

Sygn. akt I ACa 521/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Tomasz Ślęzak
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko D. P.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 27 kwietnia 2012r., sygn. akt I C 278/11,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 521/12

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci zaopatrzonego klauzulą wykonalności aktu notarialnego z dnia 25 czerwca 2009 r., w którym poddał się egzekucji, z tym uzasadnieniem, że nie zaistniały wynikające z umowy stron przesłanki do nadania klauzuli wykonalności i do kierowania sprawy do egzekucji.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zarzucił, że powód nie wywiązał się ze swoich zobowiązań, zaistniały zatem przesłanki do realizacji poddania się przezeń egzekucji.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

W dniu 23 czerwca 2009 r. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PPUH (...) powód jako inwestor zawarł z pozwanym umowę, przedmiotem której było wybudowanie w C. pawilonu dla sieci handlowej (...). W umowie podano, że inwestor prowadzi końcowe prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę, co winno nastąpić na przełomie sierpnia i września 2009 r. i że zawarł on umowę z siecią A. na budowę dla niej pawilonu handlowego. Powód zobowiązał się do zapłacenia pozwanemu ustalonego wynagrodzenia, dostarczenia dokumentacji projektowo-technicznej, pozwolenia odpowiednich organów, wyniku badań geologicznych i zapewnienia nadzoru autorskiego. Termin wykonania prac strony ustaliły na 22 tygodnie, a przewidywany termin ich rozpoczęcia – na sierpień/wrzesień 2009 r. Postanowiono, że terminy mogą ulec wydłużeniu w przypadku zmian w dokumentacji z powodu prac dodatkowych na pisemne żądanie inwestora, w przypadku zwłoki inwestora z udzieleniem odpowiedzi na pytanie wykonawcy, na skutek działań osób trzecich, w przypadku opóźnienia się przez inwestora z realizacją terminowych płatności, w przypadku wystąpienia braków i wad w dokumentacji oraz braku koniecznych i niezbędnych zezwoleń. Cenę za wykonanie objętych umową robót ustalono na 3850000,-zł netto. Na poczet zabezpieczenia umowy wykonawca zobowiązał się wpłacić inwestorowi kwotę 140000,-zł, które miały zostać mu zwrócone do 14 dni od spisania protokołu przekazania placu budowy. W razie odstąpienia od umowy przez inwestora lub wystąpienia leżących po stronie inwestora okoliczności uniemożliwiających budowę wykonawca (winno być – inwestor) powinien zwrócić zabezpieczenie w podwójnej wysokości w terminie 14 dni od daty wezwania go o to; jeżeli sytuacja taka zaistnieje na skutek nieuzyskania pozwolenia na budowę obiektu, a inwestor zleci wykonawcy do realizacji inną porównywalną inwestycję na warunkach nie gorszych niż warunki określone w umowie, inwestor zwróci wykonawcy 140000,-zł do 14 dni od daty wezwania go o to lub od daty protokolarnego przekazania placu budowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez wykonawcę, inwestor miał mu zwrócić 140000,-zł do 14 dni od daty wezwania do zwrotu zabezpieczenia.

W dniu 25 czerwca 2009 r. powód i pozwany oświadczyli przed notariuszem, że zawarli umowę o wykonanie robót budowlanych, w której M. L. zobowiązał się do zapłaty kwot określonych w jej (...) do wysokości 280000,-zł na warunkach określonych w powołanej umowie i w zakresie wykonania tego zobowiązania poddał się wprost rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., przy czym zastrzeżono, że wierzyciel upoważniony będzie do prowadzenia przeciwko dłużnikowi egzekucji na podstawie tego aktu o całość roszczenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Wniosek o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności wierzyciel miał prawo złożyć do 31 grudnia 2009 r.

Pozwany po zawarciu umowy zapłacił powodowi tytułem zabezpieczenia 140000,-zł.

