

Sygn. akt I ACa 636/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia	SA Walentyna Łukomska - Drzymała
Sędzia:	SA Tomasz Lebowa
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	Marcin Pasik

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2020 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko K. C. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 21 listopada 2018 r. sygn. akt I C 1784/16

I. oddała obie apelacje;

II. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu postępowania apelacyjnego.

I A Ca 636/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2018r. Sąd Okręgowy w Radomiu po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w G. przeciwko K. C. (1) o zapłatę zasądził od pozwanego na rzecz powodowej Spółki 130 000zł z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia 31 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz 6 500zł tytułem zwrotu kosztów procesu i oddalił powództwo w pozostałej części.

Powodowa Spółka wносиła o zasądzenie od pozwanego K. C. (1) 260 000zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku wręzonego pozwanemu przy zawieraniu przedwstępnej umowy kupna - sprzedaży nieruchomości, oznaczonej nr działki (...), położonej w miejscowości G.. Spółka twierdziła, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które odpowiada pozwany.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa podnosząc m.in. zarzut przedawnienia roszczenia powoda z dniem 1 września 2016 roku. Ponadto w jego ocenie Spółka nie miała podstaw do odstąpienia od umowy przyrzeczonej. Natomiast

pozwany sam złożył powodowej spółce oświadczeni o odstąpieniu od umowy i zatrzymał zadatek w wysokości 130 000zł, z uwagi na bezpodstawne uchylenie się przez powoda od zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany K. C. (1) jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), położonej w miejscowości G.. Działka (...) została wyodrębniona z działki oznaczonej numerem (...), która została podzielona na działki o numerach:(...)(k 29). Działka oznaczona numerem (...) została przeznaczona na poszerzenie drogi krajowej numer (...) i została wydzielona wzdłuż wymienionych działek i wzdłuż drogi krajowej nr (...) (k 34, 253 i 28, 255).

Decyzja zatwierdzająca podział działki nr (...) zawierała warunek ustanowienia dla wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej w wypadku ich zbywania (k 29). Przed zatwierdzeniem podziału Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wskazała, że nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem 2 posiada dwa zjazdy gospodarcze z drogi krajowej numer (...) i w związku z tym, obsługa komunikacyjna projektowanych działek odbywać się będzie wyłącznie przez istniejące zjazdy (k 29 - 31, 68). Obydwa zjazdy z drogi krajowej nr (...) były urządzone bezpośrednio na nieruchomości K. C. (1). Pierwszyjazd był węższy i był urządzony w południowej części projektowanej działki (...) węższy, w części niezabudowanej. Drugi jazd był szerszy i urządzony został w południowej części działki (...) na części siedliskowej, na wysokości budynków (zjazdy oznaczone przez SA jako Z I i Z (...) na wst. pr. podziału k. 28)

Powodowa Spółka prowadziła sprzedaż drewna. Hurtownia przedsiębiorstwa była położna przy drodze lokalnej w odległości ok. 1,5 km od drogi publicznej numer (...) i działki nr (...). Informacja o sprzedaży drewna przez Spółkę umieszczona była na przeciwko nieruchomości K. C. (1) (k 48). K. C. (1) wiedział, że Spółka zajmuje się sprzedażą drewna (k 205v). Spółka była zainteresowana nabyciem nieruchomości z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej nr (...) (DK (...)).

Na początku września 2014 roku strony prowadziły negocjacje w sprawie kupna – sprzedaży nieruchomości. Spółka była zainteresowana działką o powierzchni 3000m², gdyż miała zamiar prowadzić na niej handel drewnem. Strony uzgodniły cenę sprzedaży na kwotę 230zł za 1m² powierzchni działki.

Prowadzone były również rozmowy dotyczące zjazdu z drogi publicznej na nieruchomość będącą przedmiotem sprzedaży. W momencie negocjacji szerokość ani precyzyjne umiejscowienie zjazdu nie zostały ustalone. Spółce zależało na bezpośrednim zjeździe z działki do DK (...) o odpowiedniej szerokości i parametrach ze względu na prowadzoną działalność (k 204, 205).

Spółka liczyła na wybudowanie nowego zjazdu bezpośredniego zjazdu z DK (...) na nową działkę (...). K. C. (1) przekonywał, że utworzenie nowego zjazdu na nowo wydzieloną działkę jest możliwe, po wyodrębnieniu i sprzedaży działki (...). Po wydzieleniu działki dla innego właściciela (...) miała wydać jego zdaniem zezwolenie na utworzenie bezpośredniego zjazdu na działkę (...) (k. 228v). Jednocześnie K. C. (1) informował Spółkę o odmowie zgody na wybudowania kolejnego zjazdu gdy zwracał się o to do (...) (k 205).

Po około miesiącu odbyło się drugie spotkanie, w którym uczestniczyli właściciel K. C. (1) oraz jego ojciec K. C. (2) oraz prezes Spółki D. Z. (1) oraz jego ojciec I. Z. (1). Wówczas zainteresowani kupnem przeglądali dokumenty, mapy wcześniejszego podziału i tytuł własności (k 225). Ojciec pozwanego pokazał przedstawicielom spółki pismo z (...) dotyczące podziału działki (...) (k. 226).

Wstępny projekt podziału działki (...) został sporządzony przez geodetę W. P. (k 28). Projekt zakładał ustanowienie służebności dojazdu z działki (...) do DK (...) wzdłuż wschodniej granicy działki (...) do pierwszego, węższego zjazdu z DK (...).

W dniu 30 grudnia 2014 roku została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka a (...), położonej w miejscowości G. gmina T. pomiędzy Spółką a K. C. (1).

Strony zobowiązały się do zawarcia w przyszłości umowy kupna - sprzedaży działki oznaczonej nr (...), o powierzchni 3000m², która miała zostać wydzielona geodezyjnie z działki o numerze (...). Cena sprzedaży została ustalona w wysokości 690 000zł.

W umowie zamieszczono informację o planowaniu ustanowienia służebności dojazdu przez przyszłą działkę (...) dla każdorazowego właściciela działki (...) (k 23).

Strony również uzgodniły, że dla działki (...) zostanie założona księga wieczysta w stanie wolnym od wpisów i wzmianek w dziale m.in. III innych niż przewidziane przez strony, które w tym względzie dopuszczają istnienie obciążeń w postaci służebności gruntowych przejazdu i przechodu, których ustanowienie byłoby warunkiem zbycia działki o numerze (...), stosownie do treści ewentualnej decyzji administracyjnej, zatwierdzającej projekt podziału działki (...), a także dopuszczają istnienie służebności dla każdorazowego właściciela(...) – która jest wykonywana na gruncie będącym przedmiotem sprzedaży i nieruchomości (...) – służebności nie wykonywanej.

Tytułem zadatku kupujący zapłacił sprzedawcy 130 000zł.

