

Sygn. akt I ACa 1167/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: Sędzia SA Anna Beniak**

**Sędziowie: SA Anna Cesarz**

**SA Krystyna Golinowska (spr.)**

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **T. N.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w P.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 30 maja 2016 r. sygn. akt II C 808/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w P. na rzecz T. N. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1167/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa T. N. skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w P. pozbawił w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 maja 2014 r. przez M. S. notariusza w P. Rep. A nr 4863/2014, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności przez Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 5 maja 2015r. oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

Sąd pierwszej instancji oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach:

T. N. jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 5355 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działki o numerach: 4/4, 4/8, 4/9, 4/11 i 4/12, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Ś. w Ł. prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W dniu 9 maja 2014 r. powód zawarł ze spółką (...) umowę przedwstępną sprzedaży pod warunkiem wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki. Przedmiotem tej umowy było zobowiązanie

do zawarcia umowy sprzedaży prawa własności objętej powyższą księgą wieczystą niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2716 m<sup>2</sup> oraz udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności działki nr (...) o powierzchni 335 m<sup>2</sup> za cenę w kwocie 2.866.511, 75 zł, powiększoną o ewentualny podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce, a pozwana spółka zobowiązała się za wskazaną cenę w/w nieruchomość kupić, po łącznym spełnieniu następujących warunków:

1) kupująca Spółka uzyska prawomocną i ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę na działkach numer (...) pawilonu handlowego o powierzchni zabudowy około 1900 m<sup>2</sup>, w tym sali sprzedaży o powierzchni około 1300 m<sup>2</sup>, z minimum 120 miejscami parkingowymi wraz z wjazdami i wyjazdami z nieruchomości z ulicy (...), z możliwością dojazdu samochodów ciężarowych o nacisku do 11 ton na jedną oś, oraz zgodnie z planem zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik do umowy; jednocześnie ustalono, że inne odstępstwa niż istotne w rozumieniu prawa budowlanego w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz odstępstwa niewpływające istotnie na korzystanie z inwestycji w porównaniu do projektu zagospodarowania terenu stanowiącego załącznik do umowy, nie mają wpływu na spełnienie niniejszego warunku,

2) sprzedający nie będzie zalegać z płatnościami jakichkolwiek podatków lub innych świadczeń, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej, na dowód czego do umowy przyrzeczonej przedłoży nie starsze niż 14 dni zaświadczenia: o braku zaległości podatkowych, o niezaleganiu z płatnościami składek ZUS oraz o niezaleganiu w podatku od nieruchomości,

3) księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości nie będzie zawierać wpisów hipotek, wpisów dotyczących egzekucji, jak również wpisów dotyczących innych obciążeń, poza obciążeniami na rzecz kupującego ani wzmianek o wnioskach dotyczących wpisów hipotek, innych obciążeń lub egzekucji,

4) na skutek stosownie opłaconego wniosku złożonego przez sprzedającego w terminie 30 dni licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. prowadzący księgę wieczystą dla nieruchomości, dokona sprostowania jej oznaczenia zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów.

Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie 14 dni od dnia spełnienia się ostatniego z uzgodnionych warunków, nie później jednak niż do 15 stycznia 2015 r. oraz ustaliły, że w przypadku, gdy do 5 stycznia 2015 r. decyzja o pozwoleniu na budowę i pozostałe pozwolenia nie zostaną wydane, a postępowanie administracyjne o ich wydanie będzie w toku lub decyzje nie będą jeszcze ostateczne, zawrą aneks do umowy, w którym przedłużą termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 15 kwietnia 2015 r.

Strony ustaliły także, iż pomimo nieziszczenia się warunków opisanych powyżej, kupująca może żądać, najpóźniej do 15 kwietnia 2015 r., zawarcia umowy przyrzeczonej. Oświadczenie o żądaniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przy niespełnieniu powyższych warunków, Kupująca Spółka powinna złożyć Sprzedającemu w formie pisemnej najpóźniej na 7 dni przed ostatecznym terminem wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej, wówczas

sprzedający zobowiązany będzie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Kupująca zobowiązała się zapłacić sprzedającemu cenę w następujący sposób:

1. kwotę 286651, 17 zł tytułem zadatku najpóźniej do dnia 12 maja 2014 r.,
2. kwotę 429976, 76 zł w terminie 3 dni od dnia złożenia przez kupującą wniosku o pozwolenie na budowę tytułem zaliczki,
3. kwotę 2.149.883, 82 zł w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, z zastrzeżeniem postanowień § 5.

