Sygn. akt VI ACa 1131/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Stefańska (spr.)

Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz

SA Teresa Mróz

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w P.

przeciwko P. S. (1), W. S., P. S. (2) i D. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 maja 2012 r.

sygn. akt XXV C 958/10

I. ***oddala apelację;***

II. ***zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w P. na rzecz P. S. (1) kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt VI ACa 1131/14

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. wnosił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych: M. S. kwoty 213.535 zł, W. S. kwoty 93.232,50 zł oraz solidarnie od P. S. (2) i D. S. kwoty 93.232,50 zł wraz z odsetkami. Jako podstawę faktyczną roszczenia wskazał odstąpienie przez niego od łączącej strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i związany z tym obowiązek pozwanych zwrotu otrzymanego zadatku.

Pozwani M. S., W. S., P. S. (2) i E. S. wnosili o oddalenie powództwa podnosząc, że odstąpienie przez powoda od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości było bezskuteczne i wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie powoda, obowiązek zwrotu zadatku nie powstał.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

W dniu 10 stycznia 2008 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. zawarła z M. S., W. S., P. S. (2) i D. S. w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na podstawie której powód zobowiązał się kupić od pozwanych dwie nieruchomości stanowiące działki ewidencyjne nr (...) położone w W. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgi wieczyste nr (...), za cenę 4.000.000 zł. W chwili zawarcia umowy przedwstępnej powód wpłacił pozwanym zadatek w kwotach: 213,535 zł M. S., 93.232,50 zł W. S. oraz 93.232,50 zł małżonkom D. i P. S. (2).

(...) sp. z o.o. z siedzibą w P. została zawiązana w dniu 15 czerwca 2007 r., jej kapitał zakładowy wynosił 50.000 zł, w umowie spółki wspólnicy nie przewidzieli zakupu od pozwanych nieruchomości. Również później wspólnicy nie podjęli uchwały zezwalającej spółce na zawarcie umowy nabycia nieruchomości i zgoda taka nie została wyrażona w terminie dwóch miesięcy od dnia zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

W § 2 umowy przedwstępnej powód oświadczył, że na nieruchomościach zamierza zrealizować inwestycję polegającą na wybudowaniu osiedla dwudziestu domów w zabudowie szeregowej. W § 4 ust. 1 umowy strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 21 dni licząc od uprawomocnienia się decyzji o warunkach zabudowy, nie później jednak niż w terminie do sześciu miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. W chwili zawarcia umowy przedwstępnej przedmiotowe nieruchomości miały charakter rolny i nie istniał plan zagospodarowania przestrzennego. Jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej pozwani wystąpili do Prezydenta miasta (...) W. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Po zawarciu umowy do postępowania administracyjnego jako strona wstąpiła (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Decyzją z dnia 12 maja 2008 r. Prezydent miasta (...) W. odmówił ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla projektowanej inwestycji. Od decyzji tej powód złożył odwołanie.

Wobec treści powyższej decyzji, w dniu 28 maja 2008 r. strony w formie aktu notarialnego zmieniły treść § 4 ust. 1 łączącej je przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w ten sposób, że zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 60 dni licząc od dnia wydania i doręczenia kupującemu decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego (organu II instancji) w przedmiocie odwołania od decyzji Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 maja 2008 r. Dodatkowo w § 4 ust. 5 aneksu strony ustaliły, że w przypadku gdyby w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze (organ II instancji) wydało i doręczyło kupującemu decyzję odmowną, z treści której wynikać będzie konieczność uzyskania dodatkowej decyzji o zmianie przeznaczenia jakiegokolwiek gruntu rolnego spośród wymienionych w umowie przedwstępnej na cele nierolnicze lub w przypadku niewydania i niedoręczenia przez ten organ decyzji w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r., kupującemu przysługiwać będzie w tym samym terminie prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku sprzedający zobowiązani będą do zwrotu całego zadatku w jednokrotnej wysokości.

Decyzją z dnia 24 lipca 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło decyzję Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 maja 2008 r. w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Decyzja ta została doręczona stronom.

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy, decyzją z dnia 3 grudnia 2008 r. Prezydent miasta (...) W. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (łącznie max. 20 segmentów) oraz 20 szamb szczelnych, na działkach ewidencyjnych nr (...), ustalając wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 0,25.

