

Sygn. akt IV Ca 540/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Mariusz Struski

Sędziowie: SSO Jolanta Deniziuk, SSO Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant : sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2016r., w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko E. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda M. K. (1)

od wyrok Sądu Rejonowego w S.

z dnia 19 lipca 2016r., sygn. akt. IX C 822/15

1- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że;

a- zasądza od pozwanej E. K. (1) na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 10 000 (dziesięć tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

b- oddala powództwo w pozostałym zakresie;

c- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 500 (pięćset) złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu;

2- oddala apelację w pozostałym zakresie;

3- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 500 (pięćset) złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 540/16

UZASADNIENIE

Powód M. K. (1) domagał się zasądzenia od pozwanej E. K. (1) kwoty 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10.11.2015r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż dochodzona kwota stanowi dwukrotność zadatku wpłaconego przez niego pozwanej w związku

z zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 06.10.2015r. Powód zarzucił, iż w ustalonym terminie, z wyłącznej winy pozwanej, nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność i z tego względu odstąpił od umowy.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, iż umowa przyrzeczona nie została zawarta wyłącznie z winy powoda, który nie stawiał się u notariusza, zrezygnował z kupna mieszkania, bezpodstawnie zarzucając, iż zataiła wadę fizyczną mieszkania.

Wyrokiem z dnia 19 lipca 2016 roku Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo (punkt 1 sentencji) i zasądził od powoda M. K. (1) na rzecz pozwanej E. K. (1) kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 sentencji).

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

M. K. (1) i E. K. (1) w dniu 6 października 2015r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy Alei (...) dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Zgodnie z umową strony miały zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie do dnia 15.10.2015r. za cenę 128.000 zł. Na poczet ceny M. K. (1) zapłacił E. K. (1) kwotę 10.000 zł tytułem zadatku.

Powód umówił termin u notariusza na dzień 14.10.2015r.

Ponieważ E. K. ten termin nie odpowiadał, gdyż miała w planie wyjazd, M. K. (1) za zgodą pozwanej odwołał termin u notariusza.

W niedzielę 11.10.2015r. M. K. (1) przeczytał artykuł w internecie na stronie (...), iż w bloku w którym zamierzał kupić mieszkanie, wydobywa się fetor. Skontaktował się telefonicznie z pozwaną i umówił się na spotkanie w dniu 13.10.2015r. W trakcie spotkania powód zapytał sprzedającą czy w mieszkaniu istnieje problem brzydkiego zapachu. Pozwana zaprzeczyła aby obecnie taki problem istniał, przyznając jedynie, iż w przeszłości był taki problem lecz dotyczył ostatniego piętra i że został zlikwidowany. Powód naciskał na powódkę aby zwróciła mu zadatek, bo on nie może sobie pozwolić na ryzyko, że kupi mieszkanie w którym śmierdzi. Pozwana oświadczyła, iż musi się zastanowić i strony umówiły się w czwartek na kolejne spotkanie.

Pozwana stawiała się u notariusza w umówionym wcześniej terminie. Powód nie stawiał się u notariusza.

Następnego dnia powód skontaktował się z pozwaną telefonicznie. Strony rozmawiały dwukrotnie telefonicznie. Pozwana odmówiła zwrotu zadatku i wyrażała gotowość zawarcia umowy sprzedaży mieszkania natomiast powód nie był zainteresowany kupnem i domagał się od niej zwrotu zadatku.

