

Sygn. akt I A Ca 349/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska (spr.) SA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **W. S. J. (...) Spółki jawnej w O.**

przeciwko (...) **S.A. w O.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji **pozwanej**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 21 lutego 2013 r. sygn. akt V GC 90/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i III:**

a) **w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo;**

b) **w punkcie III w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 55.400 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

A. (...)S. J. (...) Spółka Jawna w O. wniosła o zasądzenie od (...) S.A. w O. kwoty 1.007.123,29 zł. Podąła, że w dniu 20 stycznia 2011 r. zawarła z pozwaną umowę zobowiązującą do zawarcia umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki gruntu oznaczonej na szkicu podziału roboczo numerem (...) położonej w obrębie numer (...) Miasta O. oraz prawa własności stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności budynku salonu samochodowego z częścią magazynową za cenę 6.100.000 zł (netto). Do zawarcia umowy zobowiązującej jednak nie

doszło z przyczyn wyłącznie zależnych od pozwanej. Zwróciła ona też wpłacony zadatek (1.000.000 zł), pomimo, że winien on być zwrócony w podwójnej wysokości.

(...) S.A. w O. wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że łącząca strony umowa była umową warunkową, a warunek nie ziścił się przed 30 czerwca 2011 r. Z tą też datą umowa zobowiązująca wygasła wobec nieziszczenia się warunku i nie wywołuje skutków prawnych.

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 kwietnia 2012 r., oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 57.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 20 stycznia 2011 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną zobowiązującą do zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o pow. ok. 13.812 m<sup>((2))</sup> powstałej z podziału &gt;

W dniu 12 stycznia 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zawarcia umowy przed notariuszem w dniu 20 stycznia 2012 r.

W dniu 20 stycznia 2012 r., tj. po wydaniu postanowienia wstępnego o podziale działki Nr (...), strony spotkały się u notariusza, ale z przyczyn formalnych umowy zawrzeć nie mogły.

W dniu 23 lutego 2012 r. obie strony wiedziały już o ustaniu przeszkody do zawarcia umowy, a w dniu 23 marca 2012 r. powódka odstąpiła od umowy, pomimo, że na 26 marca 2012 r. pozwana umówiła spotkanie u notariusza. Do spotkania tego doszło i notariusz sporządził z niego protokół stawiennictwa. Nie doszło jednak do zawarcia umowy, gdyż powódka powołała się na odstąpienie od umowy z dnia 23 marca 2012 r., zaś reprezentujący pozwanego radca prawny G. W. (1), nie posiadał pełnomocnictwa do dokonania czynności aktem notarialnym.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w znacznej części.

Wstępnie wskazał, że wprowdzenie zadatek ma charakter porozumienia realnego i co do zasady powinien być dany przy zawieraniu umowy, tym niemniej skoro przepis art. 394 k.c. ma charakter względnie obowiązujący, zatem mógł on być także wpłacony na rzecz pozwanej w terminie uzgodnionym przez strony w łączącej je umowie. Skoro zaś powódka przekazała pozwanej zadatek, to odstępując od umowy, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Suma taka stanowi bowiem odszkodowanie za niewykonanie umowy (nie zawarcie umowy przyrzeczonej).

Zauważył, że z treści aktu notarialnego wynika, iż istotną przeszkodą do zawarcia docelowej umowy sprzedaży, był brak podziału geodezyjnego działki nr (...). W związku z tym strony „zaplanowały” czas na to potrzebny i określiły też termin zawarcia umowy docelowej. Wolą stron było więc zawarcie umowy po ustaniu przyczyny uniemożliwiającej jej zawarcie. Potwierdza to także fakt, że po ustaleniu przyczyny w dniu 23 lutego 2012 r., strony spotkały się, celem wykonania umowy.

Oceniając zachowania stron po tej dacie, Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej, że była gotowa zawrzeć umowę, lecz zwlekała z tym na prośbę powódki, która decyzję o zakupie nieruchomości miała podjąć do 19 marca 2012 r. Za niewiarygodne uznał przy tym zeznania G. W. (1), podając, że na spotkaniu u notariusza w dniu 20 stycznia 2012 r. powodowa spółka wyrażała stanowczą wolę zawarcia umowy. Zwrócił też uwagę, że z kolei na spotkaniu u notariusza w dniu 26 marca 2012 r., do przedstawicieli pozwanej nie był przygotowania do tej czynności i nawet w trakcie procesu nie był w stanie wskazać przyczyn takiego stanu rzeczy.