W § 14 umowy strony zobowiązały się do dokonywania wszelkich czynności w tym czynności prawnych, w szczególności służących zapewnieniu odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla gruntu oznaczonego 2/5 oraz wyjednania wszelkich dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży.

Umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie jednego miesiąca od uzyskania przez Spółkę zezwolenia na nabycie nieruchomości (...). Gdyby do dnia 1 sierpnia 2015 roku okazało się, iż zezwolenie nie jest wymagane przez prawo, umowa miała być zawarta w terminie jednego miesiąca od dnia 1 sierpnia 2015 roku (k 20-27).

Do umowy dołączono parafowany przez strony wstępny projekt podziału działki (...), sporządzony przez W. P.. Na projekcie zaznaczono, usytuowanie służebności gruntowej służącej działce (...), o szerokości 8m (k 28), która przebiegała wzdłuż działki (...), równoległe do drogi krajowej nr (...), w kierunku siedliskowej części tej działki. Projektowana służebność dochodziła do pierwszego, węższego zjazdu na działkę (...) z drogi krajowej nr (...) (oznaczony jako Z I na k 28). Umiejscowienie przebiegu służebności było znane K. C. (1) (k 254v). W umowie przedwstępnej nie zostało ustalone, że do działki (...) będzie urządzony bezpośredni zjazd z DK (...) (k 206). W momencie podpisywania umowy przedwstępnej przedstawiciele spółki nie analizowali sposobu korzystania ze służebność (k 228, k 229).

Po zawarciu umowy przedwstępnej, w dniu 30 stycznia 2015 roku Urząd Miejski w T. zatwierdził wstępny projekt podział nieruchomości (...) na działki: (...). Projekt ten został złożony do Urzędu Gminy wraz z opisem o ustanowieniu służebności gruntowej na nieruchomości (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki (...). Na projekcie zaznaczono przebieg służebności przez działkę (...) (k 253).

Decyzją z dnia 17 czerwca 2015 roku Burmistrz T. zatwierdził podział nieruchomości (...) na działki (...) o powierzchni 3000m⁽²⁾ i(...) o powierzchni 3ha 2691m⁽²⁾ (k 32, k121).

Decyzją z dnia 23 września 2015 roku Minister Spraw Wewnętrznych postanowił umorzyć jako bezprzedmiotowe postępowanie z wniosku Spółki (...) spółka z o.o. z siedzibą w G., dotyczące wydania zezwolenia na nabycie prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości G. gmina T., składającej się z działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 3000m² (k 51). Decyzja stała się ostateczna, o czym Spółka została powiadomiona zaświadczeniem z dnia 2 grudnia 2015 roku (k 153).

W dniu 23 listopada 2015 roku K. C. (1) i Spółka zawarli umowę, na mocy której Spółka była uprawniona do korzystania z nieruchomości objętej umową przedwstępną zgodnie z jej przeznaczeniem. W szczególności do podejmowania we własnym imieniu wszelkich czynności zmierzających do uzyskania zezwolenia na lokalizację zjazdu z DK (...) do działki

(...)(k.71). Celem zawarcia umowy było uzyskanie legitymacji do wystąpienia do GDDKiA o ustanowienie zjazdu z drogi publicznej bezpośrednio na działkę (...) (k 227v).

Spółka podjęła działania zmierzające do ustanowienia zjazdu z drogi nr (...) na działkę (...) jednak GDDKiA zażądała wystąpienia właściciela. Wówczas K. C. (1) udzielił pełnomocnictwa do ustanowienia zjazdu dla S. B. (1) celem podjęcia czynności przed GDDKiA prowadzących do ustanowienia zjazdu z DK (...) do działki(...) (k 204).

W dniu 1 kwietnia 2016 roku GDDKiA poinformowała o braku możliwości ustanowienia bezpośredniego zjazdu z DK (...) na działkę (...), gdyż byłby trzeci zjazd na nieruchomości, która pozostawała własnością pozwanego Działki (...)(...) miały być wyodrębnione z działki (...), która była własnością pozwanego. Dwa istniejące zjazdy były urządzone na wysokości projektowanej działki (...), która nie była przedmiotem umowy przedwstępnej kupna – sprzedaży. Z tych względów ewentualny przyszły wniosek o ustanowienie zjazdu z DK (...) na działkę (...) winien zawierać informację o likwidacji jednego z już istniejących zjazdów (k 73).

Na wniosek S. B. (2) działającego z upoważnienia udzielonego przez pozwanego Decyzją z dnia 25 maja 2016 roku Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad udzielił zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi krajowej numer (...) do działki (...) z zastrzeżeniem likwidacji lokalizacji istniejącego zjazdu z DK (...) do działki (...) oraz z zachowaniem tegoż zjazdu dla wszystkich działek wydzielonych z działki numer (...). Warunkiem oddania zjazdu do użytkowania była m.in. likwidacja istniejącego zjazdu do działki o numerze (...) (k 74 -75).

W celu wykonania zjazdu z DK (...) do (...) Spółka w dniu 23 czerwca 2016 roku i 16 lipca 2016 roku zaproponowała K. C. (1) trzy rozwiązania:

- przeniesienie na wysokość działki (...) zjazdu (...), prowadzącego na część siedliskową nieruchomości K. C. (1);
- korzystanie przez Spółkę z istniejącego zjazdu (...) prowadzącego na nieruchomość K. C. (1), w celu dojazdu do działki (...)
- przeniesienie zjazdu (...), z którego korzystają sąsiedzi K. C. (1) (k 80-84, 229v).

K. C. (1) nie zgodził się ani na przeniesienie zjazdu (...) prowadzącego do części siedliskowej jego działki, ani na korzystanie przez Spółkę z tego zjazdu (...) w celu dojazdu do działki (...). Sąsiedzi K. C. (1) również nie zgodzili się na przeniesienie zjazdu z którego korzystali (k 204).

W dniu 19 sierpnia 2016 roku Notariusz R. M. na życzenie obu stron, przygotował projekt aktu notarialnego sprzedaży działki oznaczonej numerem (...) położonej we wsi G. (k 129-142, k 206). W § 15 projektu umowy znalazły się zapisy dotyczące dotychczasowej lokalizacji zjazdów z DK (...) do działki (...) i projektowane zapisy dotyczące likwidacji jednego z istniejących zjazdów, w celu przeniesienia go i zapewnienia bezpośredniego zjazdu z DK (...) do działki (...) (§ 15 i 16 projektu umowy k. 138 – 140).

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 19 sierpnia 2016 roku powodowa Spółka odstąpiła od umowy z dnia 30 grudnia 2014 roku (k. 92, 93). W piśmie do pozwanego z dnia 24 sierpnia 2016r. Spółka oświadczyła, że niemożność ustanowienia bezpośredniego zjazdu z DK (...) do działki (...) ogranicza znacząco korzystanie z działki (...), co wyklucza zasadność zakupu działki przez Spółkę. W piśmie tym również Spółka zarzuciła pozwanemu zatajenie informacji o braku możliwości ustanowienia takiego bezpośredniego zjazdu.

