

Sygn. akt: I ACa 635/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Ochalska - Gola
Sędziowie:	SA Lilla Mateuszczyk (spr.) SA Alicja Myszkowska
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.**

przeciwko **S. K.**

o zapłatę,

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 12 marca 2013r., sygn. akt X GC 540/10

I. oddala apelację,

II. zasądza od S. K. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I A Ca 635/13

UZASADNIENIE

Przedmiotem sporu w sprawie z powództwa (...) Spółki z o.o. w C. przeciwko S. K. jest kwota 101.000 zł., żądana przez stronę powodową tytułem częściowego zwrotu kwoty bezpodstawnie wyegzekwowanej przez pozwanego w postępowaniu egzekucyjnym [1.702.001,83 zł.] jako należne mu kary umowne z tytułu nie zawarcia umowy przyrzeczonej z winy strony powodowej, ustanowione w zawartej przez strony umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2013 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 101.000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2009 r. i kosztami procesu i oddalił powództwo w zakresie żądania odsetek za okres od 20 maja 2009 r. do 11 marca 2013 r.

Orzeczenie powyższe Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach opisanych szczegółowo w uzasadnieniu wyroku. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Rozstrzygnięcie sprawy niniejszej zależało od ustalenia, czy pozwany miał wobec strony powodowej zasadne roszczenie o zapłatę kar umownych, wyegzekwowanych przez niego w oparciu o oświadczenie strony powodowej, zawarte w treści aktu notarialnego, o poddaniu się egzekucji z tego aktu.

Zdaniem Sądu Okręgowego strona powodowa wykazała, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanego, a nie z winy strony powodowej, żądanie pozwanego zapłaty przez powoda kar umownych było więc nieuzasadnione.

Pozwany nie wypełnił obowiązków nałożonych na niego w § 3 ust. 1 lit. e umowy przedwstępnej. Zgodnie z treścią tego postanowienia pozwany był zobowiązany do dnia 30 czerwca 2008 r., oznaczonego w umowie jako ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej, uzyskać ostateczną i wykonalną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę, umożliwiające budowę obiektu handlowego wraz z zatwierdzonym układem komunikacyjnym, o której mowa w § 2 ust. 2 umowy, tj. w standardzie i zgodnie z opisem budowlanym (...) wraz m.in. ze zjazdami i pylonem reklamowym oraz wszelkimi niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami, które okażą się konieczne dla realizacji zamierzonej przez stronę powodową inwestycji. Załącznikiem do umowy przedwstępnej była Koncepcja Zagospodarowania nieruchomości [(...)], w której wskazano dwa zjazdy z dróg publicznych na teren obiektu handlowego: od ulicy (...) – dla samochodów osobowych i od ulicy (...) – dla samochodów osobowych i ciężarowych. Wprawdzie pozwany uzyskał decyzję Zarządu Dróg Powiatowych w G. z dnia 11 czerwca 2007 r. o zezwoleniu na lokalizację zjazdu z ul. (...) i decyzję Starosty (...) z dnia 11 października 2007 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, jednak w obrocie wciąż funkcjonowały decyzje Burmistrza Miasta G.: z dnia 24 kwietnia 2006 r. wyrażająca zgodę na lokalizację dwóch zjazdów z ul. (...) przy jednoczesnym ustaleniu obowiązku inwestora przebudowania zjazdu, poszerzenia jezdni, wybudowania nowego ciągu pieszego oraz wykonania odwodnienia przebudowanego odcinka, wybudowania kanalizacji deszczowej i podłączenia jej do istniejącego kolektora i z dnia 28 sierpnia 2006 r. ustalającej warunki zabudowy, w której wskazano, że obsługa komunikacyjna terenu winna być zapewniona od ul. (...), zaś obsługa piesza – od ul. (...). Dopiero w rok po wskazanym w umowie przedwstępnej terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwany uzyskał decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 31 sierpnia 2009 r. stwierdzającej nieważność decyzji Burmistrza Miasta G. z dnia 24 kwietnia 2006 r., a dopiero w roku 2010 pozwany uzyskał decyzję wyrażającą zgodę na lokalizację dwóch zjazdów z przedmiotowej nieruchomości od strony ul. (...).