Biorąc pod uwagę zachowania stron i fakt, że po dniu 23 lutego 2012 r. nie było przeszkód obiektywnych w zawarciu umowy, Sąd uznał, że to pozwana spółka uchylała się od zawarcia umowy, pomimo że była do tego zobowiązana z

mocy umowy przedwstępnej. Zaznaczył też, że nie tylko w sposób nieuzasadniony zwlekała z zawarciem umowy, to także niezwłocznie po 26 marca 2012 r. zwróciła zadatek, uznając tym samym swoją odpowiedzialność.

Z tych też względów Sąd uznał, że zachowanie pozwanej doprowadziło do nie zawarcia umowy przyrzeczonej, wobec czego zobowiązana ona jest do zapłaty powódce dwukrotności otrzymanego zadatku (art. 394 § 1 k.c.).

O kosztach postępowania orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie:

1) art. 389 § 1 k.c. przez błędne jego zastosowanie i pominięcie tego, że łącząca strony umowa nie uwzględniała przepisów bezwzględnie obowiązujących wynikających z treści tego przepisu w zakresie oświadczeń woli stron stanowiących treść essentialia negotii umowy przedwstępnej wobec braku zobowiązań stron do zawarcia umowy sprzedaży, a ponadto z uwagi na zastrzeżenie zawarte w umowie w postaci warunku, co spowodowało, że strony zawarły umowę zobowiązującą do sprzedaży nieruchomości, zamiast umowy przedwstępnej, w wyniku czego sąd nie zastosował przepisu art. 157 § 1 i 2 k.c. oraz błędnie uznał moc obowiązującą umowy ze skutkami odstąpienia i zadatku, pomimo jej wygaśnięcia umowy na skutek niespełnienia się warunku;

2) art. 394 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy umowa łącząca strony wygasła wskutek niespełnienia się warunku i błędne przyjęcie skutków prawnych odstąpienia przez powódkę od umowy oraz żądania zadatku od czynności prawnej, która wygasła;

3) art. 89 k.c. przez błędne uznanie, że zobowiązanie strony powodowej wynikające z umowy do dokonania wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do podziału nieruchomości, w którym zawierało się wydanie decyzji administracyjnej przez organ administracji samorządowej, nie jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym, wobec czego nie może być uznane za warunek, i w konsekwencji błędne przyjęcie, iż stanowi on termin;

4) art. 390 § 1 k.c. przez odmowę przyjęcia, że uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej obejmuje wyłącznie bezpodstawną odmowę, a zwłoka dłużnika powinna być nieuzasadniona i wynikać z zaniechania podjęcia takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej czynią niemożliwym;

5) art. 394 § 3 k.c. przez jego niezastosowanie i brak przyjęcia, iż zadatek powinien być zwrócony w przypadku niewykonania umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, podczas gdy umowa przenosząca własność nie została zawarta wskutek zaistnienia tego typu okoliczności;

6) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i:

a) przyjęcie, że pozwana uchylili się od zawarcia umowy po nie dojściu do skutku umowy rozporządzającej, bez rozważenia przyczyn zwrotu zadatku,

b) ograniczenie ustaleń faktycznych do okoliczności występujących po dniu 20 lutego 2012 r. i nie rozważenie przyczyn odstąpienia od umowy,

c) błędne przyjęcie, że to pozwana zwlekała z zawarciem umowy nie wyjaśniając na czym zwłoka miałyby polegać,

d) nie wyjaśnienie na czym miałyby polegać wierność umowie i z jakich powodów powódka tę wierność miała zachować, pomimo iż nie podjęła ona czynności zmierzających zawarcia umowy,

e) błędne przyjęcie, że to wyłącznie na pozwanej ciążył obowiązek zawarcia umowy przenoszącej własność,

7) art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i poczynienie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i:

a) uznania, że niewiarygodne są zeznania świadka G. W. (1), pomimo że były one bezpośrednie, jasne i rzetelne oraz zgodne z dokumentami wskazującymi, że w dniu 20 stycznia 2012 r. strony zgodnie wyrażały wolę zawarcia umowy sprzedaży wydzielonej działki, a pozwana podjęła działania w celu zawarcia umowy, poprzez wezwanie powódki pismami z dnia 20 i 23 marca 2012 r.,

b) uznanie jej pisma z dnia 20 marca 2012 r. za asekuracyjne,

c) błędne przyjęcie zawinionego działania pozwanej przy braku jakiejkolwiek analizy zachowania powódki i poprzestaniu na uznaniu, że to wyłącznie pozwana winna dążyć do zawarcia umowy przenoszącej własność,

d) błędne przyjęcie, że o zawinionym uchylaniu się przez nią do zawarcia umowy świadczy zwrot zadatku po nie dojdźciu do skutku umowy rozporządzającej oraz po odstąpieniu od umowy przez powódkę, który był spowodowany brakiem zawarcia zamierzonej przez strony umowy,

8) art. 6 k.c. przez błędne uznanie za nieudowodnione, iż pozwana po wydaniu decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości była w gotowości do zawarcia umowy przenoszącej własność.

Wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa albo jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.**

**Apelacja jest zasadna.**

Nie trafne są zarzuty skarżącej naruszenia prawa materialnego - art. 389 § 1 k.c. przez błędne jego zastosowanie oraz art. 89 k.c. przez błędną jego wykładnię.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę prawną umowy łączącej strony dokonaną przez Sąd Okręgowy.

Strony zawarły umowę przedwstępną, określającą termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Wynika to wprost z § 4 umowy, który stanowi, iż strony zawrą przyrzeczoną umowę sprzedaży do dnia 30.06.2011 r. Na przeszkodzie uznaniu umowy za przedwstępną nie stoi okoliczność, iż przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków miało nastąpić w odniesieniu do niewydzielonej geodezyjnie części działki ewidencyjnej nr (...). W judykaturze uznaje się za dopuszczalną umowę przedwstępną do umowy sprzedaży przyszłej nieruchomości, w której obszar działki określono jedynie w przybliżeniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2003 r., III CKN 493/01, Lex Polonica nr 405183).

Aczkolwiek zgodzić się można z twierdzeniami skarżącej, iż zobowiązanie strony pozwanej wynikające z umowy do dokonania wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do podziału nieruchomości, w którym zawierało się wydanie decyzji administracyjnej przez organ administracji samorządowej, jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym, wobec czego co do zasady może być uznane za warunek w rozumieniu art. 89 k.c. (jako tzw. warunek mieszany – por. wyrok SN z dnia 1.08.2011 r., I CSK 605/10), to w tym konkretnym przypadku treść umowy na to nie wskazuje. Nie ma przeszkód do zastrzeżenia w umowie warunku połączonego z terminem. Posłużenie się tego rodzaju konstrukcją oznacza uzależnienie skutków czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, jeżeli nastąpi ono w określonym terminie. Dodatkowo, jeżeli treść umowy wskazuje, iż jest to warunek zawieszający, to powiązanie takiego warunku z terminem ma takie znaczenie, że jeżeli warunek ziści się po upływie oznaczonego terminu, skutek czynności nie powstaje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2007 r., II CSK 241/07, LEX nr 487506). Jednakże w niniejszej sprawie strony w § 3a umowy nie określiły zobowiązania strony pozwanej do dokonania wszystkich niezbędnych czynności zmierzających do podziału geodezyjnego działki obwarowanego terminem jako warunku zawarcia umowy. Umowa przedwstępna różni się zasadniczo od umowy zawartej pod warunkiem. Świadczenie dłużnika w umowie przedwstępnej nakierowane jest na zawarcie umowy stanowiącej, tymczasem w umowie zawartej pod warunkiem oświadczenie dłużnika jest definitywne w chwili zawarcia umowy, a

tylko skuteczność aktu jest zależna od spełnienia się zdarzenia przyszłego i niepewnego. Gdy to zdarzenie spełni się, umowa podlega wykonaniu bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń przez strony. W umowie łączącej strony zastrzeżono, iż ma zostać zawarta umowa przyrzeczona.

Zatem umowa zawarta przez strony spełniająca wszystkie wymogi umowy przedwstępnej prawidłowo została uznana przez Sąd Okręgowy za umowę o której mowa w art. 389 k.c.

Sąd Apelacyjny podziela też dalsze wywody prawne Sądu I instancji dotyczące skutków niewykonania umowy przedwstępnej obwarowanej dodatkowym zastrzeżeniem umownym w postaci zadatku.

W myśl ugruntowanego stanowiska judykatury (por. wyrok SN z dnia 30.05.2006 r., IV CSK 6/06) zastrzeżenie zadatku sprawia, że niewykonanie umowy przedwstępnej oraz skutki tego niewykonania muszą być oceniane w kontekście postanowień art. 394 k.c. Zgodnie z §1 art. 394 k.c. w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Za "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" zbliżone znaczeniowo do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia, uważa się świadomie działania lub zaniechania zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego (por. wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01 (niepubl.)). 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.