Spółka podtrzymała swoje oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 16 sierpnia 2016r., jednocześnie „uchylając się od skutków umowy przedwstępnej”. Ponadto wezwała pozwanego do zapłaty 260 000zł w terminie 3 dni. Pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 29 sierpnia 2016 roku. (k 94 i 95).

W dniu 19 września 2016 roku K. C. (1) złożył oświadczenie Spółce zaprzeczające zatajeniu przez niego informacji dotyczących niemożności ustanowienia zjazdu do działki (...) i wprowadzenia w błąd Spółki oraz złożył w swoim imieniu oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 30 grudnia 2016 roku (k 118).

Powyższe ustalenia faktyczne wynikają z dokumentów w postaci umowy przedwstępnej z załącznikiem, decyzji, wyciągu i wypisu z rejestru gruntów, odpisów księgi wieczystej, wypisu planu zagospodarowania, zdjęć, informacji tekstowych, projektu mapy, umowy najmu, pism, wniosku, projektu aktu notarialnego, postanowień wraz ze wstępnym projektem podziału.

Dokonując oceny dowodów z zeznań świadków, Sąd dał wiarę dowodom z zeznań R. M. (k 206), A. F. (k 227-228), I. Z. (2) (k 229), W. P. (k 254-255), które stanowiły spójną całość z dowodami z dokumentów.

Sąd dał wiarę również zeznaniom świadka K. C. (2) uznając je za sprzeczne z dowodami z dokumentów w postaci zdjęć z 30 i 31 sierpnia 2016 roku (k 48, 50) oraz z decyzją z 25 maja 2016 roku, z której wynikała możliwość wybudowania nowego zjazdu pod warunkiem likwidacji istniejącego zjazdu (k. 74).

Sąd dał wiarę zeznaniom D. Z. (2) przesłuchanego w charakterze strony (k 255 i 203-204), gdyż były zgodne z dowodami z dokumentów.

Dokonując analizy wyjaśnień K. C. (1) Sąd dał im wiarę poza okolicznością, że przed podpisaniem umowy strony nie prowadziły rozmów w przedmiocie zjazdu wprost na wydzieloną działkę oraz czasu wycięcia drzew. Stanowisko Sądu wynika, ze sprzeczności dowodu z treścią zdjęcia z dnia 30 sierpnia 2016 roku (k 48) oraz sprzeczności dowodu z treścią zeznań świadków, którym Sąd dał wiarę.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Sąd w pierwszej kolejności uznał za nieuzasadniony zarzut przedawnienia roszczenia powoda, wskazując, że z art. 390 § 3 k.c. wynika roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej liczony od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

W sprawie niniejszej strony ustaliły, że zawarcie umowy sprzedaży nastąpi w terminie jednego miesiąca od uzyskania przez Spółkę zezwolenia na nabycie działki (...), a gdyby do dnia 1 sierpnia 2015 roku okazało się, iż zezwolenie nie jest wymagane przez prawo, zawarcie umowy miało nastąpić w terminie jednego miesiąca od 1 sierpnia 2015 roku (k 20-27).

Ponieważ Decyzją z dnia 23 września 2015 roku Minister Spraw Wewnętrznych postanowił umorzyć postępowanie w przedmiocie wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez Spółkę jako bezprzedmiotowe, Sąd uznał, że od tej daty rozpoczął bieg roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej, ponieważ dopiero wówczas okazało się, że zezwolenie nie jest wymagane. W konsekwencji termin przedawnienia roszczeń w ocenie Sądu Okręgowego upływał dopiero 23 września 2016r. (art. 112k.c.). Ponieważ pozew został wniesiony wcześniej - w dniu 31 sierpnia 2016 roku (k.103) roszczenie Spółki nie uległo przedawnieniu.

Jednocześnie Sąd wskazał, że Spółka dowiedziała się o tym, że przedmiotowa Decyzja stała się ostateczna, co potwierdziło wydanie Zaświadczenia z dnia 2 grudnia 2015 roku (k 153). Przed tym terminem powód nie dysponował pewną wiedzą, że zezwolenie nie jest wymagane. Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że powód wiedział o tym, że zezwolenie nie jest wymagane już z Decyzji Burmistrza T. z dnia 17 czerwca 2015 roku (k 121). Burmistrz nie jest organem uprawniony do zajęcia stanowiska w przedmiocie wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. Przedmiotem decyzji Burmistrza było jedynie zatwierdzenie podziału nieruchomości, a nie badanie przesłanek udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca.

Sąd wskazał następnie, że zgodnie z art. 394 § 1 i § 3 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. 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.

Powodowa Spółka jako przyczynę odstąpienia od umowy przyrzeczonej w piśmie z dnia 24 sierpnia 2016 roku wskazała brak bezpośredniego zjazdu na działkę (...) z drogi publicznej. W momencie negocjacji przed zawarciem umowy pozwany znał zakres działalności gospodarczej powoda, co wynikało zarówno z faktu umiejscowienia reklamy Spółki naprzeciwko nieruchomości powoda, jak również z wypowiedzi negocjatorów D. Z. (2) i I. Z. (2) (k 205, 228, k 205v). W czasie negocjacji Spółka była zainteresowana bezpośrednim zjazdem na działkę (...), którą miała zamiar kupić, o czym informowała pozwanego (k 205, 228).

Pozwany wiedział, że on nie dostanie zgody na urządzenie kolejnego, bezpośredniego zjazdu z DK (...) na swoją nieruchomość, a więc także na działkę (...). Informował jednak Spółkę, że GDDKiA wydała zezwolenie dla innego właściciela nieruchomości po nabyciu przez niego ruchomości (k 228v).

Sprawami urzędowymi dotyczącymi udzielenia zgody na urządzenie bezpośredniego zjazdu do działki (...) miała się zająć Spółka (k 205v).

W umowie przedwstępnej strony przewidywały usytuowanie służebności przechodu i przejazdu do działki (...) wzdłuż działki (...) do węższego zjazdu (...) z drogi krajowej numer (...) (k 28).

W dniu 23 listopada 2015 roku K. C. (1) i Spółka zawarli umowę, na mocy której Spółka była uprawniona do korzystania z nieruchomości objętej umową przedwstępną zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym w szczególności do podejmowania we własnym imieniu wszelkich czynności zmierzających do uzyskania zezwolenia na lokalizację zjazdu z nieruchomości (k 71). Celem zawarcia umowy było uzyskanie legitymacji do wystąpienia do GDDKiA o ustanowienie zjazdu z drogi publicznej bezpośrednio do (...) (k 227v). Spółka podjęła działania zmierzające do ustanowienia zjazdu z Dk (...) do działki (...), jednak GDDKiA zażądała wystąpienia właściciela.