W przedstawionej sytuacji prawnej – zdaniem Sądu – nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwany uzyskał zatwierdzony układ komunikacyjny, zgodny z (...), konieczny dla realizacji zamierzonej przez stronę powodową inwestycji, a to uzasadnia przyjęcie, że nie wykonał on, przed wskazaną datą zawarcia umowy przyrzeczonej, obowiązku wynikającego z § 3 ust. 1 lit. e w zw. z § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej [brak dojazdu dla samochodów ciężarowych obsługujących obiekt handlowy od strony ul. (...), a dojazd od ul. (...) uwarunkowany obowiązkiem jego wybudowania]. W takiej sytuacji, skoro bezpośrednio przed zawarciem umowy przyrzeczonej istniały takie warunki i ograniczenia wynikające z wydanych decyzji administracyjnych, które powodowały, że realizacja inwestycji nie byłaby możliwa lub gospodarczo uzasadniona, strona powodowa miała prawo odstąpienia od umowy w terminie do dnia 30 czerwca 2008 r. – stanowił o tym § 6 ust. 1 lit. b umowy przedwstępnej. Bezpośrednio przed upływem tego terminu, w formie aktu notarialnego przewidzianej w treści tej umowy, strona powodowa od umowy odstąpiła. Umowa ta jest więc uważana za nie zawartą [art. 395 § 2 kc].

Ostatecznie – pozwany nie wykazał, by odstąpienie przez stronę powodową od umowy nastąpiło w warunkach zrealizowania przez pozwanego jego obowiązków, a od tego zależała skuteczność jego żądania zapłaty przez stronę powodową kar umownych za odstąpienie od umowy.

Jako podstawę roszczenia strony powodowej – o zwrot części kwoty wyegzekwowanej przez pozwanego tytułem kar umownych, przy braku zobowiązania strony powodowej do spełnienia tego świadczenia, Sąd Okręgowy wskazał art. 405 w zw. z art. 410 § 2 kc. Pozwany miał wprawdzie podstawę prawną do egzekucji w postaci tytułu wykonawczego – aktu notarialnego, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, w którym strona powodowa poddała się egzekucji do kwoty odpowiadającej karom umownym za odstąpienie od umowy, nie zostały jednak spełnione materialne przesłanki powstania tej wierzytelności. Wierzytelność z tytułu kar umownych po stronie pozwanego zatem nie powstała, a więc strona powodowa świadczyła na rzecz pozwanego w ogóle nie będąc do tego zobowiązana.

Zważywszy, że pozwany nie podnosił w sprawie zarzutów z art. 409 i 411 kc, objęte sporem żądanie strony powodowej Sąd uznał za uzasadnione co do zasady i co do wysokości.

Od wyroku Sądu Okręgowego pozwany złożył apelację w części uwzględniającej powództwo. Zarzucił naruszenie:

- art. 233 § 1 kpc przez dowolną ocenę Sądu polegającą na przyjęciu, że na pozwanym spoczywał obowiązek uzgodnienia układu komunikacyjnego inwestycji z (...), choć analiza treści § 1 ust. 3 lit. e, § 3 ust. 1 i § 5 umowy nie zawierają takiego obowiązku i nie wynika on z okoliczności podpisania umowy i w efekcie – nieprawidłowe przypisanie pozwanemu odpowiedzialności za nie wykonanie tego obowiązku oraz przez przyjęcie, że pozwany nie wykonał w terminie do dnia 30 czerwca 2008 r. obowiązku polegającego na uzyskaniu ostatecznej i wykonalnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenia na budowę wraz z zatwierdzonym układem komunikacyjnym, podczas gdy decyzję tą pozwany uzyskał w dniu 11 października 2007 r. i w efekcie – przyjęcie braku spełnienia przesłanek do żądania zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży,

