

Sygn. akt I ACa 1145/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SO del. Tomasz Ślęzak
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko J. S., R. S., R. L. i S. Ż.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 9 lipca 2013r., sygn. akt I C 743/11,

- 1) oddala obie apelacje;
- 2) znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1145/13

## UZASADNIENIE

Powódka A. G. wystąpiła z pozwem przeciwko R. S., J. S., R. L. i S. Ż., domagając się zasądzenia od pozwanych na solidarnie kwoty 200.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2010r., tytułem podwójnej wartości zadatku za odstąpienie od zawarcia umowy kupna - sprzedaży nieruchomości przyrzeczonej przedwstępną umową sprzedaży zawartą w dniu 28 maja 2008 r.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucili, że całkowicie winną nie zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie, była powódka i to ją obciążają konsekwencje jakie niesie ze sobą art. 394 kc w przedmiocie zatrzymania zadatku.

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2013r. Sąd Okręgowy w Katowicach :

1. zasądził na rzecz powódki A. G. od pozwanych :

- S. Ż. kwotę 66.666,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 czerwca 2011r;

- R. L. 16.666, 67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 czerwca 2011r;

- R. S. 16.666, 67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 czerwca 2011r;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądził od pozwanych S. Ż., R. L., R. S. solidarnie na rzecz powódki 5.000 zł tytułem kosztów procesu.

Ustalił w uzasadnieniu, że pozwane, S. Ż. w 4/6 częściach, R. L. i R. S. po 1/6 części, są współwłaścicielkami nieruchomości składającej się m.in. z działki nr (...), położonej w K. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 24.253 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą SR K. w K. (...).

W dniu 28 maja 2008 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...), przed notariuszem Ł. R., powódka w imieniu której działał mąż J. G., oraz pozwane, w imieniu których działała pozwana R. S. i jej mąż J. S., zawarli przedwstępną umowę sprzedaży działki nr (...) o powierzchni 1.5314 ha, Rep. (...), przy czym działka ta miała zostać podzielona geodezyjnie na 5 mniejszych działek, zgodnie z kopią mapy stanowiącej załącznik do w/w aktu notarialnego, na której kolorami czerwonym, szarym, zielonym, brązowym i niebieskim zaznaczono projektowane działki. Pozwane zobowiązały się sprzedać powódce przysługujące im udziały w mających powstać w wyniku podziału działkach za łączną kwotę ok. 1.978.800 zł, a powódka zobowiązała się je kupić do majątku osobistego w związku z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowo - Handlowe (...) A. G., wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta M. pod numerem (...).

Strony zobowiązały się zawrzeć umowy przyręczone odnośnie poszczególnych działek odpowiednio do dnia 31.03.2009 r., 31.08.2009 r. i 31.12.2009 r., pod warunkiem przedłożenia przez stronę sprzedającą do umów przyręczonych dokumentów geodezyjnych dotyczących podziału nieruchomości i pozwalających na odłączenie przedmiotowych działek z ksiąg wieczystych. W przypadku niedostarczenia tych dokumentów lub jeżeli dokumenty te w wyznaczonym terminie nie zostałyby jeszcze wydane przez stosowny organ, strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyręczonej w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty otrzymania prawomocnej decyzji o podziale geodezyjnym nieruchomości. Pozwane wyraziły również zgodę i upoważniły powódkę do dysponowania gruntem będącym przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży, a to w związku z budową zespołu 41 domów jednorodzinnych, drogi wewnętrznej oraz instalacji zewnętrznych sieci gazowych, wodnokanalizacyjnej i elektrycznej. W szczególności wyraziły pozwane zgodę i upoważniły powódkę do wejścia na teren nieruchomości, dokonywania wszelkich pomiarów i badań, prowadzenia robót zabezpieczających i przygotowujących realizację planowanej inwestycji budowlanej. Nadto upoważniły pozwane powódkę do dokonywania wszelkich działań i czynności, które są konieczne dla przygotowania i rozpoczęcia planowanej inwestycji, w tym do uzyskania ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział działki nr (...) umożliwiającej zawarcie przyręczonej umowy sprzedaży oraz ostatecznej decyzji – pozwolenia na budowę – zezwalającej na budowę na przedmiotowej działce budynków wraz z infrastrukturą. W związku planowanym podziałem geodezyjnym pozwane zobowiązały się udzielić powódce pełnomocnictw koniecznych do uzyskania i odbioru decyzji zatwierdzających podział przedmiotowej działki, a także decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości, pozwolenia na budowę w/w inwestycji oraz do dokonywania wszelkich czynności i formalności umożliwiających realizację zawartej umowy. Z kolei powódka zobowiązała się ponieść wszelkie wydatki finansowe związane z podziałem działki numer (...) oraz uzyskaniem wszelkich niezbędnych w tym zakresie dokumentów, a także ponieść koszty planowanej na działce inwestycji budowlanej. Zgodnie z § (...) przedmiotowej umowy pozwane pokwitowały – proporcjonalnie do zbywanych udziałów – odbiór łącznej kwoty 100.000 zł tytułem zadatków w rozumieniu art. 394 kc.