Wówczas, w dniu 16 marca 2016r. K. C. (1) udzielił pełnomocnictwa (k. 127) do występowania w jego imieniu S. B. (1) w postępowaniu o wydanie zezwolenia na urządzenie zjazdu z DK (...) na działkę (...) (k.127). Ostatecznie w dniu 21 maja 2016r. Generalny Dyrektor DKiA udzielił zezwolenia na lokalizację zjazdu publicznego z DK (...) do działki (...) (k. 74).

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe okoliczności jednoznacznie wskazują, że Spółka od początku była zainteresowana bezpośrednim zjazdem z DK (...) na działkę (...), a pozwany miał tego świadomość i współdziałał w pozyskaniu zgody na lokalizację zjazdu z DK (...) bezpośrednio na działkę (...).

Wniosek ten uzasadnia również treść § 14 umowy przedwstępnej, w którym strony „zobowiązują się do dokonywania wszelkich czynności (w tym czynności prawnych, w szczególności służących zapewnieniu odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla gruntu, jaki stanowić będzie nowo wydzielona działka o numerze (...))”. Jeżeli bowiem dojazd z działki (...) do DK (...) wzdłuż działki (...), w kierunku do węższego zjazdu z DK (...) (zjazd Z I) byłby odpowiedni z punktu widzenia potrzeb Spółki, wówczas nie byłoby potrzeby zobowiązania się przez strony do podejmowania działań służących zapewnieniu odpowiedniego dojazdu z DK (...) do działki (...).

Ponieważ GDDKiA wyraziła zgodę na utworzenie dojazdu do działki (...) pod warunkiem likwidacji jednego z już istniejących dwóch dojazdów z DK (...) do działki (...), Spółka zaproponowała pozwanemu trzy opisane wyżej propozycje. Sąd pokreślił, że żadna z tych propozycji nie była przedmiotem negocjacji i uzgodnień stron przed zawarciem umowy przedwstępnej. W konsekwencji żadna z propozycji nie została sprecyzowana w umowie przedwstępnej.

Z tego względu w ocenie Sądu Okręgowego nieuprawniony jest wniosek aby obowiązek wyboru którejkolwiek z tych propozycji wynikał z treści § 14 umowy przedwstępnej. Starania u podmiotu trzeciego o budowę bezpośredniego zjazdu nie zostały objęte treścią umowy przedwstępnej. Były przedmiotem uzgodnień i porozumienia stron poza umową

przedwstępną, a § 14 obligował strony do należytej staranności przy podejmowanych działaniach, z których strona pozwana się wywiązała.

Spółka zarzuciła pozwanemu wprowadzenie w błąd, albowiem pozwany miał wiedzę, że kolejny zjazd nie powstanie, a wiedza ta wynikała z treści decyzji z dnia 5 czerwca 2014 roku. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut zatajenia nie jest uzasadniony. Pozwany, znając stanowisko GDDKiA z dnia 28 lutego 2014 roku i 27 marca 2014 roku, z którego wynikało, że łączność komunikacyjna nowo powstałych działek z DK (...) będzie zapewniona wyłącznie przez dwa istniejące zjazdy, mógł jedynie z dużym stopniem prawdopodobieństwa założyć, że nowy zjazd do działki (...) nie powstanie.

Zgoda na budowę zjazdu z DK (...) na działkę (...) zależała od zgody (...). Brak zgody stworzył stan, w którym nabycie nieruchomości przez powoda utraciło sens. Brak zjazdu bezpośredniego z drogi krajowej o stosownej szerokości dla samochodów ciężarowych przywożących i wywożących drewno spowodowało, że nabycie nieruchomości utraciło znaczenie gospodarcze, którym kierowała się powodowa Spółka, przy zawieraniu umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Okręgowego umowa z dnia 30 grudnia 2014 roku nie została wykonana wskutek niewyrażenia zgody przez GDDKiA na budowę nowego zjazdu z drogi krajowej na nowo wydzieloną działkę (...).

Powód liczył na budowę nowego zjazdu wprost na nową działkę (...) zaś pozwany stworzył jedynie wrażenie, że pozyskanie nowego zjazdu na nowo wydzieloną działkę jest możliwe, ale decyzja w tym przedmiocie zależała od podmiotu trzeciego.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach sprawy zachodzi przypadek, o którym mowa w art. 394 § 3 kc, który stanowi, że w wypadku, gdy niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

Mając to na uwadze Sąd na podstawie art. 394 § 3 k.c. w związku z art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził na rzecz powodowej Spółki zwrot całej kwoty zadatku i oddalił powództwo w części dalej idącej.

Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. dokonał stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu pomiędzy stronami.

Powód poniósł następujące koszty procesu: opłata w wysokości 13000zł (k 104), wynagrodzenie pełnomocnika 14 400zł (§ 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z §2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 3 października 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłatę skarbową w wysokości 17 zł (k 13). Łącznie 27 417 zł .

Pozwany poniósł koszt wynagrodzenie pełnomocnika 14 400zł (§ 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z §2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 3 października 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłatę skarbową w wysokości 17 zł (k 116). Łącznie 14 417zł.

Łączny koszt procesu wynosi 41 834zł. Powództwo zostało uwzględnione w wysokości 50%. Każda ze stron powinna ponieść połowę kosztów procesu czyli kwotę 20 917 zł. Pozwany poniósł niższe koszty procesu. W stosunku do tych , które obciążały go ze względu na wynik procesu. Z tych względów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda różnicę w wysokości 6 500zł.

Apelacje od tego wyroku wniosły obydwie strony.

Powodowa Spółka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu. Powódka zarzucała Sądowi Okręgowemu:

1. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, wynikającą z mającego wpływ na wynik sprawy naruszenia przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 kpc.

Sąd Okręgowy stwierdził bowiem, że po tym jak Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad odmówiła ustanowienia trzeciego - bezpośredniego zjazdu z przylegającej drogi na działkę będącą przedmiotem umowy przedwstępnej, pozwany nie był już zobowiązany do sfinalizowania transakcji z uwzględnieniem innych przedstawionych przez powoda możliwości, które zapewniłyby odpowiedni dostęp do tego gruntu (wiązących się z przeniesieniem na zbywaną działkę jednego z dwóch innych zjazdów usytuowanych na nieruchomości pozwanego). Stwierdzenie to pozostaje bowiem w kolizji z wynikającym z art. 233 § 1 kpc postulatem dokonywania ustaleń w sposób spójny, logiczny, zgodnie z regularni doświadczenia życiowego, jak też wynikającym z art. 65 § 2 kc postulatem interpretowania umowy z uwzględnieniem zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