- art. 353¹ kc w zw. z § 6 ust. 1 lit. b umowy przedwstępnej przez przyjęcie, że przesłanki uzasadniające odstąpienie od umowy przez inwestora mogły wynikać z warunków technicznych określonych dla infrastruktury, m.in. układu zewnętrznego dróg komunikacyjnych, podczas gdy § 6 ust. 1 lit. b umowy wyraźnie odnosi się wyłącznie do ewentualnych ograniczeń wynikających z pozwolenia na budowę, a w efekcie przyjęcie, że zostały spełnione przesłanki uprawniające stronę powodową do odstąpienia od umowy,

- art. 410 § 2 kpc przez przyjęcie, że nie istniała podstawa prawna do żądania zapłaty kary umownej przez pozwanego w sytuacji, gdy nie doszło do skutecznego odstąpienia od umowy przez stronę powodową, a pozwany był uprawniony do dochodzenia kar umownych.

W konkluzji pozwany wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanego jest nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, wnikliwie go przeanalizował i wyciągnął zeń prawidłowe wnioski.

Jak wynika z treści § 3 ust. 1 lit. e umowy łączącej strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości [pozwany nie powołuje się na zamiar stron, który pozwalałby na jej szczególną interpretację], pozwany zobowiązał się do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę wraz z zatwierdzonym układem komunikacyjnym, o której mowa w § 2 ust. 2 umowy. Ten przepis zaś stanowił, że zatwierdzony projekt budowlany i pozwolenie na budowę miały umożliwić realizację obiektu handlowego w standardzie i zgodnie z opisem budowlanym (...) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, parkingami, zjazdami, pylonem reklamowym

oraz wszelkimi niezbędnymi decyzjami i uzgodnieniami, które okażą się niezbędne dla realizacji zamierzonej przez kupującego inwestycji. Przepis ten ustanawiał zatem obowiązek pozwanego, poza zatwierdzeniem projektu budowlanego, podjęcia takich działań, które przygotowałyby organizacyjnie inwestycję do realizacji, także działań organizujących komunikację zewnętrzną [prócz układu komunikacji wewnętrznej, objętej pozwoleniem na budowę]. Ze względu na wyraźne powiązanie w umowie obu tych przepisów, ich treść należy analizować łącznie.

Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że planowana przez stronę powodową inwestycja, to wielkopowierzchniowy pawilon [1.206 m²] dla branży handlowo-usługowej wraz z m.in. parkingami [88 miejsc postojowych] i wewnętrzną komunikacją kołową i pieszą [tak w decyzji Starosty (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę]. Jest oczywiste, że tej kategorii obiekt musiał mieć zapewnioną także komunikację zewnętrzną, umożliwiającą dojazd klientów oraz samochodów z zaopatrzeniem. Pozwany miał tego świadomość, bowiem w treści § 1 ust. 1 lit. q oświadczył, że nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z możliwością wjazdu i wyjazdu samochodów ciężarowych o ładowności do 40 ton. Załącznikiem do umowy był rysunek – Koncepcja Zagospodarowania Nieruchomości, przewidująca zjazdy dla samochodów ciężarowych i osobowych od strony ul. (...) i dla samochodów tylko osobowych – od strony ul. (...). Tymczasem w dniu 30 czerwca 2008 r., wyznaczonym przez stronę na datę zawarcia umowy przyrzeczonej [zatem także w dniu 28 czerwca 2008 r., kiedy strona powodowa złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy], sytuacja wyglądała tak, że w obiegu prawnym funkcjonowały decyzje Burmistrza Miasta G.: z dnia 26 kwietnia 2006 r. zezwalająca na lokalizację zjazdów na nieruchomość od ul. (...) i to wraz z zobowiązaniem inwestora do wybudowania odcinka tej ulicy znajdującego się poza terenem nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej, nie objętego pozwoleniem na budowę [uznana za nieważną dopiero decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 31 sierpnia 2009 r.], od strony ul. (...) zaś przewidziane było wyłącznie dojście dla pieszych, a wjazd jedynie awaryjny [przeciwpożarowy] oraz decyzja z dnia 28 sierpnia 2006 r. o warunkach zabudowy, przewidująca dojazd do obiektu od ul. (...). W sprzeczności z tymi decyzjami pozostawała decyzja Zarządu Dróg Powiatowych w G. z dnia 11 czerwca 2007 r., zezwalająca na dojazd do obiektu od ul. (...).