Negocjacje z pozwanymi odnośnie sprzedaży działki nr (...) mąż powódki J. G. rozpoczął już w roku 2005. Powódka zamierzała kupić tę działkę w związku z planowaną inwestycją – budową osiedla domów jednorodzinnych. Z projektowaną zabudową kolidowała jednak przepływająca przez nieruchomość rzeka M.. Pozwani już w 2005 r. ( pismo z 11.07.2005r.) występowali do (...) Zarządu (...) w B. o przeniesienie koryta rzeki (...) ze środka działki w pobliże jej zachodniej granicy i zgodę taką uzyskali już 30.08.2005 r. (k. 178, 179).

Stosowne pełnomocnictwa od pozwanych w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień, decyzji i pozwoleń mąż powódki J. G. otrzymał 27.09.2007 r. (k. 121), 26.11.2007 r. (k.181), 19.01.2009 r. (k. 182).

Po uzyskaniu pełnomocnictw powódka zleciła wykonanie szeregu opracowań projektowych oraz dokumentacji koniecznej do uzyskania stosownych uzgodnień i pozwoleń, a niektóre z nich uzyskała jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej. I tak w listopadzie 2007 r. uzyskała powódka dokumentację badań geotechnicznych (k. 69-89), w lipcu 2008 r. uzyskała opracowanie dotyczące inwentaryzacji dendrologicznej (k. 62-68), w październiku 2008 r. uzyskała operat wodno - prawny (k. 90-104). Jeszcze przed zawarciem przedmiotowej umowy, w dniu 9.05.2008 r. powódka uzyskała decyzję Prezydenta Miasta K. o warunkach zabudowy ustalając warunki i zasady zagospodarowania terenu dla budowy osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami w bryle budynków na działce nr (...) przy ul. (...) w K. (k. 110-116). Z kolei w dniu 3.07.2008 r. uzyskała powódka zgodę (...) Zarządu (...) w K. na przełożenie koryta rzeki (...) na posesji nr (...) według proponowanej trasy, dla którego to przedsięwzięcia zleciła opracowanie operatu wodno - prawnego (k. 120) i projektu budowlanego (k. 139-150).

Decyzją nr (...) z dnia 21.10.2008 r. Prezydent Miasta K. udzielił powódce pozwolenia wodno - prawnego m.in. na zmianę linii brzegowej rzeki (...) (k. 200-201). Od decyzji tej właściciele działek sąsiadujących z działką nr (...) wnieśli odwołanie podnosząc, że planowane bliskie sąsiedztwo rzeki, która stanowi obecnie ściek kanalizacyjny, obniżyłoby wartość ich działek, wobec czego nie zgadzają się, aby wzdłuż ich działek nr (...) przy ul. (...) płynęły ścieki kanalizacyjne.

Wobec powyższego Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G. decyzją z dnia 18.12.2008 r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i sprawę przekazał do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji (k. 112-114). W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, iż postępowanie przeprowadzone przez organ I instancji nie wyczerpało zasad ustalonych w kpa. Przede wszystkim nie uwzględnił organ I instancji zarzutów stron i nie wyjaśnił komu pozwolenie wodno – prawne powinno być udzielone.

Decyzją nr (...) z dnia 29.04.2009 r. Prezydent Miasta K. ponownie udzielił, tym razem pozwany, pozwolenia wodno - prawnego we wnioskowanym przez nich zakresie (k. 215-216), a decyzja ta ponownie została zaskarżona ze wskazanych wyżej powodów. Decyzją z dnia 6.07.2009r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, ale decyzja ta została uchylona przez WSA w Gliwicach wyrokiem z dnia 3.03.2010 r., sygn. akt II SA/GI768/09 (k.224-227). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd wskazał, iż organ administracyjny nie odniósł się do podstawowego zarzutu stron, iż rzeka M. jest obecnie ściekiem, a zbliżenie jej do granic działki nr (...) spowoduje zwiększenie emisji zapachowych, czym naruszył art. 11 kpa, a także art. 107 § 3 kpa. Ponadto organ naruszył art. 10 § 1 kpa zbyt późno zawiadamiając strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów przed wydaniem decyzji, w terminie 7 dni. Decyzja wydana została bowiem w 6 dniu od wysłania pisma, a zatem udzielenie 7 dniowego terminu było pozorne.

Następnie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G. decyzją z dnia 31.08.2010 r. uchylił zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta K. z dnia 29.04.2009r. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania organowi I instancji (k. 228-229).

