Sygn. akt I ACa 868/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	***SSA Wiesława Kuberska (spr.)***
Sędziowie:	***SA Hanna Rojewska*** ***SO del. Barbara Krysztofiak***
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa ***I. M.***

przeciwko ***D. K. i G. K.***

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 22 marca 2013 r. sygn. akt II C 860/08

1. oddala apelacje;

2. zasądza na rzecz powódki I. M. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym:

a) od D. K. i G. K. solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł;

b) od G. K. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł.

Sygn. akt I ACa 868/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 marca 2013 r. Sąd Okręgowy
w Łodzi zasądził od pozwanych D. K. i G. K. solidarnie na rzecz powódki I. M. kwotę 100.000 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia 25 marca 2008 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od G. K. na rzecz powódki kwotę 94.000 zł
z ustawowymi odsetkami od dnia 25 marca 2008 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części oraz orzekając w przedmiocie kosztów postępowania

(wyrok – k. 470).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynika, że powódka prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) PPHU (...), której przedmiotem jest m.in. działalność wydawnicza, poligrafia i reprodukcja, wynajem samochodów ciężarowych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem nieruchomości.

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie wznoszenia kompletnych budynków i budowli lub ich części oraz wykonywania robót budowlanych i wykończeniowych.

Pozwani są współwłaścicielami nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne gruntu o nr (...), położonej w O. przy Al. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta została zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się m.in. 23 lokale mieszkalne.

Pozwany potrzebował wsparcia finansowego na dokończenie inwestycji budowlanej na ww. nieruchomości. Nie miał jednak wystarczającej zdolności kredytowej, aby zaciągnąć kredyt bankowy. W 2005 r. lub na początku
2006 r. pożyczył od M. B. (1) - prowadzącego wraz z K. G. spółkę (...), zajmującą się pośrednictwem finansowym oraz leasingiem, kwotę 100.000 zł. Powódka jest konkubiną K. G., który mając wiedzę o posiadanej przez nią gotówce, wraz z M. B. (1) poradził jej kupno lokalu mieszkalnego od pozwanego, w celach inwestycyjnych.

Zarówno powódka, jak i M. B. zdawali sobie sprawę, że proponowana przez pozwanego cena lokali jest bardzo atrakcyjna. Ze strony powódki negocjował ją M. B. (1).

W dniu 22 marca 2006 r. pozwani małżonkowie K. zawarli
z powódką w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego numer l o powierzchni użytkowej 59 m^2 wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości,
w budynku wielorodzinnym mającym być wybudowanym na działkach nr (...), których współwłaścicielami byli pozwani, położonych przy Al. (...) w O., za cenę 100.000 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do dnia 30 czerwca 2006 r. Strony uzgodniły, że powódka zapłaci cenę sprzedaży do dnia 30 czerwca 2006 r. i wpłata będzie potwierdzona fakturą VAT. Strony postanowiły również, że pozwani mogą w terminie do 30 czerwca 2006 r. „odstąpić od skutków niniejszej umowy przedwstępnej i odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej płacąc I. M. kwotę równą wysokości wpłaconych zaliczek", a nadto, że „wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przyrzeczonej pod warunkiem zapłaty całej należności za przedmiotowy lokal mieszkalny".

Strony podpisały także nieopatrzony żadną datą dokument umowy „kupna-sprzedaży i użytkowania lokalu mieszkalnego" w budynku przy
Al. (...). W. 49 w O., w której pozwani oświadczyli, że sprzedają na rzecz powódki lokal mieszkalny nr (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości; strony określiły także standard wykończenia owego lokalu, cenę za 1 m^2 powierzchni, planowany termin zakończenia robót i zasiedlenia budynku oraz cenę lokalu. W § 8 tejże umowy strony określiły karę umowną „za wadliwe wykonanie lub odstąpienie od wykonania zobowiązań umownych". Wysokość tej kary umownej określona została na 0,01% wartości umowy za każdy dzień zwłoki w oddaniu do użytku przedmiotu umowy, podobnie w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze łub w okresie gwarancji.

