupujący nie przystąpi do podpisania umowy sprzedaży w tym terminie, sprzedający zatrzymają zadatek.

Do zawarcia tej umowy doszło na skutek czynności podjętych przez pośrednika w (...), która reprezentowała obie strony tej transakcji. J. G. zawarła również z powodami umowę pośrednictwa w sprzedaży należącej do nich działki w M., z której środki miały być przeznaczone na zakup działki należącej do pozwanego i A. K..

Powodowie w dniu 30 czerwca 2011 r. stawili się u pozwanego w celu negocjowania przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym czasie nie dysponowali środkami na zapłatę ceny działki. Pozwany oświadczył, że może zgodzić się na zawarcie umowy przyrzeczonej dnia następnego, o ile powodowie udowodnią, że posiadają środki na zakup nieruchomości.

W dniu 30 czerwca 2011 r. powodowie sporządzili pismo kierowane do pozwanego, w którym wskazali, że w związku z tym, że tego dnia odmówił on sprzedaży przedmiotowej działki i pokwitowania odbioru pieniędzy, wzywają pozwanego do wskazania terminu spotkania u notariusza.

Pozwany z kolei w dniu 1 lipca 2011 r. wystosował do powodów pismo, w którym wskazał, iż w związku z tym, że nie przystąpili w określonym w umowie przedwstępnej terminie do podpisania umowy przyrzeczonej uważa umowę za rozwiązaną z pełnymi konsekwencjami, podnosząc, że powodowie nie kontaktowali się z nim od momentu podpisania umowy, a działkę zamierza wystawić do powtórnej sprzedaży, zaznaczając, iż jest to odpowiedź po wizycie powodów w dniu 30 czerwca 2011 r.

W dniu 1 lipca 2011 r. sporządzono projekt pisma adresowanego do pozwanego, a mającego być kierowanym przez powodów, stanowiącego prośbę o zwrot 5.000 zł zadatku, w którym wskazano, iż do zgromadzenia przez powodów gotówki nie doszło mimo zapewnień biura nieruchomości, iż w niedługim czasie uda się sprzedać działkę powodów.

W dniu 1 lipca 2011 r. powodowie przesłali pozwanemu pocztą nieustalone pismo.

W piśmie z dnia 7 lipca 2011 r. kierowanym do powodów J. G. wskazała, iż wobec nie przystąpienia przez powodów do podpisania umowy przyrzeczonej, tracą zadatek w wysokości 5.000 zł, nadto, że pozwany informował ją, że nie wyraża woli przedłużenia umowy przedwstępnej i działkę wystawia do ponownej sprzedaży.

Pismem z dnia 25 lipca 2011 r., nadanym przesyłką poleconą, pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości w terminie do dnia 5 sierpnia 2011 r.

W dniu 11 lipca 2011 r. przedmiotowa działka została przez pozwanego i A. K. sprzedana osobie trzeciej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo było częściowo zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powodowie wywodzili swe roszczenia z § 4 umowy przedwstępnej z dnia 4 kwietnia 2011 r., w której zastrzeżono, że w przypadku nie przystąpienia do umowy sprzedaży w terminie określonym w § 2 tej umowy, tj. do dnia 30 czerwca 2011 r. przez stronę sprzedającą, sprzedający zobowiązani będą zwrócić zadatek powodom w podwójnej wysokości.

Nie rodził sporu stron ani fakt zawarcia przez strony umowy, ani wpłaty przez powodów kwoty 5.000 zł tytułem zadatku. Spór stron wynikał z odmiennej oceny tego, czy powodowie byli uprawnieni do żądania zapłaty przez pozwanego podwójnej kwoty zadatku, tj. dochodzonej pozwem kwoty 10.000 zł, a ściślej oceny, czy do zawarcia

umowy sprzedaży nie przystąpił pozwany – jak twierdziła strona powodowa, czy też powodowie - jak wywodził pozwany.