W dniu 27 lutego 2009 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił powodowi pozwolenia na budowę pawilonu handlowego oraz na remont istniejącego budynku w C. przy ul. (...). W dniu 11 marca 2009 r. Burmistrz C. wniosł od tej decyzji odwołanie, wskutek którego Wojewoda (...) decyzją z dnia 14 kwietnia 2009 r. uchylił decyzję Starosty w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu tej decyzji stwierdził, że sprawa wymaga dodatkowego postępowania wyjaśniającego i uzupełniającego. Pozwany nie znał szczegółów postępowania administracyjnego dotyczącego uzyskania pozwolenia na budowę.

Po zawarciu umowy pozwany podjął czynności związane z przygotowaniem inwestycji i oczekiwał wydania terenu. W sierpniu i wrześniu 2009 r. pozwany wielokrotnie kontaktował się telefonicznie z powodem w sprawie realizacji umowy, ten zaś najpierw zapewniał go, że wkrótce otrzyma pozwolenie, a w październiku 2009 r. przestał odbierać od niego telefony. Pozwany pismami z 2 listopada i 9 grudnia 2009 r. wezwał powoda do zwrotu zabezpieczenia w podwójnej wysokości, to jest do zapłaty 280000,-zł, ten jednak na wezwanie nie zareagował.

W dniu 11 grudnia 2009 r. pozwany złożył wniosek o nadanie aktowi notarialnemu z dnia 25 czerwca 2009 r. klauzuli wykonalności, którą w dniu 16 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej nadał. Zażalenie powoda na to postanowienie zostało odrzucone.

W dniu 1 września 2010 r. komornik przy Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej wszczął na podstawie opisanego wyżej tytułu wykonawczego postępowanie egzekucyjne.

Dnia 22 lutego 2011 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przesłała pozwanemu materiały przetargowe dotyczące budowy pawilonu (...) w Ż. z prośbą o przygotowanie do 7 marca 2011 r. wyceny obiektu. Następnie powód przesłał pozwanemu niezbędne do sporządzenia oferty dokumenty.

W dniu 4 kwietnia 2011 r. powód poinformował pozwanego, że Rada Miasta C. 8 marca 2011 r. zmieniła plan zagospodarowania określający przeznaczenia działek nr (...), na których ma powstać pawilon handlowy (...), i że orientacyjny czas uzgodnień i dokumentacji projektowej przypada na koniec listopada 2011 r. Postępowanie w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę jest obecnie zawieszony, gdyż powód nie ma środków na zmianę projektu i na dostosowanie go do obowiązującego planu. Na działce może powstać obiekt piętrowy, którym spółka (...) nie jest zainteresowana, a powód szuka obecnie inwestora.

W dniu 6 sierpnia 2008 r. powód zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przedwstępną umowę sprzedaży i przedwstępną umowę o roboty budowlane. Powód oświadczył w niej, że zamierza nabyć od dotychczasowych właścicieli położone w C. działki o numerach (...) oraz działki nr (...) położone w C., i zobowiązał się do sprzedania tej spółce tych nieruchomości i do wybudowania na niej marketu. Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 14 dni od nabycia przez powoda nieruchomości, lecz nie później niż do dnia 31 sierpnia 2009 r. Ponadto powód zobowiązał się do wykonania szczegółowo określonych robót. Na rzecz kupującego zastrzeżono prawo odstąpienia od umowy o roboty budowlane do dnia 31 października 2009 r., jeżeli nie zostaną spełnione określone w akcie warunki.

Niewiarygodne były zeznania powoda, jakoby pozwany miał szczegółową wiedzę o przebiegu postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę marketu A.. Gdyby wszak wiedział, na jakim etapie jest postępowanie w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę, umowy o roboty budowlane by nie zawarł, oraz jakoby pozwany znał treść umowy łączącej powoda ze spółką (...). Wbrew zeznaniom powoda nadto łącząca go z spółką (...) umowa nie przewidywała żadnej dodatkowej procedury przetargowej i w jej świetle powód miał pełne prawo dokonać wyboru wykonawcy obiektu handlowego, co uczynił zawierając umowę z pozwanym.

Oddalone wnioski dowodowe stron dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały znaczenia.