Powódka zapłaciła do rąk pozwanego w dniu zawarcia umowy przedwstępnej kwotę 100.000 zł w gotówce tytułem ceny określonej w tejże umowie. Na kwotę tę pozwany wystawił fakturę VAT w dniu 30 sierpnia
2006 r.

Wcześniej, bo dnia 28 lutego 2006 r., te same strony zawarły podobną w swej treści umowę przedwstępną, w formie notarialnej, dotyczącą lokalu nr (...).

Pieniądze na pokrycie ceny kupna ww. lokali należały do powódki, pochodziły z jej dochodów z prowadzonego przez nią gospodarstwa rolnego oraz działalności gospodarczej.

W uzgodnionym przez strony terminie nie doszło do zawarcia przyrzeczonych umówi sprzedaży lokali. Pozwany przedłużał termin oddania budynku do użytku. Ostatecznie pozwany zaproponował, że odda pieniądze zapłacone przez powódkę za mieszkanie nr (...) i tak też uczynił w czerwcu 2007 r.; powódka zaś pieniądze te przyjęła i oddała pozwanemu wystawioną przez niego fakturę za tę kwotę. Natomiast pozwany aż do czerwca 2007 r. podtrzymywał wolę sprzedaży powódce drugiego z umówionych mieszkań, przy czym zwlekał z jego przekazaniem powódce; mówił również, że ewentualnie odda zapłaconą przez powódkę cenę „z jakąś gratyfikacją".

Pozwani zawarli również podobną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz M. B. (1), który zapłacił pozwanemu połowę umówionej ceny, tj. 60.000 zł.

Z nieruchomości wskazanej w akcie notarialnym umowy przedwstępnej z 22 marca 2006 r., lokal nr (...), objęty tą umową został sprzedany innemu nabywcy umową z dnia 2 czerwca 2007 r., zaś z księgi wieczystej nieruchomości gruntowej lokal ten wyodrębniono i przeniesiono do innej księgi wieczystej.

Zarówno wcześniej, jak i wówczas, gdy okazało się, że lokale objęte umowami przedwstępnymi zarówno z powódką, jak i z M. B. (1), zostały przez pozwanych sprzedane innym osobom, między M. B. (1), K. G. i pozwanym toczyły się częste rozmowy na temat owych lokali lub zwrotu pieniędzy, przebiegające w różnej, często nerwowej atmosferze.

M. B. (1) wytoczył przed Sądem Rejonowym z Zgierzu przeciwko G. K. i D. K. powództwo o zapłatę z tytułu niewykonania umowy przedwstępnej. Proces ten M. B. (1) wygrał.

Pismem z 28 lutego 2008 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej, ewentualnie do zapłaty kwoty 194.700 zł odszkodowania w związku z niemożliwością zawarcia owej umowy, zakreślając do zapłaty termin 7-dniowy. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 17 marca 2008 r.

Obecna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego w O. przy Al. (...) o powierzchni 54,58 m^2 wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem we współwłasności w nieruchomości wspólnej wynosi 194.000 zł.

Sąd Okręgowy w pisemnych motywach wydanego wyroku wskazał, że umowa zawarta przez powódkę z pozwanymi w dniu 22 marca 2006 r. zawierała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (określony przedmiot sprzedaży, cenę), a także wyznaczony przez strony termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa ta czyniła również zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej - została bowiem zawarta w formie aktu notarialnego. Można ją było zatem uznać za umowę przedwstępną
w rozumieniu art. 389 k.c., o skutku silniejszym w razie uchylenia się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. z możliwością dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu I instancji strona pozwana nie udowodniła, że przedmiotowa umowa została zawarta w warunkach pozorności.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że przyrzeczone świadczenie pozwanych stało się niemożliwe wskutek zbycia przez nich własności lokalu mieszkalnego, który miał być przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz powódki. Zatem w miejsce żądania wykonania umowy przyrzeczonej powódce przysługiwało roszczenie odszkodowawcze, obejmujące pełne odszkodowanie.