Wniosek, zgodnie z którym w świetle § 14 umowy przedwstępnej, pozwany nie był zobowiązany do przyjęcia którejkolwiek z propozycji powoda dot. rozwiązania kwestii odpowiedniego dostępu do drogi (po tym jak dostęp bezpośredni okazał się niemożliwy), pozostaje bowiem w sprzeczności z jednoczesnym stwierdzeniem przez Sąd, że:

a) zgodnie z § 14 umowy strony zobowiązały się „do dokonywania wszelkich czynności (w tym czynności prawnych, w szczególności służących zapewnieniu odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla gruntu)",

b) „przy zawieraniu umowy nie zostało w ogóle ustalone, że zjazd na projektowaną działkę z drogi publicznej będzie kiedykolwiek",

c) pozwany „dał do zrozumienia przedstawicielom spółki, iż po wydzieleniu działki dla innego właściciela GDDKiA wyda zezwolenie na zjazd z drogi publicznej. Spółka liczyła na budowę nowego zjazdu wprost na nową działkę (...) zaś K. C. (1) stworzył wrażenie, że pozyskanie nowego zjazdu na nowo wydzieloną działkę jest możliwe"

d) na podstawie wydanych jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej stanowisk GDDKiA (z 28 lutego 2014 i 27 marca 2014) pozwany wiedział, że nie ma pewności, iż zgoda na utworzenie nowego zjazdu do wydzielanej działki nie zostanie udzielona.

Jeżeli bowiem od początku pozwany miał świadomość, że ustanowienie na zbywanej działce trzeciego zjazdu jest co najmniej niepewne i sugerował przedstawicielom powoda, że podejmowanie w tym zakresie starań w GDDKiA będzie możliwe dopiero po sfinalizowaniu transakcji (gdy działka będzie już miała „nowego właściciela"), stwierdzenie, że wynikający z § 14 umowy przedwstępnej obowiązek podejmowania przez strony „wszelkich" czynności zmierzających do zapewnienia „odpowiedniego" dostępu do drogi ograniczał się tylko do starań związanych z uzyskaniem zjazdu bezpośredniego, pozostaje w sprzeczności z wymaganiami logiki i zasadami doświadczenia życiowego.

2. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, wskutek mającego wpływ na wynik sprawy naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie ustaleń:

a. w sposób nieuwzględniający wszechstronnie zebranego materiału poprzez pominięcie niekwestionowanych przez pozwanego okoliczności podnoszonych przez powoda, że pozwany nigdy nie uzyskał zaświadczeń dot. nieobjęcia działki gospodarką leśną lub uproszczonym planem urządzenia lasu (wymaganych przez notariusza dla sfinalizowania transakcji) oraz tego, że wbrew wyraźnym żądaniom powoda, pozwany nigdy nie zaproponował jakiegokolwiek daty zawarcia umowy ostatecznej, mimo że upłynął już termin, w którym zgodnie z umową przedwstępną powinna zostać podpisana [co przemawia za tym, że w istocie pozwany nie chciał doprowadzić do zawarcia umowy ostatecznej];

b. w sposób sprzeczny z regułami doświadczenia życiowego i logiki, poprzez czynienie niejasnych sugestii, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy o lasach z dnia 29 września 1991 r., zaświadczenie takie mogło być uzyskane również przez „dzierżawcę", co nijak się ma do ustalonego stanu faktycznego, w sytuacji gdy z treści zebranego materiału dowodowego wynika jasno, że dnia 23 listopada 2015 r. strony zawarły wyłącznie umowę „najmu", która została tak również zakwalifikowana przez sąd (strona 7 uzasadnienia);

c. w sposób niewszechstronny, sprzeczny z doświadczeniem życiowym oraz art. 65 § 2 kc. nakazującym przy wykładni umów kierować się raczej zgodnym zamiarem stron i celem umowy aniżeli jej dosłownym brzmieniu - przez stwierdzenie, że to powód był zobowiązany do uzyskania takich zaświadczeń, w sytuacji, gdy pozostałe dowody wskazują, iż strony uzgodniły, że pozyskanie tych dokumentów obciąża właśnie sprzedającego (korespondencja elektroniczna do pozwanego z 20 lipca 2016 r. oraz wezwanie skierowane do pozwanego z dnia 27 lipca 2016 r.); pozwany nigdy nie zakwestionował, że to on miał uzyskać te dokumenty; a doświadczenie życiowe i treść art. 546 k.c. wskazuje, że przy zawieraniu umowy sprzedaży, dostarczenie dokumenty dot. stanu prawnego zbywanej rzeczy obciąża sprzedawcę.

3 Naruszenie art. 394 § 1 kc, poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda jedynie zwrotu danego pozwanemu zadatku zamiast jego dwukrotności, w sytuacji gdy:

a. w świetle ustaleń faktycznych dokonanych prawidłowo (tj. bez uchybień wymienionych w punktach 1 i 2) należało uznać, że to pozwany uchylił się od zawarcia umowy ostatecznej nie wykonując tym samym łączącej strony umowy przedwstępnej,

b. względnie, nawet przy ustalonym przez Sąd Okręgowy stanie faktycznym, należało stwierdzić, że do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany, który zawierając umowę przedwstępną od początku powinien był liczyć się z faktem, że nie będzie możliwe ustanowienie trzeciego-bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej na zbywaną działkę, a mimo to, jak ustalił Sąd, pozwany „stworzył wrażenie, iż po wydzieleniu działki dla innego właściciela (...) pozyskanie nowego zjazdu na nowo wydzieloną działkę jest możliwe”, doprowadzając tym samym do zawarcia umowy, co do której powinien był wiedzieć, że nie będzie mogła zostać wykonana.

Powodowa Spółka wносиła o zmianę wyroku i zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego całej dochodzonej pozwem kwoty oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kosztów postępowania za I instancję według norm przepisanych i kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu. Pozwany zarzucał Sądowi Okręgowemu :

1. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 65 § 1 i 2 kc poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron złożonych w dniu 30 grudnia 2014 r. przy zawarciu umowy przedwstępnej, w § 14, polegającej na przyjęciu, przez Sąd że warunkiem umowy sprzedaży nieruchomości było uzyskanie zgody na budowę bezpośredniego zjazdu z drogi publicznej na działkę nr (...), pominięciu kontekstu sprawy, tj. dokumentów okazywanych powódce przed zawarciem umowy - pismo GDDKiA z 28.02.2014 r., z którego wprost wynika, że obsługa komunikacyjna nowopowstałych działek - w tym działki (...) będącej przedmiotem umowy, będzie odbywała się wyłącznie poprzez istniejące dwa zjazdy z drogi krajowej, co wyklucza utworzenie dodatkowego bezpośredniego zjazdu z drogi publicznej do działki będącej przedmiotem umowy; w konsekwencji dokonania błędnej wykładni § 14 umowy Sąd przyjął, że zgodną wolą stron było ich współdziałanie dla spełnienia warunku umowy - uzyskania zgody na budowę zjazdu bezpośredniego, podczas gdy równoległe z prawidłowych ustaleń Sądu (str. 11 uzasadnienia) wynika, że „w umowie przedwstępnej strony zgodziły się na przebieg drogi obciążający działkę (...) do uprawnionej działki (...). Droga miała prowadzić z węższego zjazdu z drogi krajowej nr (...)”. Wskutek błędnej wykładni Sąd doszedł do przekonania, że umowa nie została wykonana z uwagi na niewyrażenie zgody przez GDDKiA na budowę nowego zjazdu bezpośredniego i orzekł niesłusznie o zasądzeniu roszczenia z pozwu;