Postanowieniem z dnia 11.10.2010 r. Prezydent Miasta K. zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia wodno - prawnego do czasu ustalenia następców prawnych po zmarłej stronie postępowania A. P. (k. 230). Natomiast postępowanie administracyjne dotyczące wydania pozwolenia na budowę osiedla zostało zawieszona

na wniosek powódki postanowieniem Prezydenta Miasta K. z dnia 6.03.2009r. do czasu zakończenia postępowania wodno- prawnego w zakresie regulacji rzeki (...) i zrzutu wód opadowych (k. 233).

W piśmie z dnia 20.1.2010 r. skierowanym do powódki i jej męża J. G. pozwana R. S. i jej mąż J. S. oświadczyli, że odwołują udzielone im pełnomocnictwa w dniu 1.05.2006 r., 26.11.2007 r. oraz to zawarte w akcie notarialnym z 28.05.2008 r., a dotyczące nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) nr działki (...). Ponadto w związku z upływającym terminem realizacji umowy przedwstępnej zaproponowali zawarcie nowej umowy na nowych warunkach do dnia 10.02.2011 r. albo ugodową rezygnację z dalszej współpracy połączoną ze zwrotem zaliczki (k. 246-247). Następnie w piśmie z dnia 5.04.2011 r. pozwani oświadczyli, iż na podstawie art. 394 § 1 kc odstępują od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 28.05.2008 r. z jednoczesnym zachowaniem kwoty zadatku, zgodnie z wyżej powołanym przepisem art. 394 kc (k. 253). W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 31.05.2011 r. powódka wezwała pozwanych do dobrowolnej zapłaty solidarnie zadatku w podwójnej wysokości, czyli kwoty 200.000 zł, w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania (k. 254-261).

W związku z zawarciem powyższej umowy przedwstępnej, podjętymi czynnościami i nakładami poniosła powódka koszty w kwocie 103.338,93 zł (k. 20 – 21).

Powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji dokonał w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci : umowy przedwstępnej z dnia 28.05.2008 (k. 10-19), zakresu czynności wykonanych przez powódkę do dnia 28.02.2011 r. (k. 52-59), wykazu kosztów (k. 20-21), projektu budowlanego w zakresie regulacji rzeki (...), inwentaryzacji, zadrzewienia, badania geologicznego podłoża gruntu, operatu wodno prawnego, chronologicznego zestawienia prac (k. 62-109), decyzji o warunkach zabudowy nr (...) (k. 110-114), opinii o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego działki (...) (k. 175), pism z dnia 11.07.2005 r. (k. 178) i 30.08.2005 r. (k.179), wyroku WSA w Gliwicach z 3.03.2010 r. (k. 224-227), decyzji z 31.08.2010 r. (k. 228-229), z 6.07.2009 r. (k. 221-223), i z 18.12.2008 r. (k. 212-214), postanowienia z 27.11.2008 r. (k. 232), i 6.03. 2009 (k. 233), pełnomocnictw z 27.09.2007 r. (k. 180), z 26.11.2007 r. (k.181), 19.01.2009 r. (k. 182), nieprawomocnego pozwolenia wodno- prawnego z 21.10.2008 r. (k. 200) i 29.04.2009 r. (k. 215), pism z 20.01.2011 r. (k. 246-247), z 15.02.2011 r. i z 8.04.2011 (k. 248-250), odstąpienia od umowy z 5.04.2011 r. (k. 253), pism z 31.05.2011 r. i 14.06.2011 r. (k. 256-262), zeznań świadka J. G. (k. 345-347), zeznań pozwanej R. S. (k. 359-360).

Nie uwzględnił sąd pierwszej instancji wniosku o odroczenie ostatniej rozprawy celem przesłuchania pozwanego J. S., ponieważ nie był on biernie legitymowany w sprawie, a poza tym mógł potwierdzić jedynie okoliczności, o których zeznawała pozwana R. S.. Zeznaniom jej sąd w pełni dał wiarę, podobnie jak innym wskazanym wyżej dowodom.

Zdaniem sądu pierwszej instancji powództwo jest częściowo zasadne. W niniejszej sprawie zachodzą bowiem przesłanki do zastosowania art. 394 § 3 kc. Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne dają podstawę do przyjęcia zdaniem sądu pierwszej instancji , że niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Zważyć bowiem trzeba, że przedmiotową nieruchomość powódka zdecydowała się nabyć z przeznaczeniem na z góry określony cel – budowę osiedla domów jednorodzinnych – według z góry określonej koncepcji, z którą kolidowała przepływająca przez nieruchomość rzeka M.. Powódka jednak już od początku pertraktacji z pozwanymi, bo już w roku 2005 zakładała przesunięcie koryta rzeki (...) do granic działki, co pozwany było już wówczas wiadome, gdyż sami po raz pierwszy w roku 2005 występowali z wnioskiem w tej sprawie do jednostki realizującej uprawnienia właścicielskie w stosunku do wód publicznych stanowiących własność Skarbu Państwa tj. (...) Zarządu (...) w B.. Należy zaznaczyć, że do zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży w określonych w akcie notarialnym terminach mogło dojść pod warunkiem przedłożenia przez stronę sprzedającą, czyli pozwanych, dokumentów geodezyjnych dotyczących podziału nieruchomości, pozwalających na odłączenie sprzedawanych działek z księgi wieczystej.