Na roszczenie pieniężne powódki w sprawie składał się zwrot zapłaconej ceny 100.000 zł oraz wyrównanie szkody w mieniu powódki

w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy aktualną wartością rynkową lokalu a zapłaconą przez powódkę ceną. To ostatnie roszczenie Sąd Okręgowy uwzględnił jedynie w stosunku do pozwanego, jako usprawiedliwione co do zasady, miarkując je do kwoty wartości lokalu, jaka wynika z przeprowadzonego przez Sąd dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Roszczenie powódki o zwrot uiszczonej ceny na poczet przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu w kwocie 100.000 zł podlegało bowiem 10-letniemu przedawnieniu, którego termin nie upłynął.

Nie uległo ponadto przedawnieniu w stosunku do pozwanego roszczenie odszkodowawcze. Omawiany termin przedawnienia uległ przerwaniu wskutek uznania roszczenia przez pozwanego (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.), który jeszcze w czerwcu 2007 r. zapewniał o wykonaniu przyrzeczonej umowy lub o zwrocie zapłaconej ceny - co traktować należało za przypadek tzw. uznania niewłaściwego (tj. oświadczenia wiedzy, czyli zewnętrznie wyrażonego przeświadczenia o istnieniu roszczenia). Skoro po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 k.c.), pozew wniesiony w dniu 16 kwietnia 2008 r. zawierał roszczenia nieprzedawnione
w stosunku do pozwanego.

Powódka nie wykazała jednak, aby wobec pozwanej zaszła którakolwiek okoliczność skutkująca przerwaniem biegu przedawnienia,
w szczególności, aby pozwana w jakiejkolwiek formie uznała roszczenia powódki przeciwko niej. Zatem w stosunku do pozwanej z dniem 30 czerwca 2007 r. uległo przedawnieniu roszczenie odszkodowawcze (tj. ponad kwotę 100.000 zł z tytułu zwrotu ceny), podlegające rocznemu terminowi przedawnienia. Zarzut przedawnienia, jaki zgłosiła pozwana, był w tym zakresie uzasadniony i skutkował oddaleniem powództwa w części przedawnionej.

Zgodnie z art. 372 k.c. przerwanie lub zawieszenie biegu przedawnienia w stosunku do jednego z dłużników solidarnych nie ma skutku względem współdłużników, przez co przerwanie biegu przedawnienia wobec pozwanego nie mogło odnieść skutku w stosunku do pozwanej.

Z tego względu solidarna odpowiedzialność pozwanych obejmuje jedynie roszczenie o zwrot ceny, jako podlegające przedawnieniu na
zasadach ogólnych. Zgłoszone zaś roszczenie odszkodowawcze podlegało uwzględnieniu jedynie wobec pozwanego, gdyż jedynie w stosunku do niego było nieprzedawnione.

Nie zostało w sprawie uwzględnione powództwo w zakresie zapłaty
z tytułu kary umownej. Zastrzeżenie kary umownej nastąpiło w umowie sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego sporządzonej w formie pisemnej zwykłej, a zatem bez zachowania wymaganej formy notarialnej, przez co umowa ta jest nieważna (art. 73 § 2 k.c.). Poza tym została ona zastrzeżona na wypadek wadliwego wykonania lub odstąpienia od wykonania umowy sprzedaży, a nie na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Odsetki ustawowe od należności głównych zasądzono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., biorąc pod uwagę termin do spełnienia świadczenia udzielony pozwanym przez powódkę w wezwaniu do zapłaty doręczonym
17 marca 2008 r.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 472 – 475 verte).