T. N. oświadczył, że jeśli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z powodu okoliczności, za które odpowiada sprzedający lub odpowiadają obie strony albo żadna ze stron niniejszej umowy nie odpowiada, jak również

z powodu niespełnienia się warunków z § 3 aktu i niezłożenia przez kupującą oświadczenia, o którym mowa w § 3 aktu, zobowiązuje się zwrócić kupującej wpłaconą zaliczkę i zadek w terminie 10 dni od dnia otrzymania wezwania do ich zwrotu wraz ewentualnymi odsetkami ustawowymi za okres opóźnienia w ich zwrocie i kosztów postępowania oraz że celem zabezpieczenia tego zobowiązania poddaje się egzekucji do kwoty 1.145.888, 05 zł w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. W ust. 6 § 4 umowy kupująca oświadczyła, że jeśli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z winy kupującej sprzedający jest uprawniony do zatrzymania otrzymanego zadatku.

W § 8 T. N. udzielił kupującej spółce zgody na dysponowanie nieruchomością stanowiącą działkę gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi (...) objęte księgą wieczystą nr (...) na cele budowlane w rozumieniu art. 33 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 3 ust. 11 ustawy Prawo Budowlane, wyłącznie w celu wystąpienia z wnioskiem o uzyskanie decyzji, zgód, opinii, uzgodnień itp. oraz udostępnił spółce przedmiotową nieruchomość celem przeprowadzenia badań gruntu.

Strony umowy ustaliły, iż wszelkie doręczenia dokonywane będą na podane w akcie adresy, a w przypadku ich zmiany zobowiązały się do poinformowania drugiej strony o tym fakcie.

W dniu 12 maja 2014r. pozwany przelał na wskazany przez powoda rachunek kwotę 286651, 17 zł.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany, jako deweloper zajmował się nabywaniem nieruchomości w celu wybudowania na nich obiektów handlowo - usługowych dla różnych sieci handlowych, z którymi miał podpisane umowy. Zawarcie przedmiotowej umowy było poprzedzone długotrwałymi negocjacjami. Aby zrealizować projekt z sukcesem pozwany zdecydował się zakupić sąsiednią nieruchomość należącą do (...) Spółdzielni (...) w Ł.. W tym celu w dniu 20 grudnia 2013 r. zawarł ze Spółdzielnią umowę przedwstępną sprzedaży pod warunkiem. Obie umowy przedwstępne zostały zawarte przed wykonaniem projektu inwestycji, oszacowaniem wartości nakładów i prac. Celem ich zawarcia było zapobieżenie podkupienia nieruchomości przez konkurencję. Dopiero po zawarciu umów pozwany przystąpił do szacowania kosztów niezbędnych do wybudowania budynku handlowo – usługowego i określenia opłacalności inwestycji, co nastąpiło w czerwcu 2014 r.

W dniu 10 czerwca 2014 r. powód wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o sprostowanie działu I w księdze wieczystej (...). Zawiadomieniami z 16 czerwca 2014 r. Sąd poinformował powoda o dokonanych wpisach. W czerwcu 2014 r. powód przekazał G. K. dokumenty uzyskane z (...) Ośrodka Geodezji oraz Wydziału Ksiąg Wieczystych. Powód wyciął na własny koszt drzewa rosnące na nieruchomości oraz rozebrał stojący tam budynek.

W dniu 22 maja 2015 r. pozwany złożył w Zarządzie Dróg i (...) wniosek w sprawie ustalenia warunków technicznych dla projektowanego zjazdu na nieruchomość zlokalizowaną przy ul. (...), do którego zostało załączone m. in. oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W dniu 31 lipca 2014 r. wniosek ten został cofnięty. Pełnomocnik pozwanego J. W. poinformował spółkę, że nie ma możliwości uzyskania decyzji na lokalizację zjazdu z uwagi na brak dokumentu potwierdzającego prawo do terenu, wniosek został odrzucony. Pozwany nie żądał ponowienia wniosku. Na zlecenie pozwanego sporządzona została opinia geotechniczna dla ustalenia warunków gruntowo – wodnych pod planowaną budowę obiektu handlowo – usługowego oraz inwentaryzacja drzew i krzewów na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W czerwcu 2014 r. pozwany uzyskał od (...) sp. z o.o. informację o możliwości rozbudowy wewnętrznej instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej posesji przy ul. (...), od (...) S. A. warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej budynku handlowo – usługowego zlokalizowanego w Ł. przy ul. (...) oraz od (...) sp. z o.o. oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego.

Na zlecenie pozwanego R. S. dokonał w dniu 9 czerwca 2014r. wycienienia kosztów dodatkowych (niestandardowych) wiążących się z planami realizacji inwestycji na terenie nieruchomości powoda i nieruchomości sąsiedniej, ustalając je na kwotę 1.332.000 zł.