Zgodnie z art. 840§1 pkt 1 k.p.c. dłużnik może żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, przez co rozumie się zaprzeczenie przez dłużnika obowiązku spełnienia na rzecz wierzyciela świadczenia objętego tytułem egzekucyjnym. W przypadku aktu notarialnego dłużnik egzekwowany może skutecznie podnosić zarzut, że obowiązek świadczenia w ogóle nie powstał, wobec czego wskazane w akcie roszczenie jest bezzasadne. Akt notarialny jest tytułem egzekucyjnym, jeżeli dłużnik poddał się w nim egzekucji, która obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej i gdy akt określa warunki, które upoważniają wierzyciela do prowadzenia egzekucji o całość lub część roszczenia, jak również termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności. Poddanie się egzekucji w akcie notarialnym jest oświadczeniem woli, którego skutkiem procesowym jest powstanie tytułu egzekucyjnego. Wobec zaistnienia określonych w art. 777§1 pkt 5 k.p.c. wymogów miał Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej podstawę do nadania aktowi notarialnemu z dnia 25 czerwca 2009 r. klauzuli wykonalności.

Dla rozstrzygnięcia sprawy istotne jest, czy na podstawie umowy z 23 czerwca 2009 r. po stronie powoda powstał obowiązek zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 280000,-zł. Powód zobowiązany był do zapłaty tej kwoty w terminie 14 dni od daty wezwania powoda do zwrotu zabezpieczenia w przypadku odstąpienia przez siebie od umowy lub wystąpienia leżących po jego stronie okoliczności uniemożliwiających pozwanemu wykonanie umowy.

W przypadku nieuzyskania pozwolenia na budowę, przy zleceniu pozwanemu innej porównywalnej inwestycji, powód zobowiązany był do zwrotu 140000,-zł.

Skoro strony określiły termin rozpoczęcia prac na sierpień/wrzesień, pozwany miał obowiązek być przygotowany do rozpoczęcia prac w tych dwóch miesiącach, powód natomiast zobowiązany był do wydania placu budowy najpóźniej do końca września 2009 r. Odmierna interpretacja powoda jest sprzeczna nie tylko z treścią umowy, ale i z zasadami logicznego myślenia. Umowa z dnia 23 czerwca 2009 r. nie była umową przedwstępną. Gdyby taka była wola stron, znalazłoby to odzwierciedlenie w jej treści. Nawet jeżeli w dacie zawarcia umowy z pozwanym powód związany był ze spółką (...) przedwstępną umową o budowę marketu, to i tak – zważywszy na to, że pozwany nie znał jej treści – trudno się dopatrzeć związku między obiema umowami. Na przedwstępny charakter umowy nie wskazuje niedysponowanie przez powoda pozwoleniem na budowę. Na podstawie art. 473§1 k.c. dłużnik może wszak przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na podstawie ustawy odpowiedzialności nie ponosi. Niewywiązanie się przez powoda z umowy na skutek niez uzyskania pozwolenia na budowę strony potraktowały odmiennie, dając powodowi możliwość wywiązania się ze zobowiązania poprzez zlecenie pozwanemu innej inwestycji. Nawet jednak gdyby na przyjąć, że powód odpowiada tylko za zawinione niez uzyskanie pozwolenia na budowę, to i tak takie okoliczności w sprawie wystąpiły. W momencie zawierania umowy powód miał świadomość, że uzyskanie do końca września 2009 r. ostatecznego pozwolenia na budowę jest niemożliwe z uwagi na warunki określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nie można przyjąć, że powód wywiązał się z umowy oferując pozwanemu inną zamienną inwestycję. Mimo że w umowie nie wskazano wprost, iż oferta zamienna powinna nastąpić w terminie uzgodnionym przez strony dla inwestycji zasadniczej, to jest to oczywiste. Celem tego postanowienia było wszak wyeliminowanie szkody mogącej wystąpić na skutek braku możliwości realizacji pierwotnej inwestycji, to zaś nastąpić mogło tylko w uzgodnionym terminie.

Nie można przyjąć, że wystosowane do pozwanego przez inny podmiot zaproszenie do konkursu ofert na budowę marketu w Ż. stanowiło wywiązanie się przez powoda z umowy.