Pismem z dnia 19.10.2015r. E. K. (1) złożyła powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i zatrzymaniu zadatku. W odpowiedzi M. K. (1) w piśmie z dnia 02.11.2015r. oświadczył, iż kwestionuje skuteczność jej oświadczenia i sam złożył oświadczenie o odstąpieniu i zażądał zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Pozwana nie zwróciła zadatku i ponieważ powód nie był zainteresowany kupnem lokalu w listopadzie wystawiła ponownie mieszkanie do sprzedaży.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy przez pryzmat art. 389 k.c. w zw. z art. 394 k.c., Sąd I instancji stanął na stanowisku, że żądanie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd podkreślił, że bezspornym pozostawało, iż strony zawarły umowę przedwstępną z dnia 06.10.2015r. oraz, że przy zawarciu umowy M. K. (2) dał pozwanej E. K. (1) kwotę 10.000 zł tytułem zadatku, a także to, że pozwana zadatku nie zwróciła. Podniósł, że umowa z dnia 06.10.2015r. zawiera wszystkie elementy istotne, tj. przedmiot umowy, obowiązki stron i termin, a zatem została ważnie zawarta.

Sąd Rejonowy zauważył, iż powód zarówno w pozwie jak i w toku procesu wskazywał, iż umowa uległa rozwiązaniu na skutek upływu terminu lub na skutek jej zgodnego rozwiązania przez strony. Ponieważ strona powodowa, w oparciu o art. 394 § 1 k.c. jak i art. 394 § 3 k.c., domaga się zwrotu podwójnego zadatku, to zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232

k.p.c. powinna była wykazać przesłanki do żądania podwójnego zadatku, tj. okoliczność, iż niewykonania umowy przez pozwaną doszło z jej wyłącznej winy lub, że doszło do rozwiązania umowy co skutkowałoby obowiązkiem zwrotu kwoty zadatku.

Sąd zauważył, iż umowa przedwstępna została zawarta w formie pisemnej, a zatem zgodnie z treścią art. 77 § 2 k.c. jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Ponieważ strona powodowa nie przedstawiła dowodu rozwiązania umowy na piśmie, w sprawie znalazł art. 74 § 1 k.c., zgodnie z którym zastrzeżenie formy pisemnej bez rygору nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków, ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności.

Ponieważ umowa była w zwykłej formie pisemnej ad probationem wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z nagrania rozmowy stron na okoliczność, iż doszło do rozwiązania umowy, był na podstawie wyżej powołanego przepisu niedopuszczalny i z tego względu Sąd uchylił postanowienie dowodowe z dnia 07.06.2016r. Strona pozwana sprzeciwiła się bowiem dopuszczeniu tego dowodu, podnosząc nadto, iż dowód został uzyskany nielegalnie, co również w ocenie Sądu I instancji stanowi podstawę do pominięcia nagrania jako dowodu w sprawie.

Reasumując Sąd Rejonowy stwierdził, iż strona powodowa nie wykazała, aby doszło do rozwiązania umowy. Zaznaczył przy tym, iż w świetle dowodów na okoliczność zawarcia umowy przedwstępnej, jak i niezawarcia umowy przenoszącej własność, których przeprowadzenie nie koliduje z wyżej wskazanym ograniczeniem z art. 74 § 1 k.p.c., tj. zeznań stron i przesłuchania świadków P. i W. wynika, iż strony rozmawiały na temat zwrotu zadatku ale ostatecznie pozwana oświadczyła jedynie, iż musi sprawę przemyśleć i strony umówiły się na kolejne spotkanie już po 14.10.2015r. Świadek P. twierdziła wprawdzie, że pozwana powiedziała, iż odda zadatek ale to było jedynie sformułowanie użyte, w ocenie Sądu, jedynie w trakcie rozmowy, a na jej zakończenie pozwana jednoznacznie oświadczyła, że musi sprawę przemyśleć. Sąd nie dał natomiast wiary świadkowi P. w części, w której świadek mówił, iż E. K. przyznała, że mieszkanie ma wadę. Zeznanie w tej części koliduje nie tylko z zeznaniem samej pozwanej, która przyznała jedynie, iż problem brzydkiego zapachu był i został już załatwiony i w dodatku nie dotyczył jej mieszkania, ale także z zeznaniem powoda, który również zeznał, że pozwana mówiła, iż problem był, a nie, że nadal jest. Ponadto wersję pozwanej potwierdza również zaświadczenie zarządcy i zeznanie świadka W. i P..