Faktem jest, iż to powódka zgodnie z § (...) umowy przedwstępnej zobowiązała się uzyskać wszystkie dokumenty niezbędne w celu dokonania podziału geodezyjnego działki w sposób wskazany w załączniku graficznym do aktu notarialnego, a jednym z nich było pozwolenie wodno – prawne. Zdaniem sądu pierwszej instancji trzeba mieć

jednak na uwadze i to, że gromadzenie koniecznych dokumentów powódka rozpoczęła jeszcze przed zawarciem z pozwanymi umowy przedwstępnej, a zanim umowa ta została zawarta, dysponowała już m.in. decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 9.05.2008 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z którą jednym z warunków do spełnienia było uzyskanie pozwolenia wodno - prawnego na przełożenie koryta rzeki (...) na podstawie operatu wodno - prawnego zaakceptowanego przez (...) Zarząd (...) w K.. Faktem jest, iż dotychczas powódka nie uzyskała wymaganego pozwolenia wodno - prawnego, a co za tym idzie pozwolenia na budowę, a także nie doprowadziła do podziału geodezyjnego działki nr (...) zgodnie z pierwotnymi założeniami. Niemniej jednak, w ocenie sądu pierwszej instancji, nastąpiło to z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Decyzje administracyjne dotyczące pozwolenia wodno - prawnego były bowiem zaskarżane przez strony tego postępowania, a uchylane były z powodu błędów popełnianych przy ich wydaniu, zarówno przez organ I jak i II instancji. Ostatecznie na przeszkodzie do wydania pozwolenia wodno - prawnego stanęła śmierć jednej ze stron postępowania i z tego powodu postępowanie to zostało zawieszono, przy czym po odwołaniu udzielonych przez pozwanych pełnomocnictw powódka nie była już uprawniona do jego kontynuowania. Trzeba zaznaczyć, iż w akcie notarialnym z 28.05.2008r. strony ustaliły wprowadzić konkretne terminy zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży, niemniej jednak w § (...) zobowiązały się, że w przypadku niedostarczenia dokumentów geodezyjnych dotyczących podziału nieruchomości lub jeżeli dokumenty te w wyznaczonym terminie nie zostałyby jeszcze wydane przez stosowny organ, zawrą umowę przyrzeczoną w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty otrzymania prawomocnej decyzji o podziale geodezyjnym nieruchomości. Obie strony dopuściły zatem możliwość i godziły się na wykonanie umowy przedwstępnej w terminach późniejszych niż wskazane w § (...) aktu. Pozwane od umowy przedwstępnej odstąpiły po prawie dwóch latach od wyznaczonej daty zawarcia pierwszej umowy przyrzeczonej, ponieważ z uwagi na upływ czasu i wzrost cen nieruchomości, cena ustalona w umowie przedwstępnej przestała je satysfakcjonować. Stanowisko pozwanych jest zrozumiałe i trudno odmówić mu racji, lecz jak wyżej wskazano, nie z winy powódki nie doszło do zawarcia umów przyreczonych w ustalonych terminach. Również wzrost cen nieruchomości nie jest okolicznością, która mogłaby obciążać którąkolwiek ze stron. Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności oraz treść art. 394 § 3 kc, 481 § 1 i kc, sąd pierwszej instancji orzekł jak w sentencji, uznając, iż zadatek powinien zostać powódce zwrócony. W ocenie sądu pierwszej instancji kwotę zadatku należało zasądzić od pozwanych proporcjonalnie do posiadanych przez nie udziałów w nieruchomości, albowiem w ten sposób, zgodnie z § (...) aktu notarialnego z 28.05.2008 r., odbiór zadatku pozwane pokwitowały.

Do określenia wymagalności roszczenia o zwrot zadatku należało zastosować przepis art. 455 kc., biorąc pod uwagę, iż powódka wezwała pozwane do zwrotu zadatku pismem z dnia 31.05.2011 r., wyznaczając im w tym celu 14 dniowy termin. Wezwanie to pozwana R. S. otrzymała w dniu 6.06.2011 r., a pozwane S. Ż. i R. L. w dniu 2.06.2011 r. (k. 254-261). Odsetki zasądził sąd pierwszej instancji odpowiednio od 21.06.2011 r. i 17.06.2011 r.