Nietrafna jest teza powoda, że przewidziany termin wydania placu budowy i rozpoczęcia prac mógł zostać przedłużony na podstawie (...) umowy. Postanowienie zawarte w tym paragrafie dotyczy wyłącznie możliwości przedłużenia realizacji umowy przez pozwanego, na co wskazuje analiza wszystkich zapisów, a w szczególności okoliczności, które mogą wystąpić wyłącznie po stronie przez pozwanego.

Skoro powód nie wywiązał się z umowy, a niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, na podstawie art. 394§1 k.c. pozwany miał prawo bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić, powód zaś winien zwrócić mu 280000,-zł do 14 dni od daty wezwania go o to. Pozwany powoda do zapłaty wezwał dwukrotnie, a wezwanie to zawierało dorozumiane oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd normę art. 98 k.p.c.

W swej apelacji od opisanego wyżej wyroku powód zarzucił naruszenie art. 65§1 i 2 k.c., art. 58§2 k.c. i art. 394§1 k.c. oraz art. 233§1 k.p.c., a także wadliwość ustaleń i nieustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W oparciu o te zarzuty wniósł o zmianę wyroku przez pozbawienie wykonalności aktu notarialnego z dnia 25 czerwca 2009 r. i zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego; alternatywnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, podniesione w niej zarzuty i argumenty uznać bowiem przejdzie w większości za chybione, te zaś spośród nich, które uznane mogłyby być za trafne, dotyczą kwestii o drugorzędnym znaczeniu, nie rzutujących na ocenę prawidłowości zaskarżonego wyroku.

Bezzasadnie zarzuca powód nie ustalenie (niewyjaśnienie) wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Dopuszczył jednak Sąd Okręgowy w sprawie i przeprowadził te dowody, które zmierzały do wyjaśnienia tych kwestii spornych, które miały znaczenie dla wyniku postępowania. Wadliwym takim dowodem były wzmiankowane w apelacji dowody, dopuszczenia i przeprowadzenia których słusznie odmówił Sąd Okręgowy. Spór w sprawie jednak oparty był na łączącej strony umowie, która w swoich postanowieniach ani nie odsyłała w najmniejszym stopniu do jakichś procedur, mających być stosowanymi przez podmiot będący osobą trzecią, pozostającą poza stosunkiem obligacyjnym stron, ani nie uzależniała wynikających z tej umowy zobowiązań od zmian w planie zagospodarowania przestrzennego lub od toku postępowania administracyjnego związanego z uzyskaniem pozwolenia na budowę; w tym ostatnim przypadku wręcz strony wyraźnie postanowiły, że nieuzyskanie pozwolenia na budowę, niezależnie od przyczyn, obciąża powoda, odmiennie jedynie uregulowały w tym przypadku jego względem pozwanego obowiązki.

Skoro okoliczności dotyczące procedur stosowanych przez spółkę (...) oraz tego, czy pozwany realizował dla tej spółki jakieś inwestycje, a także te związane z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę były dla rozstrzygnięcia obojętne, pominięcie ich przy czynieniu ustaleń nie było żadnym uchybieniem, w szczególności zaś nie mogło uzasadniać tezy apelującego o niewyjaśnieniu wszystkich istotnych okoliczności sprawy.

Zgodzić się należy ze skarżącym, że łącząca strony umowa nie przewidywała ostatecznego terminu rozpoczęcia przez pozwanego prac budowlanych. Tezie takiej przeczy samo sformułowanie jej (...), określającego jedynie orientacyjny termin rozpoczęcia robót na przełomie sierpnia i września 2009 r., co nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że inwestor (czyli powód) miał obowiązek wprowadzić pozwanego (wykonawcę) na plac budowy najpóźniej do końca września 2009 r. Nie ulega jednak wątpliwości, że wolą stron było doprowadzenie do zrealizowania (a przynajmniej rozpoczęcia) inwestycji jeszcze w 2009 r. Do wniosku takiego prowadzi krótki, zaledwie dwudziestodwutygodniowy termin zakończenia robót, nade wszystko zaś zastrzeżenie w (...) akcie notarialnym z 25 czerwca 2009 r. terminu do wystąpienia o nadanie wynikającemu z tego aktu obowiązkowi powoda klauzuli wykonalności do 31 grudnia 2009 r. Nawet zatem jeśli przyjąć, że ostateczny termin wydania pozwanemu przez powoda placu budowy nie przypadał na koniec września 2009 r., to datę tę przekraczał nieznacznie.