Sąd I instancji stwierdził, że umowa nie uległa również rozwiązaniu na skutek upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Oceniając stanowisko strony powodowej w pierwszej kolejności wskazał, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Także powód słuchany w charakterze strony i pozwana nie twierdzili, iż chcieli zawrzeć umowę przedwstępną wiążącą ich jedynie w tym terminie, co potwierdza również fakt, iż strony odwołując termin u notariusza były gotowe podpisać umowę przenoszącą własność po 15.10.2015r.

W ocenie Sądu I instancji strona powodowa nie wykazała, aby na skutek wyłącznej winy pozwanej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd wskazał, że w świetle materiału dowodowego, to M. K. (1) na skutek artykułu prasowego zrezygnował z kupna lokalu od pozwanej, ponieważ obawiał się, że może mieć problemy w razie gdyby w lokalu pojawił się brzydki zapach.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż powód nie wykazał, iż przedmiotowe mieszkanie rzeczywiście ma wadę fizyczną, co więcej nie złożył żadnych wniosków dowodowych na okoliczność wykazania tej wady lokalu. Twierdzenia powoda, iż uzyskał od bliżej nieokreślonych osób informację potwierdzającą fakt pojawiania się w bloku brzydkiego zapachu, były zdaniem Sądu składane na użytek sprawy i są gołosłowne. Pozwana słuchana jako strona zaprzeczyła, aby był problem brzydkiego zapachu w jej mieszkaniu i dodatkowo przedłożyła do akt sprawy zaświadczenie (...) sp. z o.o.

w S. z którego wynika, iż w okresie od 01.10.2015r. do 12.11.2015r. brak było zgłoszeń dotyczących występowania przykrych zapachów. Istotne były również w ocenie Sądu zeznania świadka P., który wyjaśnił w jakich okolicznościach doszło do napisania artykułu o feterze w bloku. Także świadek M. W., która często bywała w mieszkaniu pozwanej zeznała, iż nigdy nie było w nim nieprzyjemnego zapachu. Zeznania powyższych świadków były w ocenie sądu szczere i wiarygodne. Sąd zauważył, iż M. K. mimo, iż był kilkakrotnie w mieszkaniu pozwanej nie odczuwał nieprzyjemnego zapachu. Mając obawy M. K. powinien wraz z pozwaną podjąć działania żeby zweryfikować te informacje. Powód jednak nie podjął w tym kierunku żadnych działań. Mimo, iż E. K. zapewniała go, iż w lokalu nie ma problemu z brzydkim zapachem i podtrzymywała wolę zawarcia umowy sprzedaży, M. K. wycofał się z zakupu.

W ocenie Sądu powód zmienił swoją decyzję o zakupie mieszkania na podstawie niezwyfikowanych podejrzeń, kierując się subiektywną obawą o ewentualne niedogodności. Swoje stanowisko podtrzymał także w rozmowach telefonicznych po 14.10.2015r.

Z powyższych względów, M. K. nie miał zdaniem Sądu Rejonowego wystarczającej podstawy, aby wycofać się z umowy, gdyż jego decyzja wynikała jedynie z treści artykułu i nie została w żaden sposób potwierdzona. Sam zaś artykuł był niezbyt rzetelny, wyolbrzymiał problem i był sporządzony niejako na zamówienie jednego z mieszkańców bloku.

Sąd I instancji stanął na stanowisku, że w sytuacji, gdy M. K. jednoznacznie oświadczył pozwanej, iż nie chce kupić już mieszkania, E. K. (1) mogła skutecznie od umowy odstąpić i zatrzymać zadatek. Mając na uwadze sytuację pozwanej, która miała zobowiązania wynikające z tego, iż sama chciała kupić mieszkanie, nie budziło zdaniem Sądu wątpliwości, iż nie mogła czekać na ewentualną zmianę decyzji przez M. K. i mogła skorzystać z przysługującego jej uprawnienia odstąpienia od umowy. Sąd podkreślił, iż pozwana zgłosiła swoje mieszkanie do sprzedaży dopiero po tym, jak M. K. w piśmie z 02.11.2015r. ponownie wskazał, iż odstępuje od umowy. Nie można zatem zarzucić stronie pozwanej, iż uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej i że to z jej winy nie doszło do jej zawarcia.