W pozostałym zakresie powództwo sąd pierwszej instancji oddalił. Pozwany J. S. nie jest właścicielem działki nr (...) i nie był w sprawie biernie legitymowany, wobec czego w stosunku do niego powództwo oddalono w całości.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, obciążając nimi strony po połowie. Łącznie koszty postępowania w sprawie wyniosły 17.234 zł (opłata od pozwu 10.000 zł, koszty zastępstwa procesowego stron po 3.617 zł).

Od wyroku tego apelacje wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w punktach 2 i 3 . zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

naruszenie prawa materialnego, a mianowicie :

art. 394 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie roszczenia powódki o zapłatę podwójnego zadatku w sytuacji gdy, to pozwani na skutek swoich zawinionych działań polegających na :

- odstąpieniu od umowy z 28.05.2008r. w wyniku błędnej wykładni charakteru terminów jej wykonania , o których mowa w § (...),

- niezastosowaniu regulacji (...) ww. umowy do sytuacji związanej z zawieszeniem postępowania o udzielenie pozwolenia wodno - prawnego niezbędnego do podziału działki (14 umowy),

- uniemożliwieniu powódce realizacji przedmiotowej umowy poprzez cofnięcie wcześniej udzielonych pełnomocnictw (13 umowy),

doprowadzili do niewykonania umowy przez powódkę pomimo, iż ta założyła zadatek na poczet jej przyszłego wykonania.

\* art. 394 § 3 kc przez błędne przyjęcie, że nie wykonanie umowy z dnia 28.05.2008 r. nastąpiło na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, podczas gdy to wyłącznie zachowanie pozwanych doprowadziło do niewykonania umowy przedwstępnej

2. naruszenie przepisów postępowania, które wpłynęło na wynik sprawy, a mianowicie:

\* art. 233 1 kpc poprzez jego błędne zastosowanie polegające na wyrażeniu poglądu, iż:

a) niewykonanie przedwstępnej umowy stron dotyczącej sprzedaży działki nr (...) położonej w K. przy ul. (...) z dnia 28.05.2008 r. nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, podczas gdy wszechstronna ocena materiału dowodowego wskazuje, iż niewykonanie przedmiotowej umowy było efektem zwinionego działania pozwanych, którzy na skutek błędnej wykładni charakteru terminów z (...) umowy regulujących jej wykonanie, w sposób niedopuszczalny:

- nadali im walor stanowczy, co stanowiło podstawę do wysunięcia wobec powódki zarzutu o ich niedochowanie, a tym samym niewypełnienie warunków umowy,

- po ich upływie rozpoczęli próbę renegocjacji warunków ważnej ciągle umowy

z 28.05.2008 r., co ostatecznie skończyło się odstąpieniem od niej, pomimo iż, tok postępowania w sytuacji przedłużających się czynności administracyjno- prawnych w skład których niewątpliwie wchodzi zawieszenie postępowania o uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego niezbędnego do podziału geodezyjnego działki w sposób odmienny niż zrobili to pozwani uregulowany został w (...) umowy,

- po ich upływie wycofali pełnomocnictwa udzielone powódce i jej mężowi (§ (...) umowy), co spowodowało, że powódka pozbawiona została możliwości realizacji umowy,

b) odstąpienie pozwanych od umowy przedwstępnej sprzedaży działki nr (...) położonej w K. przy ul. (...) z dnia 28.05.2008 r. zasługuje na aprobatę z uwagi na upływ czasu, a co się z tym wiąże wzrost cen nieruchomości w między czasie, co narażał pozwanych na szkodę, w sytuacji gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż pozwani nie wykazali o ile wzrosły ceny nieruchomości z umowy, przez co nie wykazali szkody na którą byliby narażeni realizując przedmiotową umowę, co czyni ustalenia Sądu w tym zakresie przedwczesnymi.

Wnosiła o :

zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości,

solidarne zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za II instancję wg. norm przepisanych.

Pozwane : R. S., R. L. oraz S. Ź. zaskarżyły wyrok w punktach 1 i 3 zarzucając mu :

sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 kpc przez dokonanie oceny dowodów

w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, a także w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, a wyrażająca się w:

niezasadnym przyjęciu, że wykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, podczas gdy to na powódce ciążył obowiązek uzyskania wszelkich dokumentów niezbędnych w celu dokonania podziału geodezyjnego działki, w tym pozwolenia wodno prawnego w terminie określonym w umowie przedwstępnej, który to termin został ustalony przez powódkę będącym profesjonalnym przedsiębiorcą posiadającym doświadczenie w branży budowlanej.

Ponadto zarzuciły przedawnienie roszczenia o zwrot zadatku.

Domagały się w związku z tym zmiany wyroku w punkcie 1 i 3 poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia na rzecz pozwanych kosztów procesu.