Przenosząc te rozważania prawne na grunt niniejszej sprawy, nie sposób podzielić ustalenia Sądu Okręgowego, iż to pozwana zwlekała z zawarciem umowy przyrzeczonej zmierzając do bezpodstawnego uchylenia się od jej wykonania. Zgodzić się można jedynie ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż nie można mówić o zawinionym działaniu którejkolwiek ze stron do daty wydania decyzji o podziale nieruchomości tj. do dnia 23 lutego 2012 r. Do tej chwili istniały bowiem obiektywne przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Apelacyjnego w sytuacji gdy w momencie zawierania umowy przedwstępnej nie istnieje wyodrębniona geodezyjnie nieruchomość mająca stanowić przedmiot obrotu prawnego i niezbędne jest dokonanie czynności podziałowych połączonych z wydaniem decyzji administracyjnej, obie strony umowy sprzedaży podejmują ryzyko, iż w ustalonym terminie może nie dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyrok SN z dnia 30 maja 2006 r. sygn. akt IVCSK 66/06, LEX 369149), z dnia 8 lutego 2008 r. I CSK 328/07, OSNC 2009/4/60, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12.03.2010 r., I A Ca 14/10, LEX nr 1120346). Wszczęte przez pozwaną postępowanie administracyjne zostało w dniu 19 maja 2011 r. zawieszono z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a podjęte w dniu 4 listopada 2011 r. (k.132). nie można zarzucić stronie pozwanej w opieszałości w złożeniu wniosku o podział nieruchomości (23 kwietnia 2011 r.), zważywszy, iż dzielona nieruchomość była duża 46 ha 0487 m<sup>2</sup>, co niewątpliwie wymagało czasu na przygotowanie wstępnego projektu podziału nieruchomości. Również zeznania świadków potwierdzają sprawny przebieg czynności podziałowych w obszarach za które odpowiedzialna była pozwana. W dniu 20 stycznia 2012 zostało wydane postanowienie pozytywnie opiniujące podział nieruchomości (k.112). Tak więc nie zawarcie umowy przyrzeczonej na wezwanie powoda w dniu 20 stycznia 2012 r. nie może być oceniane jako zawinione przez pozwaną z uwagi na brak w tej dacie prawomocnej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. W dniu 20 stycznia 2012 r. pozwana poinformowała powoda, że decyzja ta zostanie wydana w ciągu 7 dni (protokół k.94). W dniu 23 lutego 2012 r. została wydana decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości (k.119-121). Wedle ustaleń Sądu Okręgowego poza sporem było, iż strony spotkały się w dniu 19 stycznia 2012 r. i 23 lutego 2012 r. w celu omówienia dalszych decyzji co do realizacji umowy przedwstępnej. Nie dał jednak wiary Sąd Okręgowy dowodom w postaci zeznań świadka G. W. (k.252) i dokumentu prywatnego w postaci pisma pozwanej z dnia 20 marca 2012 r. (k.29) odnośnie do przebiegu tych spotkań i dokonanych uzgodnień. Stanowisko to jest błędne i narusza zasadę swobodnej oceny dowodów sformułowaną w art. 233 §1 k.p.c. Należy zauważyć, że pozwana zarówno w sprzeciwie od nakazu zapłaty jak i na rozprawie w dniu 15 listopada 2012 r. twierdziła, że na spotkaniu w dniu 23 lutego 2012 r. pozwana przekazała powodowi decyzję o podziale, zaś powód poprosił o udzielenie mu terminu na podjęcie ostatecznej decyzji o nabyciu