Bezzasadnie kwestionuje powód ustalenie, że przewidziana w (...) umowie stron możliwość wydłużenia ustalonych w niej terminów odnosiła się wyłącznie do pozwanego, za takim rozumieniem tych postanowień umownych niedwuznacznie bowiem przemawia analiza przyczyn wydłużenia terminów. W żadnym przypadku umowa nie przewidywała opóźnienia w przekazaniu przez inwestora wykonawcy placu budowy ani nie dopuszczała takiego opóźnienia w razie nieuzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę. W szczególności nie sposób za zastrzegającą taką możliwość uznać wskazania jako jednego z przypadków mogących prowadzić do odwlekania (i to praktycznie w nieskończoność) przekazania placu budowy wystąpienia braków i wad w dokumentacji oraz braku koniecznych uzgodnień i zezwoleń. Pozwolenie na budowę jest jednak decyzją administracyjną tak podstawową dla procesu inwestycyjnego, że jego brak nie może być traktowany jako jeden z możliwych braków dokumentacji budowlanej lub jako jeden z możliwych braków koniecznych uzgodnień i zezwoleń. Za tym, że nie było wolą stron rozumienie braku pozwolenia na budowę jako jednego z braków wymienionych w (...) umowie, przemawia zresztą nade wszystko to, że skutki nieuzyskania przez powoda pozwolenia na budowę strony unormowały odrębnie.

Prawidłowe jest ustalenie Sądu Okręgowego, że przyczyny niezrealizowania umowy z dnia 23 czerwca 2009 r. leżały po stronie powoda, który nie zapewnił podstawowego dla rozpoczęcia procesu inwestycyjnego dokumentu, jakim była decyzja o pozwoleniu na budowę, i który nie przekazał w uzgodnionym (co prawda przybliżonym, ale określonym dość jasno) terminie powodowi placu budowy. Zgodzić się także trzeba z tym Sądem, że powodowi można też przypisać winę, skoro zawierając umowę musiał mieć świadomość niemożności uzyskania we właściwym czasie pozwolenia na budowę, choć ta akurat okoliczność – jak trafnie wskazał Sąd w motywach wyroku – miała znaczenie drugorzędne.

Wbrew wywodom skarżącego nie przyjął Sąd Okręgowy, że był on w świetle umowy w każdym wypadku obligowany do zapłaty pozwanemu 280000,-zł; przeciwnie – wskazał Sąd ten, zgodnie z brzmieniem umowy, że obowiązek taki po stronie powoda powstać miał dopiero wtedy, gdyby nie zaproponował on pozwanemu realizacji porównywalnej inwestycji, i dopiero analiza późniejszych wydarzeń doprowadziła go do uznania, że i z tego obowiązku umownego

powód się wywiązał. Słuszne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że oferta porównywalnych robót winna była zostać złożona w terminie przewidzianym dla realizacji inwestycji umówionej jako zasadnicza, przeciwna koncepcja prowadziłaby bowiem do pozbawienia innych postanowień umownych (w tym zwłaszcza o realizowalnym tylko do 31 grudnia 2009 r. poddaniu się egzekucji) racji bytu. Podkreślić w tym miejscu warto, że powód w apelacji nie kwestionuje już konstatacji Sądu Okręgowego, że w istocie nawet w terminie późniejszym nie zaproponował on pozwanemu realizacji porównywalnej inwestycji.

Na podzielenie zasługuje wywód Sądu Okręgowego, że wzywianie powoda do zapłaty 280000,-zł stanowiło ze strony pozwanego wyraz rezygnacji z oczekiwania na przekazanie placu budowy lub zaoferowanie porównywalnej inwestycji i z kontynuowania stosunku umownego. Ta okoliczność jest jednak dla rozstrzygnięcia obojętna, żadne postanowienie umowne bowiem nie zawierało wymogu uprzedniego odstąpienia od umowy. Działając w ramach statuowanej normą art. 353<sup>1</sup> k.c. swobody umów i wyłączając dyspozytywne przepisy o odstąpieniu od umowy wzajemnej, strony w (...)umowy przewidziały, że w razie wystąpienia opisanych w nim okoliczności inwestor (powód) zwróci wykonawcy (pozwanemu) zabezpieczenie w podwójnej lub w podstawowej wysokości po wezwaniu go o to, bez konieczności składania oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Z obu tych przyczyn dotyczące kwestii odstąpienia od umowy zarzuty apelacyjne są chybione.