2. Naruszenia art. 233 § 1 kpc skutkujące błędem w ustaleniach faktycznych, polegającym na ustaleniu kilku faktów jednego wątku (prawdziwych i fałszywych) oraz wybiórczej ocenie tychże faktów i dowolnym, nielogicznym doбором faktów służących rozstrzygnięciu:

a. nieuwzględnienie ustalonego przez Sąd faktu zaznajomienia się powódki przed zawarciem umowy przedwstępnej ze stanowiskiem GDDKiA, zgodnie z którym GDDKiA nie wyrażała zgody na budowę zjazdu bezpośredniego do działki nr (...);

b. zauważenie przez Sąd, że do umowy dołączono projekt podziału działki (...), na którym zaznaczono projektowaną służebność gruntową do projektowanej działki i niewyciągnięcie przez Sąd z tego faktu logicznego wniosku o pełnej wiedzy powódki co do rodzaju drogi dojazdowej do jej przyszłej nieruchomości działki nr (...);

c. Sąd w uzasadnieniu słusznie zauważył, że do umowy dołączono projekt podziału działki (...), na którym zaznaczono projektowaną służebność gruntową do projektowanej działki (...), jednakże nie wyciągnął z tego faktu logicznego wniosku o pełnej wiedzy powódki co do rodzaju drogi dojazdowej do jej przyszłej nieruchomości;

d. Sąd słusznie zauważył, że „przy zawieraniu umowy nie zostało w ogóle ustalone, że zjazd na projektowaną działkę z drogi publicznej będzie kiedykolwiek”, ale jednocześnie dokonał nieuprawnionej wykładni § 14 i w związku z tym błędnego ustalenia stanu faktycznego, wedle którego strony uwarunkowały zawarcie umowy docelowej, uzyskaniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej z działki nr (...);

- powyższe błędy stały się bezpośrednią przyczyną wadliwego rozstrzygnięcia Sądu, zaskarżonego niniejszą apelacją.

Pozwany wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części (I i III pkt wyroku) i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Obie apelacje nie są uzasadnione, a wydany przez Sąd Okręgowy wyrok jest zgodny z prawem.

Sąd Apelacyjny w całości przyjmuje ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego za własne i stanowiące podstawę orzekania w sprawie niniejszej.

Zarzut powoda, że Sąd Okręgowy pominął w swych ustaleniach fakt, że pozwany nigdy nie uzyskał zaświadczeń dot. nieobjęcia działki gospodarką leśną lub uproszczonym planem urządzenia lasu (wymaganych przez notariusza dla sfinalizowania transakcji), nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia o roszczeniu powoda, gdyż fakt ten nie stanowił przyczyny, która doprowadziła do tego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Nie pozostaje zatem w związku przyczynowym z nie zawarciem umowy przyrzeczonej.

Jak wynikało z zapisów umowy przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej wynosił 1 miesiąc od dnia uzyskania przez Spółkę zezwolenia na nabycie nieruchomości (§ 12 umowy). Natomiast gdyby przed dniem 1 sierpnia 2015r. okazało się, że wydanie zezwolenia nie było potrzebne, umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie jednego miesiąca od dnia 1 sierpnia 2015r. Skoro zatem do wydania decyzji o umorzeniu postępowania o zezwolenie na nabycie nieruchomości doszło dopiero 23 września 2015r., to termin do zawarcia umowy przyrzeczonej nie mógł rozpocząć biegu miesięcznego terminu, przed 23 września 2015r.

W tym miejscu należy podzielić ocenę Sądu Okręgowego, że fakt ten przesądza o tym, że nie doszło do przedawnienia roszczeń powoda, gdyż pozew został złożony przed 23 września 2016r.

Jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że data wydania decyzji o umorzeniu postępowania – 25 września 2015r., wyznacza początkową datę biegu miesięcznego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie jest uzasadnione, gdyż – jak zauważa Sąd Okręgowy, Spółka w tej dacie nie miała wiedzy o wydaniu decyzji o umorzeniu postępowania, a decyzja nie była prawomocna. Zatem bieg terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej rozpoczął bieg później niż 25 września 2015r.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika, kiedy Spółka dowiedziała się o tym, że decyzja jest ostateczna, gdyż nie przedstawiono dowodów doręczenia tej decyzji stronom postępowania administracyjnego. Nie ma też dowodów na okoliczność kiedy Spółka wystąpiła o wydanie zaświadczenia, że decyzja jest ostateczna, co pozwałoby na przyjęcie, że w dacie złożenia tego wniosku Spółka wiedziała już o ostateczności decyzji, a jedynie, starała się pozyskać dokument potwierdzający ten fakt. Dlatego w świetle zebranego materiału dowodowego uznać by należało, że termin do zawarcia umowy przyrzeczonej rozpoczął bieg najwcześniej z datą wydania zaświadczenia o ostateczności decyzji o umorzeniu postępowania – 2 grudnia 2015r. W tym przypadku można założyć, że Spółka występując o wydanie tego zaświadczenia, miała świadomość, że decyzja o umorzeniu postępowania jest ostateczna, niemniej brak jest dowodu na datę złożenia wniosku przez Spółkę o wydanie zaświadczenia. Ponadto wydanie tego zaświadczenia było konieczne do przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z tego względu uznać należy, że miesięczny termin do zawarcia umowy przyrzeczonej rozpoczął bieg najwcześniej 2 grudnia 2015r., a w konsekwencji upłynął najwcześniej 2 stycznia 2016r. i od dnia następnego rozpoczął bieg termin przedawnienia roszczeń powoda. Skoro pozew został wysłany do Sądu 31 sierpnia 2016r., to zarzut przedawnienia roszczeń powoda był oczywiście bezzasadny.

W apelacji pozwanego zarzuty dotyczące ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie były podnoszone, ale potrzeba prawidłowego ustalenia terminu w jakim umowa przyrzeczona miała być zawarta była konieczna, ze względu na inne ustalenia faktyczne, istotne w sprawie, ze względu na ocenę materialnoprawną roszczenia powoda.