Z powyższych względów, ponieważ strona powodowa nie wykazała ani rozwiązania umowy, ani swojego prawa do odstąpienia od umowy z wyłącznej winy pozwanej, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od powoda jako strony przegrywającej koszty procesu na rzecz pozwanej.

Powód zaskarżył powyższy wyrok apelacją, domagając się jego zmiany, poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego zmiany, poprzez zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu zadatku w wartości nominalnej. Nadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił:

- naruszenie art. 394 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, że niewykonanie umowy przedwstępnej, nie nastąpiło z wyłącznej winy pozwanej i wynikało z wyłącznej winy powoda, podczas gdy pozwana nie poinformowała powoda o problemie przykrego zapachu w mieszkaniu i na całej nieruchomości; pomimo próśb i podejmowanych przez powoda inicjatyw jeszcze przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwana nie przedłożyła powodowi żadnego oświadczenia organów zarządzających nieruchomością, mających potwierdzać rozwiązanie problemu przykrego zapachu;

- naruszenie art. 394 § 3 k.c., poprzez niezastosowanie jego dyspozycji i nieuwzględnienie powództwa chociażby w części, tj. co do kwoty 10.000 zł, wynikające z błędnego ustalenia, że strony nie dokonały rozwiązania umowy, podczas gdy z nagrania rozmowy stron wynika coś przeciwnego; nierozważenie przez Sąd wszystkich okoliczności sprawy, tj. tego czy aby za niewykonanie umowy przedwstępnej żadna ze stron nie ponosi winy lub ponoszą ją obie strony;

- naruszenia art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 321 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie faktu, że sąd nie jest związany podaną przez powoda podstawą prawną żądania i jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych;

- naruszenie art. 389 § 2 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c., poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że powód nie wykonał umowy, co miało umożliwić pozwanej odstąpienie od niej bez konieczności bez wyznaczania dodatkowego terminu do jej wykonania, podczas gdy termin zawarcia umowy przyrzeczonej został odwołany z uwagi na fakt, iż pozwana w tej dacie nie mogła się stawić z uwagi na wyjazd służbowy, a żadna ze stron nie wyznaczyła dodatkowego terminu zawarcia umowy, po którego ewentualnym upływie możliwe by było odstąpienie od umowy;
- naruszenie art. 86 § 1 k.c., poprzez błędną interpretację pisma powoda z dnia 2 listopada 2015 roku i nieuwzględnienie faktu, że powód ww. pismem uchylił się od skutków czynności prawnej (zawarcia umowy przedwstępnej) dokonanej pod wpływem błędu;
- błędne przyjęcie, że pozwana była upoważniona do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez wyznaczania dodatkowego terminu na podstawie art. 394 § 1 k.c., podczas gdy umowa nie została wykonana z winy pozwanej, względnie winy obu stron;
- nierozpoznanie przez Sąd wniosków dowodowych powoda w piśmie z dnia 1 lutego 2016 roku;
- oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z nagrania rozmowy stron w dniu 13 października 2015 roku;
- naruszenie art. 74 § 2 k.c. w zw. z art. 77 § 2 k.c., poprzez uznanie za niedopuszczalny dowodu z przesłuchania stron i świadków na okoliczność rozwiązania umowy przedwstępnej w dniu 13 października 2015 roku;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że: powód nie domagał się od pozwanej dostarczenia dowodów potwierdzających rozwiązanie problemu przykrego zapachu; niezawarcie umowy przyrzeczonej wynikało z winy powoda; w sprawie wystąpiła okoliczność niewykonania umowy przez powoda; po ukazaniu się artykułu o przykrym zapachu m.in. w lokalu pozwanej, powód nie dokonał sprawdzenia jego wiarygodności, podczas gdy ten próbował zweryfikować ją telefonicznie, lecz z uwagi na fakt, iż nie był właścicielem lokalu odmówiono mu informacji; powód stwierdził, że nie jest zainteresowany zawieraniem umowy przyrzeczonej, podczas gdy wyraził on wolę jej zawarcia sytuacji, gdy pozwana dostarczy dokumenty potwierdzające rozwiązanie problemu przykrego zapachu;
- naruszenie art. 5 k.c., poprzez przyjęcie, że zgodnym z zasadami współzycia społecznego jest uznanie powoda za wyłącznie winnego niezawarcia umowy przyrzeczonej;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zawrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że z mocy art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku, były prawidłowe, dlatego Sąd Okręgowy przyjął je za własne, natomiast nie podzielił dokonanej ich oceny.