Decyzja ta nie została doręczona powodowi do dnia 31 grudnia 2008 r. i (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. pismami z dnia 31 grudnia 2008 r. złożyła pozwanym oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Pozwani uznali złożone im oświadczenia za bezskuteczne i pismami z dnia 23 lutego 2009 r. wezwali powoda do stawienia się w dniu 6 marca 2009 r. w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód nie stawił się i nie doszło do zawarcia

umowy przyrzeczonej, zaś pismami z dnia 19 marca 2009 r. wezwał pozwanych do zwrotu otrzymanego zadatku. Pozwani odmówili zapłaty żądanych przez powoda kwot.

W § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że w razie rozwiązania umowy lub w razie niewykonania umowy wskutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, sprzedający zobowiązani będą do zwrotu zadatku w jednokrotnej wysokości pomniejszonej o kwotę 60.000 zł. Zgodnie z ust. 4 § 4 umowy zapis ten miał zastosowanie także w razie zaistnienia jakichkolwiek innych okoliczności niezależnych od stron powodujących zmianę stanu faktycznego i/lub prawnego przedmiotu umowy lub ograniczającego zamierzenie budowlane.

Już po zawarciu przez strony umowy przedwstępnej, (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wycofał się z prowadzonych z powodem rozmów w sprawie finansowania zakupu przedmiotowych nieruchomości. (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. nie dysponowała promesą udzielenia kredytu przez Bank, zaś decyzja Banku o wycofaniu się z dalszych rozmów została uzasadniona osłabieniem popytu i perspektywą kryzysu ekonomicznego, które zdeterminowały ostrożnościową politykę finansową w sektorze budownictwa.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie przedstawionych przez strony dowodów z dokumentów, które ocenił jako wiarygodne. Natomiast oddalił zgłoszone przez powoda wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. C. i przesłuchania stron, uznając je za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tej samej przyczyny oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanych.

W toku procesu przed Sądem pierwszej instancji, w dniu 23 listopada 2011 r. zmarła pozwana M. S., a w jej miejsce wstąpił następca prawny P. S. (1).

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji za nietrafny uznał pogląd powoda o nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 10 stycznia 2008 r., z uwagi na jej zawarcie z naruszeniem art. 229 k.s.h. Artykuł ten stanowi, że umowa nabycia dla spółki nieruchomości lub udziału w nieruchomości za cenę przewyższającą ¼ kapitału zakładowego, nie niższą jednak od 50.000 zł, zawarta przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania spółki, wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa ta była przewidziana w umowie spółki. Sąd Okręgowy wskazał, że powołany przepis nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ umową z dnia 10 stycznia 2008 r. powód nie nabył nieruchomości, a jedynie zobowiązał się do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej, której przedmiotem miało być dopiero nabycie nieruchomości. W konsekwencji w sprawie nie będzie miał zastosowania również art. 17 § 1 k.s.h., zgodnie z którym jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 10 stycznia 2008 r. nie była bowiem wymagana uchwała wspólników. Skoro zaś umowa nie jest nieważna, to otrzymany na jej podstawie przez pozwanych zadatek nie jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił także poglądu powoda, że przedmiotowa umowa jest nieważna jako umowa o świadczenie niemożliwe do wykonania, o jakim mowa w art. 387 k.c. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że świadczeniem, do spełnienia którego powód był zobowiązany w wykonaniu umowy przedwstępnej, było złożenie oświadczenia woli o kupnie nieruchomości, a więc zawarcie umowy przyrzeczonej. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że świadczenie to było niemożliwe do spełnienia. Według Sądu pierwszej instancji powód niesłusznie opierał twierdzenie o niemożliwości świadczenia na okoliczności, że wskazany w decyzji o warunkach zabudowy współczynnik zabudowy okazał się niższy, niż przez niego zakładany (0,25 zamiast 0,36). Z treści umowy przedwstępnej bowiem nie wynika, aby pozwani zobowiązali się do sprzedaży powodowi nieruchomości, na których mógłby on wybudować osiedle domów (segmentów) wyłącznie w przypadku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy określającej współczynnik zabudowy na poziomie nie niższym niż 0,36. Zaś sam powód w umowie oświadczył jedynie, że na nieruchomości zamierza zrealizować inwestycję polegającą na wybudowaniu osiedla dwudziestu domów w zabudowie szeregowej.