Następnie Sąd meriti ustalił, że pozwany nie wystąpił o pozwolenie na budowę, nie zwracał się do powoda o pomoc w uzyskaniu warunków technicznych dla projektowanego zjazdu na nieruchomość ani o uzyskanie dokumentów

świadczących o nieistnieniu zaległości podatkowych i z ubezpieczenia społecznego, nie żądał wydania decyzji przez Zarząd Dróg i (...) oraz nie wezwał powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej. Co świadczy o tym, że nie planował zawarcia umowy przyrzeczonej. Począwszy od listopada 2014 r. powód próbował skontaktować się telefonicznie i mailowo z G. K. i T. P.. G. K. powiedział powodowi, że nie zajmuje się już tą sprawą.

W czerwcu 2014 r. pozwany zwrócił się do Zarządu Okręgowej Spółdzielni (...) w Ł. z propozycją obniżenia ceny zakupu nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), powołując się na wzrost całkowitych kosztów realizacji inwestycji. Uzyskał decyzję odmowną. W dniu 22 lipca 2015 r. pozwany i spółdzielnia zawarli porozumienie dotyczące zwrotu zaliczki.

Pismem z 28 stycznia 2015 r., doręczonym powodowi 10 lutego 2015 r., pozwany poinformował go, że przedmiotowa umowa wygasła z dniem 15 stycznia 2015 r. z powodu nieziszczenia się warunków koniecznych do jej zawarcia i wezwał do zwrotu zadatku w kwocie 286651, 17 zł w nieprzekraczalnym terminie 10 dni od dnia otrzymania wezwania. W odpowiedzi na to pismo powód odmówił zwrotu zadatku.

T. N. nigdy nie zalegał z opłacaniem podatków oraz składek ZUS.

Postanowieniem z 5 maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi nadał przedmiotowemu aktowi notarialnemu klauzulę wykonalności w zakresie obowiązku zapłaty przez powoda na rzecz pozwanej spółki kwoty 286651,17 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 lutego 2015 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, iż akt ten może stanowić podstawę egzekucji do kwoty 1.145.888, 05 zł, a następnie wszczął egzekucję na podstawie tego tytułu wykonawczego.

Sąd Okręgowy wskazał, że ustalony stan faktyczny nie był sporny między stronami.

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonego powództwa opozycyjnego, opartego na art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd I instancji podniósł, że niesporne jest, iż strony w umowie przewidziały zarówno zaliczkę jak i zadatek. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy, jak też zrekompensowanie stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualnej szkody, jaką poniosła z tego tytułu. Sąd meriti podkreślił, że ustawowa regulacja dotycząca zadatku zawarta w art. 394 § 1 k.c. ma charakter względnie obowiązujący i ma zastosowanie wyłącznie w braku odmiennego zastrzeżenia umownego. W niniejszej sprawie strony w sposób szczegółowy w umowie z 9 maja 2014 r. uregulowały kwestię zwrotu zadatku ustalając, że powód zwróci pozwanemu zadatek w terminie 10 dni od dnia otrzymania wezwania, jeżeli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży:

- z powodu okoliczności, za które odpowiada sprzedający,
- z powodu okoliczności, za które odpowiadają obie strony,
- z powodu okoliczności, za które nie odpowiada żadna ze stron,
- z powodu niespełnienia się warunków z § 3 ust.1 i niezłożenia przez kupującą żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Równocześnie strony ustaliły w § 4 ust. 6 umowy, że jeśli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z winy kupującej sprzedający jest uprawniony do zatrzymania otrzymanego zadatku.

W ocenie Sądu Okręgowego, taka treść umowy prowadzi do wniosku, że aby skorzystać z uprawnienia zatrzymania zadatku powód nie był zobligowany do odstąpienia od zawartej umowy, bowiem strony przewidziały bezwarunkowe prawo do zatrzymania przez powoda zadatku w razie niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanego. Umowa nie zawiera zatem ustaleń co do umownego prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Analizując ustalony stan faktyczny sprawy, Sąd I instancji uznał, że nie można przyjąć, iż umowa przyrzeczona nie została zawarta z powodu okoliczności, za które odpowiada powód. Bezspornym jest, iż w ostatnich dniach maja 2014 r. T. N. uzyskał dokumenty z (...) Ośrodka Geodezji i w dniu 10 czerwca 2014 r. wystąpił do sądu wieczystoksięgowego o

sprostowanie działu I księgi wieczystej (...). Wprawdzie spóźnił się o jeden dzień w stosunku do terminu określonego w § 3 ust.1 umowy, ale nie miało to żadnego wpływu na możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem sąd już w dniu 16 czerwca 2014 r. dokonał właściwych wpisów w księdze wieczystej pozwalających na jej realizację. Ponadto powód nie posiadał zaległości zakresie danin publicznoprawnych, co pozwalało mu na niezwłoczne uzyskanie zaświadczeń opisanych w § 3 ust.1 pkt 2 umowy celem przedłożenia przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

Z tych samych względów nie można też uznać, że nie doszło do zawarcia omawianej umowy z powodu okoliczności, za które odpowiadają obie strony.