Zgodnie z art. 394 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 (§ 1). W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (§ 2). 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 (§ 3).

Art. 394 § 3 k.c. nie różnicuje w żaden sposób ani stopnia niewykonania umowy przez każdą ze stron, ani tego, w jakiej kolejności owo niewykonanie miało miejsce. Pod pojęciem niewykonania umowy rozumieć należy także brak należytego współdziałania ze strony wierzyciela (vide: Komentarz do art. 394 Kodeksu cywilnego, pod red. Gutowskiego 2016, wyd. 1/ Lemkowski – Legalis).

W realiach rozpoznawanej sprawy strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny należący do pozwanej. Umowa została zawarta w formie pisemnej i zawierała wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, w tym termin jej zawarcia oraz określała wysokość zadatku, który powód (kupujący) miał obowiązek uiścić. Żadne z postanowień umowy przedwstępnej, nie budziło wątpliwości stron. Podobnie jak fakt uiszczenia przez powoda ustalonego zadatku i fakt niezawarcia umowy przyrzeczonej. Stanowiska stron różniły się natomiast w kwestii oceny, która z nich ponosi winę za ostateczne niezawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości (umowy przyrzeczonej). Powód winy tej upatrywał w zatajeniu przez E. K. (1) tego, iż w spornym lokalu, jak i w całym budynku, w którym jest on zlokalizowany, występować miał okresowo przykry zapach. Ów fetor jego zdaniem stanowił istotną wadę lokalu i uniemożliwiać miał korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Pozwana natomiast winy upatrywała w niepoważnym zachowaniu M. K. (1), który w jej ocenie po zawarciu umowy przedwstępnej, rozmyślił się i szukał pretekstu do odstąpienia od przyjętego zobowiązania pod pretekstem rzekomego fetoru.

W ocenie Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż winę za niewykonanie umowy przedwstępnej ponoszą w tym samym stopniu obie strony. To z kolei w świetle art. 394 § 3 k.c. obligowało pozwaną do zwrócenia otrzymanego zadatku, a powoda pozbawiało prawa do żądania jego dwukrotnej wysokości.