Z ostrożności procesowej podniosły zarzut naruszenia art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie odsetek od dnia doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty podwójnego zadatku, podczas gdy pozwani proponowali powódce rozwiązanie umowy i zwrot zadatku, mimo, że to powódka nie wywiązała się z umowy, a pozwane nie mogły się spodziewać, że będą zobowiązane do zwrotu zadatku. W związku z tym domagały się zmiany wyroku i zasądzenia odsetek od dnia uprawomocnienia się wyroku lub od dnia wydania wyroku i odstąpienie od obciążania powódek kosztami sądowymi.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Obie apelacje na uwzględnienie nie zasługują, zatem skutku odnieść nie mogą. Trafnie bowiem, wbrew zarzutom obu apelacji ustalił sąd pierwszej instancji, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, zatem pozwane winny zwrócić zadatek powódce, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnej odpadł (art. 394 § 3 kc).

Przede wszystkim wskazać trzeba, że podziela Sąd Apelacyjny dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne. Ustaleń faktycznych dokonał sąd pierwszej instancji prawidłowo, w oparciu o zeznania świadka J. G., pozwanej R. S. oraz szczegółowo wskazanej w uzasadnieniu dokumentacji oraz pism stron, dokonując tych ustaleń wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy i nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów, dlatego też poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny w całości podziela. Wyjaśnić jedynie trzeba, że sąd pierwszej instancji na stronie 5 uzasadnienia popełnił omyłkę pisarską wskazując, iż pismem z dnia 20.01. 2010r. pozwana R. S. i jej mąż oświadczyli powódce i jej mężowi, iż odwołują udzielone im pełnomocnictwa, podczas gdy pismo to było sporządzone dnia 20.01.2011r. (k 246-247 akt), co wynika z daty umieszczonej na tym piśmie i nie było przez strony kwestionowane.

Dodać tylko trzeba, że świadek J. G. – pełnomocnik powódki w swych zeznaniach przyznał, iż to powódka miała załatwiać wszystkie formalności związane z podziałem działki i uzyskaniem pozwolenia na budowę, a także, że obie strony przewidywały, iż termin związany z uzyskaniem pozwoleń potrwa rok i obu stronom taki termin odpowiadał.

Zgodnie z art. 394 § 1 kc 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.

Z mocy § 3 tegoż artykułu 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.

Przed wszystkim wskazać trzeba, że zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie większej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Wynika to z art. 394 § 3 kc,

zgodnie z którym jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyżej odpada (tak SN w orzeczeniach z 21.05.2005r., VCK 577/04, PUG 2006/8/32, z 23 lutego 2001r., IICKN314/99, lex 52344, z 27.01.2000r., IICKN 719/98, Wokanda 2000/5/7).

Podkreślić też trzeba, że 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. (patrz. Wyrok Sądu Najwyższego z 30.05.2006r., IVCSK66/06, lex 369141).

Analizując umowę zawartą przez strony podnieść należy, iż treść tej umowy jest nieprecyzyjna i interpretacja jej może nasuwać wątpliwości zarówno co do kwestii, która ze stron umowy miała się zajmować załatwianiem formalności związanych z wydzieleniem działki oraz co do terminu w jakim strony miały obowiązek zawrzeć umowę przyrzeczoną. Z literalnego brzmienia umowy wynika bowiem, że pozwane zobowiązały się sprzedać powódce przysługujące im udziały w mających powstać w wyniku podziału działkach (...), a powódka zobowiązała się je kupić (...). Strony zobowiązały się zawrzeć umowy przyrzeczone odnośnie poszczególnych działek odpowiednio do dnia 31.03.2009 r., 31.08.2009 r. i 31.12.2009 r., pod warunkiem przedłożenia przez stronę sprzedającą do umów przyrzeczonych dokumentów geodezyjnych dotyczących podziału nieruchomości i pozwalających na odłączenie przedmiotowych działek z ksiąg wieczystych. W przypadku niedostarczenia tych dokumentów lub jeżeli dokumenty te w wyznaczonym terminie nie zostałyby jeszcze wydane przez stosowny organ, strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty otrzymania prawomocnej decyzji o podziale geodezyjnym nieruchomości. Pozwane wyraziły również zgodę i upoważniły powódkę do dysponowania gruntem będącym przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży, a to w związku z budową zespołu 41 domów jednorodzinnych, drogi wewnętrznej oraz instalacji zewnętrznych sieci gazowych, wodnokanalizacyjnej i elektrycznej. W szczególności wyraziły pozwane zgodę i upoważniły powódkę do wejścia na teren nieruchomości, dokonywania wszelkich pomiarów i badań, prowadzenia robót zabezpieczających i przygotowujących realizację planowanej inwestycji budowlanej. Nadto upoważniły pozwane powódkę do dokonywania wszelkich działań i czynności, które są konieczne dla przygotowania i rozpoczęcia planowanej inwestycji, w tym do uzyskania ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział działki nr (...) umożliwiającej zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz ostatecznej decyzji – pozwolenia na budowę – zezwalającej na budowę na przedmiotowej działce budynków wraz z infrastrukturą. W związku planowanym podziałem geodezyjnym pozwane zobowiązały się udzielić powódce pełnomocnictw koniecznych do uzyskania i odbioru decyzji zatwierdzających podział przedmiotowej działki, a także decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości, pozwolenia na budowę w/w inwestycji oraz do dokonywania wszelkich czynności i formalności umożliwiających realizację zawartej umowy.