Sąd I instancji odnosząc się do przyczyn nie zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej podniósł, iż żadna ze stron nie wykazała, iż w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej, tj. 30 czerwca 2011 r. była gotowa zawrzeć sporną umowę, a to, że do jej podpisania nie doszło było spowodowane przyczynami leżącymi po stronie przeciwnej. Powodowie wprawdzie wywodzili, iż w dniu 30 czerwca 2011 r. dysponowali środkami na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem transakcji, jednakże na tę okoliczność zaoferowali wyłącznie własne zeznania, nie poparte żadnym innym, dającym się zweryfikować dowodem. Sąd stanął na stanowisku, iż nawet gdyby uznać, że powodowie w istocie doręczyli pozwanemu swe pismo datowane na dzień 30 czerwca 2011 r., na co jednoznacznych dowodów brak, to i tak pismo to stanowić mogło wyłącznie dowód na to, iż złożyli oni zawarte w nim oświadczenie, a to nie pozwala na uznanie, iż w istocie wszystkie okoliczności wskazane w tym piśmie zaistniały. Z drugiej strony Sąd Rejonowy wskazał, iż wobec braku podpisów pod „Prośbą” z dnia 1 lipca 2011 r. nie można przyjąć, że jest to dokument pochodzący od powodów. Nawet jeżeli uznać, że prośba ta znajdowała się w przedstawionej przez pozwanego kopercie, bezspornie wypisanej przez powódkę, to wobec braku podpisów, nie ma ona waloru dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 kpc i pozostaje projektem, jednocześnie zaś nie można wykluczyć, że w kopercie tej przesłane zostało pismo powodów datowane na 30 czerwca 2011 r.

W ocenie Sądu powyższe nie zmienia jednak tego, że o ile powodowie wskazywali, iż środki na nabycie nieruchomości pozyskali od członka rodziny, to nie zaoferowali Sądowi dowodu z zeznań tej osoby, pokwitowania odbioru tych pieniędzy od tej osoby, dowodów na jej pozyskanie przez nią itp., zaś okolicznościom przez nim wskazywanym w tej mierze przeczą zeznania innych osób – świadka J. G. i pozwanego. Przy założeniu nawet, że powodowie środki te posiadali, a pozwany odmówił 30 czerwca 2011 r. ich odbioru, to i tak bezsporne pozostawało, iż powodowie nie podjęli żadnych działań, które pozwalałyby stronom na podpisanie w dniu 30 czerwca 2011 r. umowy przyrzeczonej, która dla swej ważności wymagała zachowania formy aktu notarialnego.

W odniesieniu do powyższego Sąd Rejonowy wskazał, iż nie tylko powodowie, ale i pozwany w umówionym terminie nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak wynikało z jego zeznań, nie podejmował on żadnych działań w celu uzgodnienia terminu spotkania u notariusza, oczekując wyłącznie na inicjatywę ze strony powodów, tymczasem w umowie przedwstępnej na żadną ze stron nie nałożono obowiązków w tym zakresie, co oznacza, że miały one obowiązek współdziałania w tym przedmiocie. Nawet gdyby powodowie nie zgromadzili środków na zakup nieruchomości, pozwany nie byłby uprawniony do uchylenia się od zwracania umowy przyrzeczonej.

W tej sytuacji Sąd stwierdził, iż nie można uznać, by którakolwiek ze stron najpóźniej w dniu 30 czerwca 2011 r. przystąpiła do zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym samym by zaktualizowało się uprawnienie którejkolwiek z nich opisane w § 4 umowy przedwstępnej.

Uwzględniając powyższe, Sąd I instancji przyjął, iż żadna ze stron nie przystąpiła najpóźniej w dniu 30 czerwca 2011 r. do zawarcia umowy przyrzeczonej, a co za tym idzie, w braku odmiennego zapisu umowy przedwstępnej, należało zastosować przepis art. 394 § 3 kc. W konsekwencji Sąd uznał, że pozwany winien zwrócić powodom kwotę 5.000 zł uiszczoną tytułem zadatku, albowiem do niewykonania umowy przedwstępnej nie doszło z przyczyn leżących po obu jej stronach.