Sąd meriti zaznaczył, że bezspornym jest, iż pozwany nie uzyskał decyzji o pozwoleniu na budowę i nie wezwał powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej. T. N. udowodnił natomiast, że pozwany w istocie nie podjął działań zmierzających do uzyskania warunków technicznych dla projektowanego zjazdu na nieruchomości zlokalizowaną przy ul. (...) i w dalszej kolejności decyzji o pozwoleniu na budowę, a więc nie wypełnił warunku z § 3 ust. 1 pkt 1. Za takie działania nie można, bowiem uznać złożenie w dniu 22 maja 2014 r. wniosku do Zarządu Dróg i (...), a następnie wycofanie go. Dowodzi to zdaniem Sądu braku zainteresowania pozwanego zawarciem umowy przyrzeczonej już w lipcu 2014 r., po uzyskaniu informacji na temat kosztów dodatkowych (niestandardowych) wiążących się z planami realizacji inwestycji na terenie nieruchomości powoda i nieruchomości sąsiedniej oraz pozwala na przyjęcie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanego.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że obie strony umowy powinny współdziałać przy jej wykonaniu, co wynika wprost z treści art. 354 § 1 i 2 k.c. Przyjęte zostało w doktrynie i orzecznictwie, że obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w równym stopniu obciąża wierzyciela, co i dłużnika oraz jednakowe kryteria stosowane są przy ocenie wymaganej powinności każdego z nich. Pozwany nie wykazał wymaganego przez powyższy przepis współdziałania, skoro nie uzyskał decyzji dotyczącej warunków technicznych dla projektowanego zjazdu z przedmiotowej posesji ani nie zwrócił się do powoda w celu podjęcia działań zmierzających do uzyskania pozytywnej decyzji w tym przedmiocie i docelowo pozwolenia na budowę. Pozwany nie wyjaśnił przyczyn takiej bierności ani jakichkolwiek okoliczności wykazujących, że do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z przyczyn niezależnych od pozwanego.

W konkluzji, oceniając ustalony stan faktyczny przez pryzmat art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd I instancji uznał, że brak jest przesłanek rodzących obowiązek zwrotu przez powoda zadatku na rzecz pozwanego, co skutkowało uwzględnieniem powództwa opozycyjnego.

Orzeczenie o kosztach procesu sąd meriti uzasadnił treścią art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją w całości pozwany, zarzucając mu:

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

a) wyprowadzenie z materiału dowodowego w postaci złożonych przez powoda zaświadczeń wniosków z nich niewynikających, a mianowicie że powód w ustalonym przez strony terminie zawarcia umowy przyrzeczonej nie zalegał z płatnościami podatków lub innych danin publicznych, podczas gdy przedłożone przez niego zaświadczenia dowodzą jedynie, że powód nie posiadał takich zaległości we wrześniu 2015 r., a nie w dniu 15 stycznia 2015 r.,

b) uznanie, że spóźniony wniosek powoda o sprostowanie księgi wieczystej stanowił spełnienie warunku z § 3 ust. 1 pkt 4 umowy przedwstępnej,

c) brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem porozumienia pozwanej z właścicielem nieruchomości sąsiedniej, na której również miała być przeprowadzona planowana inwestycja oraz dokumentacji załączonej do odpowiedzi na pozew, z których wynika, że pozwana podejmowała szereg czynności mających doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz że niewykonanie umowy przedwstępnej

i niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nie było spowodowane zawinionym postępowaniem pozwanej, lecz zaistnieniem okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności

a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezpodstawnym uznaniu, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło wyłącznie z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany,

2. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku i nieprzytoczenie przepisów prawa stanowiących podstawę rozstrzygnięcia,

3. naruszenie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że istniała podstawa do zakwestionowania przez powoda istnienia po jego stronie obowiązku zwrotu zadatku wynikającego z tytułu wykonawczego objętego pozwem,

4. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 390 § 3 k.c. i art. 93 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że powód mógł zatrzymać zadatek bez konieczności złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, podczas gdy zatrzymanie zadatku jest możliwe tylko wówczas, gdy uprawniony nie posiada roszczenia o wykonanie umowy, zaś powód w dacie złożenia oświadczenia o zatrzymaniu zadatku takie roszczenie mógł zrealizować, a to z uwagi na tzw. fikcję ziszczenia się warunku (przy założeniu, że nie doszło do zawarcia umowy z winy pozwanego),

5. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie przedwstępnej z dnia 9 maja 2014 r., polegającej na przyjęciu, że strony zmodyfikowały reżim prawny zadatku w ten sposób, że jego zachowanie przez powoda nie wymagało złożenia przez niego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, pomimo że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdza, iż modyfikacja reżimu prawnego zadatku dotyczyła jedynie okoliczności, w której zadatek nie podlega zwrotowi na rzecz pozwanego, nie zaś trybu (czynności), który trzeba zachować, aby powód mógł zatrzymać otrzymany zadatek.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jak również dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną roszczenia powoda.

Przystępując do analizy zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, których ocena determinuje ocenę zarzutu obrazu prawa materialnego. Całkowicie nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., który nie został zresztą bliżej uzasadniony przez apelującego. Powyższy przepis określa zakres koniecznej treści uzasadnienia wyroku, które powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, tj. ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Zgodnie z utrwalonym poglądem wyrażanym w judykaturze i doktrynie o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia tego przepisu można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może więc odnieść skutek jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa 1126/15). Na gruncie niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny nie dostrzega takich uchybień w konstrukcji uzasadnienia

zaskarżonego wyroku, które uniemożliwiałyby jego kontrolę instancyjną. Przeciwnie, w ocenie Sądu odwoławczego, treść uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia wskazuje, że wyżej przedstawione wymogi, pozwalające uznać zapadły wyrok za odpowiadający prawu w kontekście podstawy faktycznej roszczenia, w przedmiotowej sprawie zostały spełnione. Uzasadnienie zaskarżonego rozstrzygnięcia zawiera bowiem wszystkie te elementy, które odzwierciedlają i ujawniają w dostatecznym stopniu tok procesu myślowego i decyzyjnego Sądu Okręgowego, a tym samym pozwala na jego kontrolę instancyjną. Wbrew zarzutom skarżącego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd pierwszej instancji wyjaśnił również podstawy prawne zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa. Przeciwnie twierdzenie pozwanego jawi się jako całkowicie niezrozumiałe w świetle lektury pisemnych motywów wyroku.

Jako nietrafny należało również uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zważyć należy, iż skarżący kwestionował ocenę dowodów, dokonaną przez Sąd Okręgowy, zarzucając mu zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Zarzut tak sprecyzowany jest oczywiście chybiony. Stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonania sądu, jego wiedzy i doświadczenia życiowego, a winna też uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia. Jednak dla skuteczności zarzutu naruszenia wspomnianego przepisu konieczne jest wskazanie przede wszystkim tego, które dowody sąd ocenił z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów i wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, z dnia 12 kwietnia 2001 r., sygn. akt II CKN 588/99 i z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99).

Podkreślenia jednocześnie wymaga, że art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy tylko oceny mocy i wiarygodności dowodów. Przepis ten nie dotyczy zaś poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Także zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, czy też pominięcie przez sąd przy orzekaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy, nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02 i z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05). Tymczasem zauważyć należy, że Sąd meriti nie poczynił ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią dowodów z dokumentów wskazanych przez skarżącego dla uzasadnienia omawianego zarzutu. Zarzucane naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegać miało na nieprawidłowej - zdaniem apelującego - ocenie przyczyn niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Jego prawidłowa kwalifikacja sprowadzała się zatem do zarzutu nieprawidłowej oceny prawnej bezspornych okoliczności. Zarzut ten należy zatem rozpoznać na płaszczyźnie naruszenia prawa materialnego, gdyż zdaniem skarżącego Sąd Okręgowy nie powinien podzielić stanowiska powoda, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu zawinonego postępowania pozwanego. Stąd zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za chybiony.