nieruchomości do dnia 19 marca 2012 r. Powód tym twierdzeniom nie zaprzeczył, co zgodnie z art. 230 k.p.c. należy uznać za fakt przyznany, tym bardziej że pismo pozwanej z dnia 20 marca 2012 r. jak i zeznania świadka G. W., potwierdzają tego rodzaju uzgodnienia stron. Przyczyny odmowy przyznania tym dowodom waloru wiarygodności wskazane przez Sąd Okręgowy w motywach wyroku są nielogiczne i sprzeczne z treścią powoływanych w uzasadnieniu dowodów. Faktem jest, iż z protokołu spotkania u notariusza z dnia 20 stycznia 2012 r. wynika, iż powód wyraził wolę zawarcia umowy w tym dniu, choć było oczywiste, że umowa nie mogła być zawarta z braku decyzji zatwierdzającej podział. Nie można jednak uznać, jak uczynił to Sąd Okręgowy, że powoływane przez pozwaną dowody i twierdzenia wskazują, że dzień wcześniej tj. 19 stycznia 2012 r. ustalono, że powód ma się zastanowić odnośnie ostatecznej decyzji co do nabycia nieruchomości, w związku z tym jako sprzeczne z protokołem sporządzonym przez notariusza, są niewiarygodne. Nie wynika to ani z zeznań G. W., który mówi o takich ustaleniach dopiero w dniu 23 lutego 2012 r. jak też z treści sprzeciwu, w którym strona pozwana przyznaje, że 19 stycznia 2012 r. powód wyrażał jeszcze wolę nabycia nieruchomości, podobnie jak w dniu 23 lutego 2012 r. prosząc wówczas jedynie o czas do namysłu do dnia 19 marca 2012 r. W piśmie z dnia 20 marca 2012 r. pozwana wskazała co prawda dwie daty 19 stycznia i 23 lutego 2012 r. jako dokonywanie uzgodnień co dalszych działań stron, ale takie ogólne sformułowanie pisma nie może zdaniem Sądu Apelacyjnego decydować o odmowie dania wiary wyżej omówionym dowodom, tym bardziej, że okoliczności nimi wykazywane, nie zostały zaprzeczone przez powoda przed Sądem I instancji. Tym samym brak jest podstaw do ustalenia, iż tego rodzaju uzgodnienia – udzielenie powodowi czasu do podjęcia ostatecznej decyzji o nabyciu nieruchomości do dnia 19 marca 2012 r., strony nie poczyniły. Nawet jeśli przyjąć, że ustalenia takie nie miały miejsca, to dalsze zachowanie obu stron nie wskazuje, aby to wyłącznie jednej z nich można było przypisać uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Należy bowiem zauważyć, że od ustania obiektywnej przeszkody do zawarcia umowy tj. od 23 lutego 2012 r. do dnia 23 marca 2012 r. żadna ze stron nie podjęła działań mających na celu zawarcie umowy przyrzeczonej. Powód, który jeszcze w styczniu 2012 r. był zainteresowany nabyciem nieruchomości, z bliżej niewyjaśnionych przyczyn, utracił to zainteresowanie miesiąc po ustaniu przeszkody do sfinalizowania transakcji. Powód, któremu niewątpliwie takie uprawnienie na mocy art.390 § 2 k.c. przysługiwało, nie wezwał pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odstępując od umowy w dniu 26 marca 2012 r. (data dotarcia oświadczenia woli do adresata) nie powołał się na zwłokę pozwanej od dnia 23 lutego 2012 r., lecz na fakt nieprzystąpienia przez pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 czerwca 2011r.(k.86). Nie wyjaśnił przy tym z jakich przyczyn zwlekał z odstąpieniem od umowy dziewięć miesięcy, skoro już po dniu 30 czerwca 2011 r. zaistniała podstawa uzasadniająca jego zdaniem odstąpienie od umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie rodzi też odpowiedzialności pozwanej okoliczność, iż w dniu 26 marca 2012 r. u notariusza stawił się przedstawiciel pozwanej nie posiadający stosownego pełnomocnictwa do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, skoro do pozwanej dotarło oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy i powód nie wyrażał woli zawarcia umowy (protokół k.35).

Nie można też zaakceptować stanowiska Sądu Okręgowego, iż fakt zwrotu jednokrotności zadatku przez pozwaną uzasadnia uznanie przez nią swojej odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania. Przeczy temu treść pisma pozwanej z dnia 25 kwietnia 2012 r., w którym wyraźnie takiej interpretacji swojego zachowania zaprzecza (k.38-39).

Sąd Apelacyjny nie widział potrzeby uzupełnienia postępowania dowodowego w zakresie postulowanym w apelacji jak też wnioskowanego przez powoda przed Sądem I instancji (dowód z przesłuchania stron). Dowody zgłoszone w apelacji były nieistotne, zważywszy, że miały dotyczyć zachowania stron w okresie poprzedzający wydanie decyzji zatwierdzającej podział, co w świetle wcześniejszych rozważań, jest obojętnie prawnie dla rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 299 k.p.c. przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron dopuszczalne jest wyjątkowo, gdy w świetle oceny sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych, albo gdy istniejące okazały się niewystarczające do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Takie okoliczności w sprawie nie miały miejsca, tym bardziej, że zmiany w zarządzie pozwanej Spółki uniemożliwiły przesłuchanie za stroną pozwaną osób mających jakąkolwiek wiedzę, co do istotnych okoliczności sprawy.

W konsekwencji w ocenie Sądu Apelacyjnego materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (art.394 § 3 k.c.). Powodowi nie przysługuje więc roszczenie o zwrot podwójnego zadatku.

To mając na względzie na mocy art. 386 §1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji. O kosztach procesu postanowiono w oparciu o art. 98 §1 k.p.c. obciążając nimi powoda jako przegrywającego spór w całości.