Zważywszy, że pozwany nie kwestionował faktu doręczenia mu pisma z dnia 25 lipca 2011 r., w którym powodowie wyznaczyli pozwanemu termin na zaspokojenie ich roszczenia na dzień 5 sierpnia 2011 r., Sąd przyjął, iż nastąpił związany z tym skutek wymagalności roszczenia o zwrot zadatku, a zatem uznał, że od dnia 6 sierpnia 2011 r. pozwany znajduje się w opóźnieniu w jego zapłacie, stosownie do art. 476 kc. Taki stan rzeczy uzasadniał żądanie powodów zapłaty oprócz kwoty 5.000 zł również odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonych zgodnie z art. 481 § 1 i 2 kc, od tej kwoty od dnia 6 sierpnia 2011 r.

Sąd dokonał nadto analogicznej kapitalizacji odsetek ustawowych, jednak od kwoty 5.000 zł za czas opóźnienia, tj. od dnia 6 sierpnia 2011 r. do dnia 12 sierpnia 2011 r., ustalając, iż wynoszą one 10,68 zł. Od kwoty 5.000 zł powodowie

uprawnieni byli żądać dalszych odsetek za czas po dokonanej kapitalizacji, tj, od dnia 13 sierpnia 2011 r., zaś od skapitalizowanych odsetek – stosownie do art. 482 § 1 kc – od dnia wytoczenia powództwa, tj. od dnia 17 sierpnia 2011 r.

W tych okolicznościach zasądzono solidarnie od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5.000 zł oraz odsetki ustawowe liczone od kwoty 5.000 zł od dnia 13 sierpnia 2011 r., a od kwoty 10,68 zł od dnia 17 sierpnia 2011 r., o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku, w pozostałym zaś zakresie w pkt II wyroku powództwo oddalono.

Zważywszy, że każda ze stron w 50 % ponosi odpowiedzialność za wynik procesu, a także poniosła koszty postępowania w zbliżonej wysokości, w oparciu o art. 100 kpc Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt III wyroku.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany, zaskarżając go w części co do punktu I i III oraz zarzucając mu:

- naruszenie art. 394 § 3 kc poprzez błędne jego zastosowanie, wyrażające się przyjęciem, iż obie strony ponoszą odpowiedzialność za nie dojście umowy przyrzeczonej do skutku, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika jednoznacznie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie powodów, to jest wskutek nie zgromadzenia przez nich środków finansowych na zakup nieruchomości i nie zgłoszenie się na zawarcie umowy sprzedaży;

- naruszenie art. 233 § 1 kpc, którego uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów wskutek braku wszechstronnego rozważania zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonania oceny wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego oraz niezgodnie z przepisami prawa, skutkujące całkowicie dowolną oceną dowodów.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

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

Apelacja pozwanego była zasadna i doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku w postulowanym przez niego kierunku.

Przepis art. 394 § 1 k.c. stanowi, iż 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.

Dodać wypada, że skutki prawne zadatku określone w przytoczonym przepisie powstają w przypadku, gdy dłużnik nie wykona zobowiązania z przyczyn, za które wyłącznie on ponosi odpowiedzialność (vide art. 471 k.c. – 474 k.c.). Skutki te polegają przede wszystkim na tym, że w momencie bezskutecznego upływu terminu wymagalności po stronie wierzyciela powstaje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczania dłużnikowi dodatkowego terminu i bez względu na to, czy spóźnione świadczenie miałyby dla niego jeszcze znaczenie. Z kolei dalszy skutek zastrzeżenia zadatku powstaje wówczas, gdy wierzyciel skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy. Skutek ten polega na wyłączeniu ogólnych reguł odpowiedzialności odszkodowawczej i zastąpieniu ich wyłącznym świadczeniem o funkcji zryczałtowanego odszkodowania, którego rozmiar wyznaczany jest przez wysokość zadatku. Jeśli bowiem wierzyciel był stroną otrzymującą przedmiot zadatku, ma prawo go zachować i w ten sposób bezpośrednio z tego przedmiotu zaspokoić swój interes. Jeśli zaś wierzyciel był stroną dającą przedmiot zadatku (a więc tak jak w niniejszej

sprawie) ma roszczenie o jego zwrot w podwójnej wysokości. Podkreślić też należy, że uprawnienia wierzyciela są niezależne od tego, czy w skutek niewykonania zobowiązania poniósł szkodę i w jakiej wysokości; przy czym, jeśli odstąpił od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.c., nie może domagać się naprawienia szkody w pełnej wysokości według art. 471 i następnych k.c.