Odrębne apelacje od powyższego wyroku wywiedli pozwani.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w zakresie punktu 1 i 4, zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- sprzeczność ustaleń faktycznych z zebranym w sprawie materiałem dowodowym w szczególności przez przyjęcie, że pozwana była wraz

z pozwanym współwłaścicielem przedsiębiorstwa (...) i że w ramach tej działalności gospodarczej zawarła z powódką, jako przedsiębiorca, umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego,

- naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów wynikające z przyjęcia, że z utrwalonych rozmów przez powoda nie wynika pozorność zawartej umowy przedwstępnej oraz przez przyjęcie, że rozmowy utrwalone bez wiedzy osób nagrywanych mają mniejszą wartość dowodową,

2. naruszenie art. 389 § 1 k.c. przez zastosowanie tego przepisu
w stosunku do pozwanej i uznanie jej odpowiedzialności z tytułu zawartej
z powódką umowy przedwstępnej,

3. naruszenie art. 83 § 1 k.c. przez niezastosowanie tego przepisu
w okolicznościach sprawy i uznanie, że nie występuje pozorność przedmiotowej umowy i w związku z tym uznanie, że jest ona ważna,

4. naruszenie zasady jednolitości orzecznictwa w sytuacji, kiedy Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie II C 32/08 i Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie
I ACa 669/12 uznały, że pozwana D. K. nie ponosi odpowiedzialności z tytułu umów przedwstępnych sprzedaży lokali znajdujących się w budynku zbudowanym przez firmę jej męża G. K., który został wzniesiony na gruncie będącym we wspólności majątkowej małżeńskiej.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżąca wniosła
o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa
w stosunku do pozwanej w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

(apelacja pozwanej – k. 491 – 495).

Pozwany zaskarżając wyrok Sądu I instancji w części uwzględniającej powództwo i zasądzającej od niego koszty procesu, wniósł o jego uchylenie oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, że Sąd Okręgowy, nie uznając przedmiotowej umowy za dotkniętą pozornością, wydał wadliwy wyrok, podczas gdy umowa ta była fikcyjna, zawarta w celu ukrycia umowy pożyczki zawartej przez pozwanego za pośrednictwem powódki z M. B. (1), potwierdzeniem czego są przedstawione nagrania. Ponadto umowa nie zawierała w swej treści oświadczenia o zamiarze wybudowania budynku
i przeniesienia prawa do jednego ze znajdujących się w nim lokali na powódkę. Z treści umowy wynika natomiast, że dokonano sprzedaży przedmiotu nieistniejącego. Skarżący zakwestionował także oszacowaną przez biegłego wartość lokalu, gdyż biegły nie dokonał jego oględzin

(apelacja pozwanego – k. 487 – 488).

W odpowiedziach na obie apelacje powódka wniosła o ich oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym koszów zastępstwa adwokackiego

(odpowiedzi na apelacje – k. 509 – 513, k. 523 – 526 verte).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje nie są zasadne.

Ze względu na podniesienie przez oboje skarżących zarzutów, które

w zasadzie są spójne i służą podważeniu konkluzji Sądu I instancji co do braku pozornego charakteru umowy przedwstępnej z dnia 22 marca 2006 r., Sąd Apelacyjny w niniejszych wywodach dokonał ich łącznego rozpoznania, indywidualnie analizując te argumenty, które wykroczyły poza wspólny ich zakres.

W obu apelacjach skarżący odnieśli się do wadliwej ich zdaniem oceny zgromadzonego przez Sąd Okręgowy materiału dowodowego, skutkującej nieprawidłowymi ustaleniami faktycznymi, w świetle których nie doszło do uznania przedmiotowej umowy przedwstępnej za dotkniętą pozornością.
W szczególności skarżący podkreślili, że Sąd ten bezpodstawnie zdeprecjonował pochodzący od nich dowód z nagrań, który przedstawili
w celu wykazania zaistnienia okoliczności towarzyszących dokonywanej
w dniu 22 marca 2006 r. czynności, przemawiających za jej nieważnością. Ponadto zakwestionowali przyjęty sposób oceny wartości dowodowej tych nagrań. Z analizy pisemnych motywów zaskarżonego wyroku wynika jednak, że Sąd Okręgowy nie uchybił obowiązującym w tym zakresie kryteriom, które nie wykluczają z góry możliwości przeprowadzenia omawianego dowodu, nakazując jednak ostrożność przy ustalaniu jego wiarygodności. Ta natomiast nie jest mniejsza jedynie przez wzgląd na specyfikę tego dowodu.