Zgodnie z art. 231 k.p.c. sąd może uznać za ustalone fakty, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. W sprawie istniały podstawy do domniemania, że powód umowę o treści ustalonej przez Sąd Okręgowy zawarł w celu uzyskania środków dla wypełnienia zobowiązań względem zbywców nieruchomości w C., trudno bowiem inaczej racjonalnie uzasadnić, że to przyszły wykonawca świadczy na rzecz przyszłego inwestora środki pieniężne, i to gdy praktycznie bez żadnych ujemnych dla siebie konsekwencji ((...)umowy) może od umowy odstąpić. Rzecz w tym jednak, że to, na jaki cel potrzebne były powodowi wręczone jako zabezpieczenie pieniądze, jest dla rozstrzygnięcia obojętne, istotne jest bowiem, że zabezpieczenie to przyjął i że zobowiązał się do jego zwrotu w podstawowej lub w podwójnej wysokości w razie zaistnienia przewidzianych w (...) umowy przesłanek.

Kwestia, czy wpłacona tytułem zabezpieczenia kwota stanowiła zadatek, przynależy nie do sfery ustaleń faktycznych, a do sfery prawa materialnego, podniesiony w tym zakresie zarzut wadliwości ustaleń tożsamy jest zatem w istocie z zarzutem obrazy art. 394§1 k.c. Oceniając ten zarzut zgodzić się przyjdzie ze skarżącym, że wręczona tytułem zabezpieczenia kwota była jednoznacznie zadatkiem, strony jednak, działając w ramach swobody umów, wręczeniu tej kwoty nadały znaczenie zbliżone do zadatku. Same ustalenia co do postanowień umownych w zakresie przesłanek żądania zwrotu wpłaconej powodowi przez pozwanego kwoty, czy to w podstawowej, czy to w podwójnej wysokości są prawidłowe i nie zostały przez skarżącego skutecznie podważone. Tak ustalona treść umowy kazała jednak rozstrzygnięcie w sprawie oprzeć nie na normie art. 394§1 k.c., a na normie art. 354§1 k.c.

Bezzasadnie zarzuca powód obrazę art. 233§1 k.p.c. Wbrew wywodom apelacji rozważył Sąd Okręgowy wszechstronnie zebrany w sprawie materiał dowodowy, a dokonanej przezeń ocenie dowodów nie sposób zarzucić sprzeczności z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego.

Przy odtwarzaniu treści umowy stron nie dopuścił się Sąd Okręgowy zarzucanej mu obrazy art. 65§1 i 2 k.c. To, że obecnie powód próbuje umowie jednostronnie nadać znaczenie inne niż wynika to z jej treści, nie może mieć obecnie żadnego znaczenia. Nie może odnieść pożądanego przez niego skutku powoływanie się na okoliczności, które w toku postępowania nie zostały przez niego udowodnione, a mianowicie na rzekomą wiedzę pozwanego o toczącym się postępowaniu administracyjnym dotyczącym pozwolenia na budowę oraz na rzekome dopuszczanie przez pozwanego możliwości rozpoczęcia prac w terminie istotnie wykraczającym poza określony w umowie. Przybliżony charakter tego terminu wskazywać mógł najwyżej na akceptację drobnego, liczonego w dniach przekroczenia, nie zaś na odwlekanie przekazania placu budowy do czasu nieznanego i odległego. Z kolei okoliczność, że powód miał świadomość niemożności terminowego uzyskania pozwolenia na budowę lub że sam (być może) uważał wskazany w umowie przybliżony termin rozpoczęcia prac za na tyle niedookreślony, że możliwe było wydłużanie go w nieskończoność, nie może oznaczać, że taki był właśnie zgodny zamiar stron i cel umowy lub że zasady współżycia społecznego i ustalone

zwyczaję wymagają nadania oświadczeniom woli stron znaczenia innego niż wynika z jasno sformułowanego tekstu umowy.