Podnieść również należy – kierując się w tym zakresie dyspozycją przepisu art. 394 § 1 k.c. – że aby móc dochodzić swoich uprawnień w tym zakresie, wierzyciel musi wykazać, że istniało pomiędzy nim a dłużnikiem zobowiązanie, w którym zastrzeżono zadatek, że zadatek ów został uiszczony dłużnikowi oraz, że dłużnik nie wykonał zobowiązania. Z kolei obrona dłużnika może polegać – oprócz kwestionowania w/w faktów – na wykazaniu, że nie ponosi odpowiedzialności za przyczyny niewykonania zobowiązania lub, że odpowiedzialności nie ponosi także wierzyciel.

Mając na uwadze powyższe przepisy, Sąd Okręgowy stwierdza, iż powodowie, aby móc skutecznie żądać zapłaty zadatku w podwójnej wysokości winni byli wykazać, że pomiędzy nimi a pozwanym doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, że uiszcili na rzecz pozwanego zadatek w wysokości 5.000 zł oraz, że do wykonania umowy (tj. zawarcia umowy przyrzeczonej) nie doszło z jego winy.

Zaznaczyć przy tym należy, iż obowiązek dowiedzenia przez powodów tychże okoliczności, wynikał z treści art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

Reguła określona w art. 6 k.c. oznacza, że ten, kto, powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie. Wskazać przy tym należy, że w przepisie tym chodzi nie o każdy fakt, lecz o fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, czyli fakty prawotwórcze, wykazujące istnienie prawa bądź też to prawo niweczące lub tamujące.

O ile bezspornym w sprawie było, że strony niniejszego postępowania w dniu 4 kwietnia 2011 r. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 888 m<sup>2</sup> oraz, że powodowie uiszcili na rzecz L. K. zadatek w wysokości 5.000 zł, o tyle spornym było czy niewykonanie umowy nastąpiło z winy dłużnika.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy nie prawidłowo ustalił, iż do niewykonania umowy przedwstępnej doszło z winy obu stron.

Podnieść należy, iż po dokonaniu analizy materiału zgromadzonego w sprawie Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż zasadne są twierdzenia apelacji zgodnie z którymi do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powodów, a mianowicie na skutek nie zgromadzenia przez nich środków finansowych potrzebnych na zakup nieruchomości.

Nie ulega bowiem wątpliwości, iż w niniejszym postępowaniu powodowie nie wykazali, aby udało im się zdobyć środki pieniężne na zakup nieruchomości w umówionym przez strony terminie. Powodowie wykazywali co prawda, iż środki na nabycie nieruchomości pozyskali od członka rodziny, jednakże nie przedstawili żadnego dowodu na poparcie takiego twierdzenia. Sąd II instancji uznał ponadto, iż nawet gdyby przyjąć, iż powodowie rzeczywiście środkami tymi dysponowali, a pozwany odmówił dokonania ich odbioru, to i tak nie podjęli oni żadnych innych działań, które pozwoliłyby stronom na podpisanie umowy przyrzeczonej, która dla swej ważności wymagała formy aktu notarialnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego dojście umowy do skutku uzależnione było niewątpliwie od zgromadzenia przez powodów środków pieniężnych niezbędnych do zakupu działki. Jak wynika bowiem z treści § 2 przedwstępnej umowy sprzedaży zobowiązanie sprzedaży działki gruntu stronie powodowej było uzależnione od zgromadzenia przez kupujących środków pieniężnych na zakup nieruchomości, nie później niż do dnia 30 czerwca 2011 r. Brak środków wiązał się tym samym z niemożliwością zawarcia umowy, za co tym samym odpowiadają powodowie. Nie sposób również oczekiwać od pozwanego, iż będzie ofiarować na sprzedaż nieruchomość osobom, które nie mają na ten cel stosownych środków.