Brak przypisania nagraniom przedstawionym przez skarżących powyższego waloru, z przyczyn które Sąd Apelacyjny podzielił, nie był jednak decydujący dla wykluczenia prawdziwości ich twierdzeń o pozorności umowy przedwstępnej. Dowód ten przede wszystkim nie był przydatny do wykazania zgłaszanych przez skarżących okoliczności, skoro przez swą treść nie potwierdził, by powódka podpisując wskazaną umowę, dążyła do wywołania innych od normalnie wynikających z niej skutków, tj. skutków objętych umową pożyczki, a nie sprzedaży, a zatem, że była świadoma dokonywania odmiennej rodzajowo czynności względem umowy przedwstępnej sprzedaży
i godziła się na to. Nie bez znaczenia jest również, że całokształt zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wskazuje na to, że podpisując w dniu 22 marca 2006 r. umowę w obecności notariusza i dokonując zapłaty umówionej ceny, powódka dostatecznie ujawniła zamiar zakupienia od pozwanych lokalu. Przeciwnych dowodów skarżący natomiast skutecznie nie przedstawili.

Bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanych w sprawie jest treść zobowiązania, którego przedmiotem jest lokal w nieistniejącym w dacie zawierania umowy budynku, zważywszy na dopuszczalność sprzedaży tzw. rzeczy przyszłych, a nadto zachowanie wymogów przewidzianych dla umowy deweloperskiej. Umowa łącząca strony nie musiała bowiem dla swej ważności czynić zadość warunkom tak rozumianej umowy nazwanej, gdyż wystarczające było, że jej treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Umowa została przy tym zawarta dobrowolnie przez strony zainteresowane osiągnięciem wyrażonego w niej skutku. Z tych względów czynienie rozważań w kwestii tego, czy przedmiotowa umowa odpowiadała znamionom uregulowanego w ustawie rodzaju umowy deweloperskiej wykracza poza potrzeby tego postępowania.

Chociaż zobowiązanie pozwanych do wybudowania budynku nie zostało osobno wyrażone w treści umowy z dnia 22 marca 2006 r., pośrednio wynika ono z wprost zawartego w niej zobowiązania pozwanych do sprzedaży lokalu, który zostanie w nim wyodrębniony. Takie jego ujęcie nie czyni umowy nieważną a samego świadczenia, niemożliwym do spełnienia, zwłaszcza że – jak wskazuje stan faktyczny sprawy – budynek został wzniesiony, a lokal, objęty umową przedwstępną, sprzedany innemu niż powódka nabywcy. Powyższe definitywnie przekreśla twierdzenia skarżących o pierwotnej niemożności spełnienia świadczenia.

Nawiązując wyłącznie do zarzutów apelacji pozwanej, nie można podzielić jej zapatrywań, że nie była ona biernie legitymowana w niniejszym postępowaniu. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że dla jej odpowiedzialności irrelewantny był status przedsiębiorcy, którego istotnie nie posiadała w dacie umowy i którego Sąd Okręgowy w żadnej części swych ustaleń jej nie przypisał, choć jako strona umowy została w akcie notarialnym oznaczona jako podmiot gospodarczy, współwłaściciel Przedsiębiorstwa (...). Niezaprzeczalnie za to pozwana była stroną umowy z dnia 22 marca 2006 r., którą podpisała, biorąc na siebie wynikające z niej zobowiązanie. Okoliczności tej skarżąca zresztą nie negowała.

Pomimo tego, że Sąd Apelacyjny nie kwestionuje braku większego zaangażowania z jej strony na polu uzgodnień z powódką, zmierzających do ukształtowania występujących na tle umowy relacji, czy zgłaszanego nie uczestniczenia skarżącej w negocjacjach poprzedzających podpisanie umowy, nawet formalny jej udział w czynności z dnia 22 marca 2006 r., wynikający
z łączącego pozwanych ustroju majątkowego, uznać należało za w pełni pozwalający na uznanie jej za osobę odpowiedzialną z tytułu roszczeń powódki.