Z umowy wynika zatem, że z jednej strony pozwane zobowiązały się do przedłożenia dokumentów koniecznych do wyodrębnienia działek a z drugiej udzieliły pełnomocnictw powódce do dokonania czynności potrzebnych do dokonania podziału, nadto wprawdzie ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej lecz jednocześnie ustaliły, że w przypadku nie dostarczenia dokumentów umożliwiających podział działki umowa będzie zawarta w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty otrzymania prawomocnej decyzji o podziale geodezyjnym nieruchomości.

Zgodnie z art. 65 § 2 kc w celu ustalenia treści umowy należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zatem w tym stanie rzeczy interpretacja spornych postanowienia umowy nie może być oparta tylko na analizie językowej tekstu umowy, a konieczną staje się ocena zeznań osób bezpośrednio zainteresowanych dla dokładnego zbadania zamiaru i celu kontrahentów (por. wyrok SN z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38). Gramatyczne dyrektywy wykładni mają niewątpliwie swój walor poznawczy, ale przede wszystkim wówczas, gdy tekst kontraktu jest jednoznaczny, pozwalający na odtworzenie woli kontrahentów wyłącznie według reguł znaczeniowych. W razie powstania wątpliwości konieczne staje się ich usunięcie przy zastosowaniu reguł przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. Określone w tym przepisie wymagania oraz wskazane kryteria dokonania oceny ograniczają w istotnym stopniu możliwość werbalnej interpretacji umowy (por. wyrok SN z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000 r., z. 1, poz. 10). Z zeznań świadka J. G., który był pełnomocnikiem powódki wynika, iż przyznawał on, iż to właśnie powódka miała załatwiać wszystkie



formalności związane z wyodrębnieniem działek i uzyskaniem pozwoleń na budowę, w tym celu pozwane udzieliły jej stosownych pełnomocnictw, pozwane natomiast tą kwestią nie miały się zajmować. W ocenie Sądu Apelacyjnego treść umowy wskazuje, iż przedmiotem umowy przyrzeczonej była sprzedaż jedynie części działki, która nie jest jeszcze wyodrębniona, obie strony wiedziały, że powódka chce zawrzeć umowę tylko i wyłącznie w sytuacji, gdy działka ta zostanie geodezyjnie wyodrębniona, gdy zostanie wydane pozwolenie na budowę i uzgodnione zostaną warunki zabudowy, gdyż powódka zamierzała tam wybudować osiedle 41 domków, a możliwe było wybudowanie tego osiedla domków tylko wtedy gdy zostanie przesunięte koryto przepływającej przez środek działki rzeki o nazwie M.. Termin umowy określono wprawdzie konkretną datą, jednakże wskazano jednocześnie, że w wypadku nie załatwienia formalności w tym terminie umowa zostanie zawarta w terminie 14 dni od daty załatwienia formalności związanych z geodezyjnym podziałem działki.

Określenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej może wprawdzie polegać na zobowiązaniu strony do wykonania czynności koniecznych do zawarcia umowy przyrzeczonej jednakże tylko wtedy gdy istota i charakter tych czynności wskazują, że dokonanie ich jest niewątpliwe (patrz. SN z 5. 09.2001r., ICKN 214/99, OSNC2002/5/65, SN z 4 .12. 2003r., IICK 301/02, lex 1129615).

Po zmianie regulacji prawnej art. 389 kc dokonanej ustawą z 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowi wprawdzie przesłanki ważności umowy przedwstępnej, jednak zamieszczenie terminu w umowach przedwstępnych nie tylko nie jest zakazane, ale wręcz pożądane, ponieważ od razu wskazuje dłużnikowi, kiedy powinien spełnić świadczenie.

Zdarzenia, co do których nie ma pewności, czy zaistnieją (chodzi zwłaszcza o wydanie aktu administracyjnego lub dokonanie czynności bankowej), nie mogą być wskazywane celem oznaczenia terminu (Patrz. Adam Olejniczak, Komentarz do art. 389 Kodeksu cywilnego).