W tym miejscu odnotować należy, iż prawdą jest, że obie strony umowy wzięły na siebie pewne ryzyko wyrażające się w uzależnieniu dojścia do skutku umowy przyrzeczonej od uzyskania przez powodów środków pieniężnych niezbędnych do nabycia nieruchomości, jednakże głównie ryzyko to dotyczyło powodów. To na nich bowiem spoczywał obowiązek ich zgromadzenia i to oni ponieśliby stratę (w postaci zadatku), gdyby nie doszło do zawarcia umowy finalnej z tego powodu. Co więcej, z akt postępowania wynika, iż pomimo wzięcia na siebie zobowiązania z którego nie mogli się wywiązać, powodowie nie zadbali o przesunięcie terminu realizacji transakcji. Z zeznań świadka J. G. jednoznacznie wynika bowiem, iż powodowie zgłosili się do niej dopiero na tydzień przed ostatecznym terminem sfinalizowania transakcji informując, iż nie zdobyli środków finansowych niezbędnych do zakupu działki, a nadto nie wyrazili chęci przedłużania terminu do jej realizacji.

Odnosząc się zaś do przedłożonego do akt sprawy pisma z dnia 1 lipca 2011 r. zatytułowanego „prośba” Sąd Okręgowy zauważa, iż wprawdzie nie zostało ono podpisane przez powodów, jednakże w toku postępowania powódka nie zaprzeczyła, iż znajdująca się na niniejszym piśmie odręczna poprawka nie pochodzi od niej. W ocenie Sądu Okręgowego słuszne są zatem twierdzenia apelujących, iż pismo to winno być ocenione jako sporządzone przez powodów, gdyż w przeciwnym wypadku powódka z całą pewnością zaprzeczyłaby, iż to jej pismo widnieje na przedmiotowym dokumencie. Treść złożonego w nim oświadczenia potwierdza z kolei, iż powodowie nie byli w stanie wywiązać się z umówionej transakcji.

Biorąc pod uwagę powyższe uznać należało, iż to strona powodowa do dnia 30 czerwca 2011 r. nie dopełniła wszelkich czynności, które pozwoliłyby jej na przystąpienie do umowy.

Nadto podniesienia wymaga, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie sposób przyjąć z kolei, iż pozwany nie był gotowy do zawarcia umowy przyrzeczonej. W postępowaniu przed Sądem I instancji nie zostały bowiem przedstawione, żadne przeszkody istniejące pod stronie pozwanego, które uniemożliwiałyby mu zawarcie rzeczony umowy. Zeznania świadka J. G. potwierdzają nadto, iż to powodowie z powodu braku środków finansowych zmuszeni byli zrezygnować ze sfinalizowania transakcji.

To z kolei oznacza, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powodów, a w konsekwencji, że po dokonany przez pozwanego odstąpieniu od umowy zasadne było zatrzymanie przez niego zadatku.

Z tych też względów, Sąd Odwoławczy uznał, iż brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, choćby w części.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok jak w pkt 1 ppkt a) sentencji.

Wskazana powyżej zmiana spowodowała również konieczność modyfikacji rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów, zawarte w punkcie III zaskarżonego wyroku. Stosownie do dyspozycji art. 98 kpc Sąd II instancji obciążył kosztami procesu stronę przegrywającą postępowanie, o czym orzekł, w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc, jak w pkt 1 ppkt b) sentencji. Zgodnie bowiem z wyrażoną w w/w przepisie regułą strona przegrywająca sprawę winna zwrócić przeciwnikowi koszty postępowania za daną instancję. W przedmiotowej sprawie powództwo zostało oddalone, wobec czego to od powodów jako od strony przegrywającej zasadnym było zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania przed Sądem I instancji. Na koszty te składało się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 1.200 zł, które zostało ustalone na podstawie § 6 pkt 4 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., Nr 490 j.t. ) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 kpc. Apelacja strony pozwanej została uwzględniona w całości, wobec czego, to od powodów jako strony przegrywającej zasadnym było zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego. Na koszty te składała się opłata od apelacji w wysokości 250 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 300 zł, które zostało ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 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.

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)