Sąd II instancji szczegółowo przeanalizował materiał dowodowy zaproponowany przez strony. Zapoznał się również z podstępnie uzyskanym przez powoda nagraniem, traktując je wyłącznie w kategoriach możliwości rozeznania się w rzeczywistych intencjach stron. W tym miejscu należy wyjaśnić, iż M. K. (1), wbrew treści art. 6 k.c., nie udowodnił, że w niniejszej sprawie rzeczywiście istniał powód uzasadniający jego odstąpienie od umowy z powodu wprowadzenia w błąd przez pozwaną. Nie wykazał bowiem w żaden sposób, by sporny lokal mieszkalny obarczony był jakąkolwiek wadą. Powód w uzasadnieniu swojego stanowiska powoływał się na artykuł prasowy, który jak wykazało postępowanie dowodowe, został napisany przez W. P., którego matka – mieszkająca w tym samym bloku – rzekomo odczuwała kilkakrotnie fetor w swoim mieszkaniu. Nieprzyjemnych zapachów nie dało się jednak zaobserwować w mieszkaniu E. K. (1). Ich obecności nie stwierdziła pozwana, słuchani świadkowie, ani powód, który kilkakrotnie w owym lokalu przebywał. Niezależnie od powyższego skarżący nie złożył w ustawowym terminie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Między stronami nie doszło również do dobrowolnego rozwiązania umowy przedwstępnej, co starał się sugerować skarżący. M. K. (1) przyszedł do pozwanej już z określonym nastawieniem i prowadził rozmowę w taki sposób, aby to E. K. (1) złożyła oświadczenie, na którym mu zależało. Można wręcz powiedzieć, że próbował je na pozwanej wymusić. W czasie rozmowy nie zostało jednak złożone ostateczne oświadczenie, które mówiłoby o tym, że pozwana zgadza się na rozwiązanie umowy i zwrot powodowi otrzymanego wcześniej zadatku. E. K. (1) podnosiła, że poniosła określone koszty w związku z umową przedwstępną. Dawała do zrozumienia, że musi wszystko przemyśleć i stwierdziła, iż ostateczne rozliczenie między stronami nastąpi „w czwartek”.

Jednak nie tylko postawa powoda nacechowana była brakiem lojalności dla drugiej strony. Również pozwana zachowywała się nie fair wobec M. K. (1). Przed zaplanowaną wizytą u notariusza, ustaloną celem zawarcia umowy przyrzeczonej, poinformowała powoda, że się nie stawi, z uwagi na wyjazd służbowy. To skłoniło powoda do zmiany planów i odwołania spotkania. Wbrew jednak swoim zapewnieniom, E. K. (1), zdając sobie sprawę z możliwości nieobecności powoda, pojawiła się w kancelarii notarialnej. W ocenie Sądu owo wprowadzenie w błąd, miało na celu przerzucenie odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej na M. K. (1). Takie zachowanie miało umożliwić pozwanej wystąpienie z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy i w konsekwencji zatrzymanie otrzymanego zadatku.

Pozostałe zarzuty podnoszone przez skarżącego Sąd uznał w świetle zaprezentowanych wyżej rozważań za chybione i nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W świetle powyższego Sąd II instancji stanął na stanowisku, że późniejsze zachowanie stron świadczy o rozwiązaniu umowy w drodze faktów konkludentnych. Żadna ze stron nie dążyła bowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tej sytuacji pozwana winna zwrócić powodowi zadatek w kwocie 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi na podstawie art. 481 k.c. Przy czym za datę wymagalności ww. świadczenia należało uznać następnny dzień po dacie wskazanej w skierowanym do E. K. (1) wezwaniu do zapłaty. Żądanie powoda należało zaś uznać za bezzasadne w pozostałym zakresie.

Powyższe skutkowało koniecznością zmiany rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, o czym należało orzec na podstawie art. 100 k.p.c. Z uwagi na fakt, że obie strony korzystały z pomocy profesjonalnych pełnomocników rozliczeniu podlegała de facto wyłącznie uiszczona przez powoda opłata od pozwu w kwocie 1.000 zł. Przez wzgląd na wynik postępowania – obie strony wygrały i przegrały sprawę w 50 % - należało więc zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 500 zł.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., oraz na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. orzekł ja w punkcie 1 sentencji.

Na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu w pozostałym zakresie (punkt 2 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., mając na uwadze fakt, że obie strony korzystały z pomocy profesjonalnych pełnomocników. Rozliczeniu podlegała więc w istocie wyłącznie uiszczona przez powoda opłata od apelacji w kwocie 1.000 zł. Przez wzgląd na wynik postępowania – obie strony wygrały i przegrały sprawę w 50 % - należało więc zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 500 zł (punkt 3 sentencji).