Z ustaleń faktycznych Sądu wynika, że jedyną przyczyną z powodu której strony nie zawarły umowy przyrzeczonej była niemożność urządzenia bezpośredniego zjazdu z DK (...) na działkę (...). Kwestia zaświadczenia o nieobjęciu działki (...) gospodarką leśną lub uproszczonym planem urządzenia lasu, nie stanowiła żadnej realnej przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż mogła być pozyskana w każdym czasie, przed zawarciem umowy przyrzeczonej i przedstawiona notariuszowi przy zawieraniu umowy przyrzeczonej.

Strony koncentrowały się całkowicie na zabezpieczeniu bezpośredniego zjazdu z (...) do działki (...), a po uzyskaniu informacji, że urządzenie tego takiego zjazdu jest możliwe jedynie pod warunkiem likwidacji jednego z istniejących zjazdów do działki (...), strony nie potrafiły dojść do porozumienia w przedmiocie tego jak zapewnić nowo powstałej działce (...) odpowiednie - z punktu widzenia celów gospodarczych Spółki, połączenie komunikacyjne z DK (...). Ostatecznie brak porozumienia w tym względzie stanowił przeszkodę, która była przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął 2 stycznia 2016r. Mimo upływu tego terminu strony bardzo ściśle współpracowały w celu wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej. Zasadniczym celem stron było bowiem uzyskanie zgody GDDKiA na wybudowanie bezpośredniego zjazdu z DK (...) na działkę (...), i zachowanie już istniejących zjazdów ((...) - k. 28) do działki (...). Po uzyskaniu informacji w dniu 1 kwietnia 2016 roku GDDKiA, że kolejny zjazd do nieruchomości pozwanego nie może być urządony, a ustanowienie bezpośredniego zjazdu z DK (...) do działki (...) jest możliwe, ale wyłącznie pod warunkiem likwidacji jednego z istniejących zjazdów do działki (...) (k 73), Spółka proponowała pozwanemu inne rozwiązanie dotyczące urządzenia zjazdu. Do porozumienia satysfakcjonującego obie strony jednak nie doszło.

Jeżeli – jak sugeruje powód w apelacji, nieprzedstawienie przez pozwanego zaświadczenia o nieobjęciu działki (...) gospodarką leśną lub uproszczonym planem urządzenia lasu, byłoby przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej, to Spółka nie współdziałałaby z pozwanym w celu uzyskania zgody na urządzenie bezpośredniego zjazdu z DK (...) do działki (...). Podejmowane przez Spółkę po dniu 2 stycznia 2016r. działania mające zapewnić zjazd do działki (...), jednoznacznie wskazują, że brak zaświadczenia o nieobjęciu działki (...) gospodarką leśną lub uproszczonym planem urządzenia lasu, został wykreowany jako przyczyna niezawarcia umowy przyrzeczonej, jedynie na potrzeby niniejszego procesu.

Zgodnie z art. 354 § 1 i 2 kc strony są zobowiązane do współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania w taki sposób tak, aby zobowiązanie wykonać nie tylko zgodnie z jego treścią, ale jednocześnie w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a ponadto, jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje, także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Dyrektywy składające się na tę zasadę, nie są obojętne dla sposobu interpretowania i stosowania pozostałych przepisów kodeksu cywilnego dotyczących prawnej regulacji współdziałania wierzyciela z dłużnikiem (np. art. 535, 605, 613, 643, 647).

Przyczyna, z powodu której strony nie zawarły umowy przyrzeczonej została prawidłowo ustalona przez Sąd Okręgowy. Była nią niemożność urządzenia odpowiedniego – z punktu widzenia zadań i celów realizowanych przez Spółkę (handel drewnem), zjazdu do działki, którą Spółka miała zamiar kupić.

Dla Sądu Apelacyjnego nie ulega kwestii, że Spółka komunikowała pozwanemu w jakim celu kupuje nieruchomość i pozwany miał tego pełną świadomość. Ponadto pozwany posiadał tę wiedzę, gdyż wiedział czym zajmuje się Spółka, bo prowadziła ona działalność w niedalekiej odległości od pozwanego, a naprzeciw jego działki była informacja o siedzibie i przedmiocie działania Spółki.

Z tego względu należy uznać, że zapewnienie działce (...) odpowiedniej komunikacji z DK(...) było wiadomym obu stronom, priorytetowym celem umowy i nadawało sens gospodarczy całemu przedsięwzięciu. Z tego względu przekonujące są te ustalenia Sądu, z których wynika, że już od samego początku rozmów pozwany rozumiał, że zapewnienie odpowiedniego połączenia działki (...) z DK (...) jest zasadniczym warunkiem zawarcia umowy.

Pozwany znał wcześniejsze stanowisko GDDKiA z 2014r. wykluczające możliwość urządzenia trzeciego, bezpośredniego zjazdu na działkę (...). Zakładał jednak, że w przypadku wydzielenia i sprzedaży działki (...) Spółce, zostanie udzielona zgoda wybudowania przez Spółkę bezpośredniego zjazdu, jako nowemu właścicielowi nowo wydzielonej nieruchomości.

Urządzenie bezpośredniego zjazdu z (...) do działki (...) było optymalne dla obu stron umowy. Dla Spółki dlatego, że pozwalało zrealizować cel umowy i minimalizowało koszty dodatkowych robót w celu wybudowania dojazdu z DK (...) do działki (...). Natomiast dla pozwanego, z tego względu, że nie obciążało pozwanego dodatkowymi zobowiązaniami, ponad te do których zobowiązał się w umowie przedwstępnej.

Z tego względu także Spółka zakładała, że jako nowemu właścicielowi nieruchomości zostanie jej udzielona zgoda na wybudowanie nowego zjazdu z (...). Dlatego strony kontynuowały rozmowy, pomimo tego, że żadna z nich nie miała pewności, co do urządzenia w przyszłości bezpośredniego zjazdu z DK (...) do działki (...). Ostateczna decyzja w tym względzie nie należała bowiem do stron, lecz do podmiotu trzeciego – GDDKiA.

Okoliczności powyższe należy uwzględnić przy wykładni § 14 umowy dotyczącego zobowiązania się stron do dokonania wszelkich czynności służących zapewnieniu odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla działki (...). Wykładnia ta winna być dokonywana właśnie z uwzględnieniem faktu, że obie strony zakładały urządzenie bezpośredniego zjazdu z DK (...) do działki (...), gdyż było to dla obu stron najlepsze rozwiązanie.

To, że urządzenie bezpośredniego (kolejnego) zjazdu do działki (...) z (...) okazało się niemożliwe, nie obciąża żadnej ze stron umowy przedwstępnej, gdyż spełnienie tego warunku, nie zależało od ich woli i nie leżało w zakresie ich kompetencji. Natomiast w zakresie wyjednania takiej decyzji, strony zgodnie współdziałały, realizując przyjęte przez siebie zobowiązanie wyrażone w § 14 umowy przedwstępnej. W związku z powyższym nie ma podstaw do zarzucenia którejkolwiek ze stron niewykonania zobowiązania wynikającego z § 14 umowy.