Wbrew stanowisku skarżącego, również na etapie oceny prawidłowo ustalonych faktów pod kątem prawa materialnego Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się żadnych uchybień. W szczególności nie można podzielić wywodów apelacji, odnoszących się do nierzetelnego postępowania powoda wskutek złożenia przez niego z jednodniowym opóźnieniem wniosku o sprostowanie wpisów w dziale I księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Wyznaczenie daty wniesienia tego wniosku w treści umowy przedwstępnej miało związek z ustalonym w § 3 pkt 4 warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej polegającym na dokonaniu określonego wpisu w księdze wieczystej w zakresie oznaczenia nieruchomości w sposób zgodny z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów. Istotą tego zastrzeżenia umownego było zatem uzyskanie określonego wpisu w księdze wieczystej w terminie wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej. Prawidłowa wykładnia powyższego postanowienia umownego prowadzi do wniosku, że warunkiem od którego strony uzależniły nabycie nieruchomości przez pozwanego było uzyskanie określonego wpisu w księdze wieczystej, a nie samo złożenie wniosku w tym przedmiocie. Wyznaczenie terminu do wystąpienia z wnioskiem miało zatem jedynie pomocniczy charakter, którego celem było zapewnienie realności uzyskania orzeczenia sądu wieczystoksięgowego na datę zawarcia umowy przyrzeczonej. W okolicznościach

sprawy nie budzi zaś wątpliwości, że stosowne wpisy w dziale I księgi wieczystej nr (...) zostały dokonane w dniu 16 czerwca 2014 r., a więc na pół roku przed planowanym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Odnosząc się do kwestii spełnienia przez powoda warunku określonego w § 3 pkt 2 umowy przedwstępnej dotyczącego niezalegania przez niego z płatnościami podatków i innych danin publicznoprawnych wskazać należy, że fakt nieistnienia takich zaległości po stronie powoda Sąd meriti ustalił na podstawie całokształtu materiału sprawy, zaś trafności tego ustalenia skarżący nie zdołał podważyć, co więcej nie podejmował w tym zakresie jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej. Zaznaczyć również należy, że sposób wykazania powyższej okoliczności określony w § 3 pkt 2 umowy był wiążący dla stron, a nie dla sądu rozpoznającego niniejsze powództwo. Przede wszystkim jednak umyka uwadze apelującego, że przedłożenie zaświadczenia określonego w umowie obciążało powoda w wypadku przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany pomija zaś, że nie wyznaczył terminu zawarcia umowy przyrzeczonej u notariusza, o którym powiadomiłby powoda. W tych warunkach nie ma podstaw do postawienia T. N. zarzutu winy z tego powodu, że nie pozyskał wspomnianego wyżej zaświadczenia na dzień 15 stycznia 2015 r., skoro na tę datę strony nie były umówione u notariusza, a nawet nie była to data „sztywna” zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem strony przewidziały możliwość przedłużenia terminu jej zawarcia do dnia 15 kwietnia 2015 r. W tych warunkach nie można wymagać od powoda, aby na wypadek wyznaczenia terminu co pewien czas zaopatrywał się w zaświadczenie, które miał przedłożyć notariuszowi. Podjęcie takich kroków nie mogło mieć żadnego wpływu na doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej, a w konsekwencji nie sposób przyjąć, w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, że jakiegokolwiek zawinione postępowanie powoda spowodowało niedojście do skutku definitywnej umowy sprzedaży.

Sąd Apelacyjny nie podziela również zarzutu niewłaściwej oceny porozumienia pozwanego z właścicielem nieruchomości sąsiedniej oraz podejmowanych przez niego czynności mających na celu doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej, które – zdaniem skarżącego – mają świadczyć, o braku odpowiedzialności spółki (...) za fakt jej niedojścia do skutku. Zauważyć należy, że Sąd Okręgowy poczynił szczegółowe ustalenia odnośnie do wszystkich czynności podjętych przez pozwaną spółkę w związku z zawartą umową przedwstępną w tym zlecenia wykonania szeregu opinii, inwentaryzacji i uzyskania zgody na niezbędną adaptację instalacji na jej terenie oraz pozwolenia na lokalizację zjazdu na nieruchomość zlokalizowaną przy ul. (...). Odnośnie do tej ostatniej kwestii, niesporna pozostaje jednak okoliczność, że wniosek w sprawie ustalenia warunków technicznych dla projektowanego zjazdu został cofnięty przez pełnomocnika pozwanego z uwagi na uzyskanie informacji o złożeniu niewłaściwego poświadczenia posiadania prawa do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane. Niekwestionowana pozostaje przy tym okoliczność, że pozwany nigdy nie powiadomił powoda o zaistnieniu takich trudności i nie podjął żadnych starań mających na celu ponowne skuteczne zgłoszenie wniosku w tym przedmiocie, w szczególności nie poprosił T. N. o współdziałanie w tym zakresie. Podobnie niesporne jest, że nigdy nie wystąpił o wydanie pozwolenia na budowę. Co najistotniejsze, Sąd pierwszej instancji dokonał wnikliwej oceny zeznań zgłoszonych świadków i na tej podstawie, w szczególności na podstawie zeznań J. W. i T. P., doszedł do trafnego wniosku, że pozwany zrezygnował z zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wprawdzie zasadnie podnosi skarżący, że nieruchomość objęta umową przedwstępną zawartą z powodem miała być przeznaczona na realizację inwestycji obejmującej również nieruchomość sąsiednią, do nabycia której nie doszło. Prezentując swoje stanowisko pomija jednak, że dopiero po zawarciu analizowanej umowy zlecił R. S. oszacowanie kosztów niestandardowych wiążących się z realizacją planowanej inwestycji, które okazały się wyższe od przewidywanych (wyliczenie k. 100). Świadczy o tym wprost treść pisma skierowanego przez spółkę (...) do właściciela sąsiedniej posesji położonej w Ł. przy ul. (...), z którym umowę przedwstępną zawarto już w grudniu 2013 r., zawierająca propozycję zmniejszenia ceny jej zakupu, z uwagi na nieopłacalność inwestycji przy zachowaniu umówionej ceny (pismo k. 101). Negocjacje między pozwanym a właścicielem sąsiedniej nieruchomości doprowadziły do rozwiązania łączącej ich umowy przedwstępnej. Z faktu rozwiązania pierwszej z zawartych przez pozwanego umów dotyczących realizacji inwestycji planowanej na ul. (...) w Ł. nie można jednak wywodzić - jak chce apelujący - że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Zauważyć przy tym należy, że stroną uchylającą się od zawarcia przedmiotowej