Wynikający z tych decyzji niejasny stan prawny dotyczący organizacji zjazdów na nieruchomość, był dostateczną podstawą do przyjęcia przez stronę powodową, że realizacja inwestycji będzie gospodarczo nieuzasadniona [ze względu na wysokie koszty przebudowy ul. (...), a przy tym na tą część inwestycji, usytuowanej poza terenem nieruchomości, która miała być przedmiotem sprzedaży, nie zostało udzielone pozwolenie na budowę] lub wręcz niemożliwa ze względu na brak możliwości dojazdu samochodów z zaopatrzeniem.

Podnieść trzeba, że sam pozwany składający wyjaśnienia jako strona na rozprawie w dniu 6 listopada 2012 r. [k. 313] przyznał, że według (...) zjazd miał być od strony ul. (...), a nie od ul. (...), która zresztą jest nieutwardzoną ulicą osiedlową [!]. W kontekście tych wyjaśnień pozwanego nie sposób przyjąć, by wypełnione zostały jego obowiązki z umowy: nieruchomość w dniu wskazanym na zawarcie umowy przyrzeczonej nie posiadała bezpośredniego dostępu i dojazdu do drogi publicznej i nie była zapewniona możliwość wjazdu na nią samochodów ciężarowych o ładowności do 40 ton. Tym samym stwierdzić trzeba, że – wbrew treści § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej – nie zostały poczynione przez pozwanego wszystkie niezbędne uzgodnienia i nie zostały uzyskane decyzje [np. pozwolenie na przebudowę ul. (...)], konieczne dla realizacji inwestycji, tj. takie, które uzasadniałyby realizację zamierzenia inwestycyjnego strony powodowej, jako gospodarczo uzasadnionego. Trzeba zatem przyjąć, że strona powodowa odstąpiła od umowy w sytuacji przewidzianej w § 6 ust. 1 pkt b umowy, uzasadniającej to odstąpienie.

Powyższe wywody uzasadniają przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że fakt, iż pozwany nie zdołał zapewnić w przyjętym w umowie terminie, będącym jednocześnie terminem, w którym strona powodowa najpóźniej mogła odstąpić od umowy, organizacyjnych warunków inwestycji uzasadniających jej realizację [nieruchomość nie posiadała bezpośredniego dostępu i dojazdu do drogi publicznej umożliwiającego wjazd i wyjazd samochodów ciężarowych o ładowności do 40 ton, a na przebudowę dojazdu od ul. (...) pozwany nie uzyskał pozwolenia na budowę], był podstawą do przyjęcia, że nie zaistniały przesłanki do żądania od strony powodowej kar umownych przewidzianych w § 6 ust. 1 lit. b umowy przedwstępnej. Egzekucja kwoty obliczonej jako kara umowna, była zatem dla pozwanego nienależnym świadczeniem, zwrotu tej kwoty strona powodowa mogła więc dochodzić na podstawie art. 405 w zw. z art. 410 kc.

Zważywszy powyższe Sąd Apelacyjny uznał apelację pozwanego za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 kpc. Na podstawie art. 98 kpc zasądzona została od pozwanego na rzecz strony powodowej kwota 2.700 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.