Powoływanie natomiast orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Łodzi, rzekomo świadczącego o zwolnieniu jej z odpowiedzialności za zobowiązania, wynikające z zawartych przez nią i jej męża umów przedwstępnych sprzedaży lokali, znajdujących się w budynku zbudowanym w ramach działalności gospodarczej pozwanego na gruncie, objętym łączącą ich wspólnością majątkową małżeńską, jest nadużyciem. Wyrok wydany w sprawie
o sygnaturze akt I ACa 669/12 nie dotyczył analogicznego do niniejszej sprawy stanu faktycznego i nie wiązał się z rozpoznaniem zarzutów tożsamych do obecnie podniesionych w apelacji, by wspierał twierdzenia skarżącej o niespójności linii orzeczniczej Sądu Apelacyjnego, która i tak nie może być postrzegana jako czynnik bezwzględnie determinujący treść wyroku w sprawie.

Reasumując, skarżący, stawiając powyższy zarzut procesowy, nie wskazali przyczyny dyskwalifikującej postępowanie Sądu Okręgowego
w objętym apelacją zakresie, a w szczególności nie określili kryteriów oceny, które Sąd ten naruszył przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżących odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające (wyrok Sądu Apelacyjnego
w Szczecinie z 13 września 2012 r., I ACa 445/12, LEX nr 1223454).Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia
12 października 2012 r., I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Zgodnie z powyższym, Sąd Okręgowy nie postąpił wbrew ustanowionej przepisem art. 233 § 1 k.p.c. zasadzie swobodnej oceny dowodów. Nie przekroczył jej granic, dokonał właściwych i pełnych ustaleń faktycznych, prezentując w procesie wnioskowania logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym rozumowanie. Nie pominął przy tym w sposób nieusprawiedliwiony żadnych dowodów, ani wniosków pochodzących od strony pozwanej, zaś zebrany materiał dowodowy ocenił w sposób kompleksowy, ustalając na jego podstawie okoliczności faktyczne niniejszej sprawy.

Zarzut obrazy prawa procesowego, jawi się zatem jako bezzasadny
i świadczący o dezaprobacie stanu faktycznego ustalonego na podstawie zgromadzonego przez Sąd I instancji materiału dowodowego tylko z tej przyczyny, że nie wspiera on stanowiska skarżących o braku podstaw do przypisania im odpowiedzialności.

Jako, że sformułowane w apelacji pozwanej zarzuty dotyczące prawa materialnego zostały wywiedzione z chybionych zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych, nie podlegały uwzględnieniu, zwłaszcza że Sąd Okręgowy, stosując przepisy kodeksu cywilnego w sprawie, uczynił to
w sposób właściwy przy jednoczesnej bezbłędności ich wykładni.

Odnosząc się na zakończenie do wątpliwości skarżącego dotyczących prawidłowości wyceny wartości nieruchomości, decydującej o zakresie jego zobowiązania odszkodowawczego względem powódki, wskazać należy, że sposób jej dokonania nie wiązał się z koniecznością przeprowadzenia oględzin lokalu, przy czym należy mieć na względzie oględziny wewnątrz lokalu. Te zewnętrzne zostały bowiem przeprowadzone i były całkowicie wystarczające, skoro przedmiotem umowy przyrzeczonej miał być lokal

w stanie surowym, bez poczynionych na niego nakładów. Tym samym wysokość odszkodowania ustalona na podstawie tak dokonanej wyceny musi się ostać.

W tym stanie rzeczy zarzuty podniesione przez skarżących nie zasługiwały na uwzględnienie, stanowiąc jedynie powtórzenie argumentacji prezentowanej przez nich w postępowaniu przed Sądem I instancji. Same zaś apelacje stanowiły wyłącznie wyraz polemiki z prawidłowymi ustaleniami tego Sądu i trafnymi wnioskami, przez co podlegały oddaleniu po myśli
art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł
na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasadzając solidarnie od pozwanych
w zakresie roszczenia, za które ponoszą solidarną odpowiedzialność, na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu wynagrodzenia pełnomocnika powódki, wskazanego w § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.
w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.) oraz od pozwanego na rzecz powódki - w oparciu
o powyższe przepisy - kwotę 2.700 zł w zakresie pozostałych obciążających go kosztów procesu z tego tytułu.