umowy przyrzeczonej jest osoba prawna prowadząca działalność gospodarczą w zakresie przeprowadzania takich inwestycji jak planowana, a zatem należy zastosować podwyższone kryterium staranności w dbałości o wywiązywanie się z zaciągniętych przez siebie zobowiązań (art. 355 § 2 k.p.c.). Jest zatem oczywiste, że podmiot taki winien oszacować koszty planowanej inwestycji i ocenić jej opłacalność już na etapie negocjowania umowy przedwstępnej, co umożliwiłoby właściwe skalkulowanie ceny przedmiotu umowy. Skoro pozwany zaniechał takich działań, zlecając przeprowadzenie kompletnych analiz finansowych dopiero po zawarciu umowy, nie można podzielić jego argumentacji, że nie ponosi on odpowiedzialności za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. Przeciwnie oszacowanie opłacalności całej planowanej inwestycji było objęte ryzykiem apelującego i musi on to ryzyko ponieść. Wprawdzie było zapewne jego zamiarem osiągnięcie porozumienia w kwestii rozwiązania również przedmiotowej umowy za porozumieniem stron i uzyskania zwrotu uiszczanego zadatku bądź jego części, lecz do takiego korzystnego dla skarżącego rozwiązania nie doszło. Jak wyżej wskazano było to jednak skutkiem niestaranego zaplanowania przez pozwanego procesu inwestycyjnego w jego aspekcie finansowym. Są to zaś okoliczności całkowicie zależne od pozwanego. W tych warunkach uznać należy, że trafnie przyjął Sąd Okręgowy, iż powód miał podstawy do zatrzymania danego mu zadatku, a to na mocy zastrzeżenia umownego zawartego w § 4 ust. 6 przedmiotowej umowy przedwstępnej.

Przechodząc do zarzutów obraży prawa materialnego wskazać należy, że podnosząc zarzut naruszenia art. 394 § 1 w zw. z art. 390 § 3 k.c. skarżący zmierza do wykazania, iż powód nie może zachować otrzymanego zadatku, ponieważ nie odstąpił od umowy przedwstępnej. Kwestię losów zadatku danego przy zawarciu umowy reguluje art. 394 k.c. Po myśli art. 394 § 1 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. Stosownie zaś do treści art. 394 § 3 k.c., 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. Z treści powyższego przepisu wynika zatem, że sytuacji niewykonania umowy wyłącznie przez jedną ze stron (także wycofania się kontrahenta z transakcji – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2006 r., I CSK 175/05) druga strona może, po pierwsze, odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego, po wtóre, jeśli to ona otrzymała zadatek, może go zachować, a jeśli sama dała zadatek, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Z literalnego brzmienia powołanego przepisu wynika zatem, że żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej jego wysokości albo prawo zatrzymania go powstaje tylko wtedy, gdy strona złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli bowiem którakolwiek ze stron nie wywiąże się z umowy, drugiej stronie przysługuje prawo wyboru: może żądać wykonania umowy z wszelkimi tego konsekwencjami i odpowiedzialnością na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.) albo odstąpić od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i obciążyć drugą stronę konsekwencjami wynikającymi z art. 394 § 1 k.c.