Bezpodstawność lub irrelewantność zarzutów zmierzających do podważenia poczynionych w sprawie ustaleń pozwala Sądowi Apelacyjnemu ustalenia te, z opisanymi wyżej, dotyczącymi kwestii drugorzędnych modyfikacjami, zaakceptować i uznać za własne.

Skoro prawidłowo ustalono, że powód wbrew swemu zobowiązaniu nie udostępnił pozwanemu w terminie (nawet przybliżonym) placu budowy ani nie zaoferował mu realizacji porównywalnej inwestycji (co w myśl (...) zdanie drugie umowy obligowałoby go zwrotu pobranej kwoty jedynie w jej podstawowej wysokości), po czym nie zareagował na wezwanie do zapłaty, pozwanemu na podstawie art. 354§1 k.c. w związku z (...) zdanie pierwsze umowy z 23 czerwca 2009 r. służyło roszczenie o zapłatę 280000,-zł. Rozważenia w tym miejscu wymaga jedynie jeszcze zarzut obrazy art. 58§2 k.c. przez jego niezastosowanie i przez przyjęcie, że nakładające na powoda obowiązek zapłaty 280000,-zł postanowienie umowy nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W tym zakresie wskazać przede wszystkim należy, że – wbrew tezie skarżącego – nie przyjął Sąd Okręgowy, że samo niezyskanie przez powoda pozwolenia na budowę rodzi obowiązek zapłaty 280000,-zł; przyjął Sąd ten prawidłowo, że obowiązek w takiej wysokości jest konsekwencją spełnienia się koniunktywnych przesłanek: niezyskania pozwolenia i niezaoferowania realizacji porównywalnej inwestycji. Taka regulacja umowna wyraźnie odróżnia brak pozwolenia na budowę od innych leżących po stronie powoda przeszkód, brak ów traktując w sposób uprzywilejowany i pozwalając powodowi na odwrócenie jego negatywnych skutków. W regulacji tej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego dopatrzeć się nie sposób, skoro bowiem powód zaciągnął pewne zobowiązanie i uzyskał niejako awansem pewne z tego tytułu korzyści, kontrahent jego mógł zabezpieczyć swoje interesy w różny sposób, między innymi przez zapisanie w umowie pewnej sankcji na wypadek niewykonania tego zobowiązania. Sankcji tej nie można uznać za wygórowaną, wbrew temu bowiem, co wydaje się sądzić powód, jego obowiązek sprowadza się w praktyce do zapłaty 140000,-zł, nie zaś 280000,-zł, gdyż pozostałe 140000,-zł to suma, którą od pozwanego otrzymał w ramach swoistego zabezpieczenia i którą winien w każdym przypadku zwrócić. Obowiązek zwrotu dwukrotności tego, co świadczył kontrahent nie jest niczym nadzwyczajnym. Sankcja tego rodzaju znana jest wszak prawu polskiemu właśnie w regulacji dotyczącej zadatku, do którego umowa stron wykazuje pewne podobieństwo. Skoro ustawodawca dopuścił w określonych sytuacjach obowiązek zapłaty dwukrotności otrzymanego przez stronę jakiegoś stosunku prawnego świadczenia pieniężnego, zastrzeżenie takiego obowiązku w łączącej strony umowie nie może być uznane za nieważne z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Wobec poddania się przez powoda co do zapłaty określonej w umowie kwoty 280000,-zł egzekucji nie musiał pozwany występować z powództwem o zapłatę, wystarczające bowiem było uzyskanie przez niego klauzuli wykonalności, nadanie której uczyniło tytuł egzekucyjny, jakim był akt notarialny z 25 czerwca 2009 r., tytułem wykonawczym. Istnienie po stronie pozwanego roszczenia o zapłatę czyniło w tej sytuacji żądanie pozbawienia tego tytułu wykonalności niezasadnym, brak bowiem było ku temu określonych w art. 840§1 pkt 1 k.p.c. przesłanek.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. i na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.