Niemożność urządzenia bezpośredniego (trzeciego zjazdu) z DK (...) do działki (...), nie była jednak przeszkodą uniemożliwiającą w sposób absolutny zawarcie umowy przyrzeczonej. Faktem jest, że urządzenie bezpośredniego zjazdu do działki (...) z (...) nie zostało także zastrzeżone w umowie przedwstępnej, jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej. Teoretycznie zaś istniała nadal możliwość zapewnienia działce (...) odpowiedniego połączenia z DK

(...) przez istniejące już zjazdy urządzone na wysokości działki (...), bądź likwidację jednego z nich w celu urządzenia zjazdu bezpośredniego na działkę (...).

Pomimo odmowy urządzenia nowego, „trzeciego” zjazdu, bezpośredniego do działki (...) zapewnienie takiego dojazdu było nadal teoretycznie możliwe, jednakże pod warunkiem :

- albo likwidacji zjazdu ((...) k.28) prowadzącego bezpośrednio na część siedliskową nieruchomości pozwanego i przeniesienia go na wysokość działki (...);
- albo udostępnienie przez pozwanego tego zjazdu Spółce, z uwzględnieniem faktu, że Spółka miałaby dojeżdżać do swojej działki (...) i korzystać z działki siedliskowej pozwanego wykorzystując ciężki sprzęt.

Trzecia propozycja, która wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu nie miała znaczenia, gdyż wymagała zgody osób trzecich, które nie były stronami umowy przedwstępnej. Z tego względu należy ją pominąć.

Spółka w celu wykonania umowy przedwstępnej przedstawiła pozwanemu propozycje uwzględniające powyższe warunki. Pozwany nie przyjął ich, co faktycznie doprowadziło do niezawarcia umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, brak zgody pozwanego na propozycje Spółki, nie daje podstaw do postawienia pozwanemu zarzutu zawinionego niewykonania umowy przedwstępnej. Przede wszystkim propozycje te złożone zostały w sytuacji gdy zakładany przez strony warunek urządzenia bezpośredniego trzeciego zjazdu do działki (...), okazał się niemożliwy do zrealizowania. Miały zatem charakter zastępczy, który nie był zakładany przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Obowiązek przyjęcia tych propozycji przez pozwanego nie wynikał również z postanowień umowy przedwstępnej, w szczególności z § 14.

Pozwany wprawdzie w § 14 zobowiązał się „dokonania wszelkich czynności, służących zapewnieniu odpowiedniego dostępu do drogi publicznej”, jednakże w ocenie Sądu nie oznaczało to, zobowiązania się pozwanego do wyzbycia się - nawet w ograniczonym zakresie, prawa własności nieruchomości w większym zakresie niż to wynikało z postanowień umowy przedwstępnej. W umowie tej zaś pozwany zobowiązał się jedynie sprzedać Spółce działkę (...) i od tego obowiązku się nie uchylał.

Natomiast wyrażenie przez niego zgody bądź to na likwidację bezpośredniego zjazdu prowadzącego na część siedliskową do jego działki, której umowa przedwstępna nie dotyczyła, bądź też dodatkowe obciążenie tej części jego nieruchomości dodatkową służebnością przejazdu, w obydwu przypadkach ingerowało w prawo własności pozwanego, co nie znajdowało uzasadnienia w postanowieniach umowy przedwstępnej. Poza tym udostępnienia przez pozwanego swojego zjazdu ((...)) prowadzącego do części siedliskowej jego nieruchomości, w celu przejeżdżania dużych samochodów ciężarowych, obciążonych drewnem, mogłoby być dokonane wyłącznie na podstawie wyraźnej i jednoznacznej zgody pozwanego, która nigdy nie została wyrażona.

Konkludując uznać należy, że pozwany nie był zobowiązany do przyjęcia składanych przez Spółkę propozycji, gdyż nie wynikało to z postanowień umowy przedwstępnej.

W konsekwencji pozwany nie ponosi winy za niewykonanie umowy przedwstępnej, co wyklucza możliwość dochodzenia przez Spółkę zwrotu zadatku w podwójnej wysokości na podstawie art. 394 § 1 kc. Domaganie się zwrotu zadatku w podwójnej wysokości znajduje uzasadnienie tylko wówczas gdy niewykonanie zobowiązania było spowodowane przyczynami, za które kontrahent ponosi odpowiedzialność (art. 471 i n.; tak w: Z. Radwański (w:) System Prawa Cywilnego, t. 3, cz. 1, Prawo zobowiązań – część ogólna, red. Z. Radwański, Ossolineum 1981, s. 460; J. Rajski, Prawo o kontraktach w obrocie gospodarczym, Warszawa 1994, s. 158; W. Czachórski, Zobowiązania. Zarys wykładu, Warszawa 1998, s. 128; wyrok SN z dnia 6 lutego 2013 r., V CSK 162/12, LEX nr 1299213; wyrok SN z dnia 20 stycznia 2016 r., V CSK 293/15, LEX nr 2012114). Wniosek ten wynika z ogólnych zasady odpowiedzialności kontraktowej, które każą wiązać tę odpowiedzialność z winą kontraktową.

Skoro jednak pozwany nie miał obowiązku przyjęcia nowych propozycji składanych przez Spółkę, to wówczas podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że do niewykonania umowy przedwstępnej doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

Jak bowiem wskazano wcześniej, strony podpisując umowę przedwstępną były przekonane, że Spółka uzyska zgodę GDDKiA na urządzenie trzeciego zjazdu z DK (...), prowadzącego bezpośrednio do (...), a pozwany zachowa istniejące zjazdy prowadzące do jego nieruchomości, oznaczonej nr działki (...).

Takie rozwiązanie było dla obu stron optymalne, jednakże udzielenie takiego zezwolenia, nie leżało w gestii którejkolwiek ze stron, lecz zależało od decyzji organu administracji. Nieudzielenie takiego zezwolenia, chociaż nie stanowiło przeszkody całkowicie uniemożliwiającej zapewnienie działce (...) odpowiedniej komunikacji z DK (...), skutkowało tym, że zapewnienie odpowiedniej komunikacji działki (...) z DK (...) uzależnione było od zgody pozwanego na ingerencję w jego prawo własności, w zakresie przekraczającym zobowiązania przyjęte przez pozwanego w umowie przedwstępnej.

Z tych względów wyrok Sądu Okręgowego znajduje uzasadnienie w treści art. 394 § 3 kc, gdyż niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. W konsekwencji zadatek wręczony przez Spółkę winien być jej zwrócony przez pozwanego w wysokości otrzymanej przez pozwanego.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd Apelacyjny uznał, że obie apelacje są bezzasadne i na podstawie art. 385 kpc oddalił je, i na podstawie art. 100 kpc zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu poniesione przez strony w postępowaniu apelacyjnym.