W niniejszej sprawie obie strony zarzucały sobie wzajemnie, że to ich zawinione działanie spowodowało nie zawarcie umowy przyrzeczonej. Zarzuty zawarte w apelacjach obu stron są zdaniem Sądu Apelacyjnego chybione. Nie mają racji w tym stanie rzeczy pozwane, że termin umowy był określony datą i to powódka ponosi winę za nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej. Zawarte wyżej rozważania, iż nie jest właściwy sposób określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej poprzez odwołanie się do niekonkretnego terminu załatwienia formalności administracyjnych nie oznacza jednakże, że, tak jak zarzucają pozwane w apelacji termin zawarcia umowy przyrzeczonej był ustalony wskazaną w umowie datą dzienną, gdyż obie strony godziły się na przesunięcie terminu zawarcia umowy w przypadku nie załatwienia formalności w terminie określonym w umowie konkretną datą. Nie ma też racji i powódka twierdząc, że w tym stanie rzeczy pozwane winny w nieskończoność oczekiwać na załatwienie formalności i nie miały podstaw do odstąpienia od umowy. Wskazać bowiem trzeba, że w okolicznościach niniejszej sprawy na skutek sprzeciwu osób trzecich, a to właścicieli działek sąsiadujących z działką będącą przedmiotem umowy, za których działania żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności nie dało się zrealizować w rozsądnym terminie zamierzonego przez strony przeniesienia koryta rzeki (...), co było warunkiem dokonania podziału działki i uzyskania zezwolenia na budowę osiedla mieszkaniowego. Pozwane od umowy przedwstępnej odstąpiły po prawie dwóch latach od wyznaczonej daty zawarcia pierwszej umowy przyrzeczonej, rację ma w tym stanie rzeczy sąd pierwszej instancji, iż nie można wymagać od pozwanych aby oczekiwały na załatwienie formalności w nieskończoność, mimo, że pełnomocnikowi powódki nie można zarzucić opieszałości w działaniach mających na celu załatwienie formalności. Niewiarygodne są twierdzenia św. J. G., iż dogadałby się w końcu z sąsiadami, z ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji wynika, że decyzje o przeniesieniu koryta rzeki (...) zostały uchylone, a postępowanie administracyjne zostało zawieszona. Nadto sam św. G. podczas swego przesłuchania przyznał, iż byli z żoną przekonani, że wystarczy rok na uzyskanie wszystkich decyzji i że termin roczny odpowiadał obu stronom. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w sytuacji gdy w momencie zawierania umowy przedwstępnej nie istnieje wyodrębniona geodezyjnie nieruchomości mająca stanowić przedmiot obrotu prawnego i niezbędne jest dokonanie czynności podziałowych połączonych z wydaniem decyzji administracyjnej, pozwoleń na budowę i dodatkowo uzyskaniem decyzji zezwalającej na przeniesienie koryta rzeki, co jest warunkiem uzyskania decyzji o zabudowie, a ta z kolei jest warunkiem zawarcia umowy sprzedaży i obie strony są tego świadome i pozostają w przekonaniu, że formalności takie zostaną załatwione w ciągu roku - obie strony

umowy sprzedaży podejmują ryzyko, iż w przewidywanym terminie może nie dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Reasumując rację ma, wbrew zarzutom obu apelacji sąd pierwszej instancji, iż w tym stanie rzeczy niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, zatem z mocy art. 394 § 3 kc pozwane winny zwrócić powodowi otrzymany zadatek, nie mają natomiast obowiązku zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

Chybione jest podnoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia.

Wbrew zarzutom pozwanych umowa przyrzeczona nie określała konkretnej daty zawarcia umowy, o czym była wyżej mowa. Pozwane w piśmie z dnia 5.04.2011 r. oświadczyły, iż odstępują od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Powódka wniosła natomiast pozew w dniu 26.10.2011r., czyli przed upływem roku.

Nie dopatrył się także Sąd Apelacyjny naruszenia zasad współzycia społecznego tj. art. 5 kc poprzez zasądzenie odsetek od dnia doręczenia pozwany wezwania do zapłaty podwójnego zadatku. Powódka wezwała pozwane do zwrotu zadatku pismem z dnia 31.05.2011 r., wyznaczając im w tym celu 14 dniowy termin, zatem od tej chwili musiały się liczyć z koniecznością jego zwrotu i z mocy art. 455 kc prawidłowo sąd pierwszej instancji zasądził odsetki, gdyż wezwanie to pozwana R. S. otrzymała w dniu 6.06.2011 r., a pozwane S. Ż. i R. L. w dniu 2.06.2011 r. (k. 254-261) zatem odsetki należały się odpowiednio od 21.06.2011 r. i 17.06.2011 r.

Trafnie także oddalił sąd pierwszej instancji powództwo w stosunku do pozwanego J. S. , nie jest on bowiem właścicielem działki nr (...) i nie był w sprawie biernie legitymowany.

Trafnie także orzekł sąd pierwszej instancji o kosztach procesu na podstawie art. 100 kpc, obciążając nimi strony po połowie albowiem powództwo uwzględniono w połowie.

Reasumując wyrok jest trafny, zatem obie apelacje jako pozbawione uzasadnionych podstaw należało oddalić na mocy art. 385 kpc .

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 100 kpc.

--	--