Podkreślić jednak należy, że art. 394 § 1 k.c. ma charakter normy interpretacyjnej, stosowanej, jeżeli nic innego nie wynika z postanowień umownych, ani ze zwyczajów. Zadatek w kształcie kodeksowym stanowi konstrukcję symetryczną. Zakłada taki sam zakres odpowiedzialności każdego z kontrahentów w razie, gdy do niewykonania zobowiązania doszło z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność. W rozpoznawanej sprawie - jak prawidłowo ustalił Sąd pierwszej instancji - do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn obciążających pozwanego, który nie podjął działań koniecznych do sfinalizowania umowy z powodu zmienionych planów gospodarczych wskutek uznania całej planowanej inwestycji za nieopłacalną. Powód z kolei w sposób jednoznaczny dążył do jej zawarcia, zaś jego działania podejmowane od listopada 2014 r. świadczą jasno, że w odróżnieniu od pozwanego był zainteresowany realizacją umowy.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 509/13, zastrzeżenie w umowie przedwstępnej zadatku na wypadek niedojścia tej umowy do skutku z przyczyn leżących po stronie pozwanego, bez powiązania obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości z koniecznością uprzedniego odstąpienia od umowy przez powódkę, stanowi modyfikację postanowień art. 394 § 1 k.c., dostosowującą formułę tego postanowienia umownego do specyfiki

umowy stron. Tym samym odpada potrzeba odstępowania od umowy, wymaganie to jest bowiem przewidziane w tym celu, aby stan prawny stosunków między stronami był jednoznaczny. Sąd Najwyższy zaznaczył, że zadatek pełni rolę swego rodzaju zryczałtowanego odszkodowania, dlatego uprawniony może go dochodzić dopiero wówczas, kiedy nie przysługuje mu już roszczenie o wykonanie umowy. Jeżeli więc sposób skonstruowania przez strony umowy wywoływał co do przewidzianego w niej zasadniczego obowiązku - z chwilą upływu wyznaczonego terminu - skutek analogiczny ze skutkiem odstąpienia od tej umowy, składanie oświadczenia w tej materii było zbędne nie tylko w wypadku ewentualnej realizacji roszczeń z tytułu zadatku, ale także wówczas, kiedy roszczenie to zamierzała zrealizować strona przyjmująca zadatek, zatrzymując dany zadatek. Z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie.

Dokonując interpretacji praw i obowiązków wynikających z zawartej przez strony umowy przedwstępnej, Sąd Apelacyjny w całości podziela argumentację przyjętą w zaskarżonym wyroku co do rozumienia jej § 4 ust. 6.

Z powyższych względów należało również uznać za niezasadny zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. w zw. z § 3 i 4 zawartej umowy dotyczący wykładni umowy w zakresie uprawnienia powoda do zatrzymania danego mu zadatku. Jak wyżej wskazano, strony danej umowy mogą dowolnie uregulować kwestie związane z ewentualnym zwrotem zadatku (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 roku, sygn. akt I CSK 328/07), co też w niniejszej sprawie strony uczyniły w § 4 ust. 6 umowy przedwstępnej, gdzie zastrzeżono, że jeśli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z winy kupującej (pозwanej), sprzedający (powód) jest uprawniony do zatrzymania otrzymanego zadatku. Skoro uprawnienia tego nie powiązano z obowiązkiem uprzedniego odstąpienia od umowy przez powoda, mając na względzie prawidłową podstawę faktyczną rozstrzygnięcia co do przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej, leżących po stronie skarżącego, powód skutecznie zatrzymał zadatek. W efekcie uznać należało, że powód należycie wykazał, iż wynikający z tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na podstawie oświadczenia o poddaniu się egzekucji obowiązek zwrotu przez niego zadatku nie istnieje, bowiem skutecznie zrealizował on przysługujące mu roszczenie poprzez zatrzymanie danego mu zadatku.

Z tych wszystkich względów słusznie podniósł Sąd pierwszej instancji, że w świetle okoliczności niniejszej sprawy należało uznać, iż powodowi przysługiwało w stosunku do pozwanego prawo zatrzymania otrzymanego zadatku. Trafności stanowiska zajętego przez Sąd Okręgowy nie zdołały podważyć argumenty przedstawione przez skarżącego w treści wywiedzionej przez nią apelacji, stanowiące w istocie polemikę z prawidłową oceną prawną okoliczności niniejszej sprawy, dokonaną przez Sąd meriti.

W konsekwencji prawidłowe było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że powód wykazał, iż nie istnieje obowiązek stwierdzony przedmiotowym tytułem wykonawczym niebędącym orzeczeniem sądu, co stanowi przesłankę pozbawienia go wykonalności, na podstawie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Wynagrodzenie pełnomocnika powoda zostało określone w oparciu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w pierwotnym brzmieniu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).