Zdaniem Sądu Okręgowego tego jednostronnego oświadczenia powoda nie można traktować jako zobowiązania zaciągniętego przez pozwanych. Sąd pierwszej instancji zauważył ponadto, że decyzją z dnia 3 grudnia 2008 r. Prezydent miasta (...) W. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (łącznie max. 20 segmentów) oraz 20 szamb szczelnych. Jest więc to inwestycja zgodna z treścią oświadczenia powoda zawartego w § 2 umowy przedwstępnej. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że realizacja planowanego przez powoda zamierzenia budowlanego stała się niemożliwa. Skoro zaś umowa przedwstępna nie jest nieważna także z tej przyczyny, to otrzymany na jej podstawie przez pozwanych zadatek nie jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

Sąd Okręgowy ocenił, że złożone przez powoda pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej było bezskuteczne, albowiem nie zaistniały przewidziane w umowie okoliczności uzasadniające złożenie takiego oświadczenia. Powód nie jest więc uprawniony do domagania się od pozwanych zwrotu zadatku na podstawie art. 494 k.c. Początkowo w § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 21 dni licząc od uprawomocnienia się decyzji o warunkach zabudowy, nie później jednak niż w terminie do sześciu miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Decyzją z dnia 12 maja 2008 r. Prezydent miasta (...) W. odmówił ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla projektowanej inwestycji. Wobec treści powyższej decyzji, w dniu 28 maja 2008 r. strony w formie aktu notarialnego zmieniły treść łączącej je przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w ten sposób, że zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 60 dni licząc od dnia wydania i doręczenia kupującemu decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego (organu II instancji) w przedmiocie odwołania od decyzji Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 maja 2008 r.

Ponadto w § 4 ust. 5 aneksu strony ustaliły, że w przypadku gdyby w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze (organ II instancji) wydało i doręczyło kupującemu decyzję odmowną, z treści której wynikać będzie konieczność uzyskania dodatkowej decyzji o zmianie przeznaczenia jakiegokolwiek gruntu rolnego spośród wymienionych w umowie przedwstępnej na cele nierolnicze lub w przypadku niewydania i niedoręczenia przez ten organ decyzji w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r., kupującemu przysługiwać będzie w tym samym terminie prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku sprzedający zobowiązani będą do zwrotu całego zadatku w jednokrotnej wysokości.

Sąd Okręgowy podkreślił, że dla oceny skuteczności oświadczeń powoda o odstąpieniu od umowy przedwstępnej istotny jest fakt, że decyzją z dnia 24 lipca 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło decyzję Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 maja 2008 r. w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Decyzja ta została doręczona stronom, w tym powodowi. Następnie decyzją z dnia 3 grudnia 2008 r. Prezydent miasta (...) W. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Ta decyzja nie została doręczona powodowi do dnia 31 grudnia 2008 r.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji w niniejszej sprawie nie zaistniały okoliczności wskazane w § 4 ust. 5 umowy przedwstępnej, które uzasadniałyby odstąpienie przez powoda od tej umowy. Powód wadliwie przyjął, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze (organ II instancji) do dnia 31 grudnia 2008 r. nie doręczył mu wydanej decyzji. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 lipca 2008 r. została wydana już po dniu 28 maja 2008 r., tj. po zawarciu przez strony aneksu do umowy przedwstępnej. Decyzja ta niewątpliwie została doręczona powodowi przed dniem 31 grudnia 2008 r. i nie była to decyzja odmowna, z treści której wynikałaby konieczność uzyskania dodatkowej decyzji o zmianie przeznaczenia jakiegokolwiek gruntu wymienionego w umowie przedwstępnej na cele nierolnicze. Decyzją tą Samorządowe Kolegium Odwoławcze (organ II instancji) uchyliło decyzję Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 maja 2008 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Nie była to więc decyzja przewidziana w § 4 ust. 5 umowy przedwstępnej.

Natomiast decyzją, która nie została doręczona powodowi do dnia 31 grudnia 2008 r., była decyzja Prezydenta miasta (...) W. z dnia 3 grudnia 2008 r., a więc decyzja organu I instancji. Mając na uwadze treść § 4 ust.

5 umowy przedwstępnej Sąd Okręgowy uznał, że data doręczenia tej decyzji powodowi nie ma znaczenia dla możliwości skorzystania przez niego z uprawnienia do odstąpienia od umowy. W konsekwencji nie zaistniała sytuacja przewidziana w § 4 ust. 5 tej umowy i powód nie był uprawniony do odstąpienia od umowy przedwstępnej oraz domagania się zwrotu wypłaconego pozwanym zadatku.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powód nie jest uprawniony także do domagania się od pozwanych zwrotu zadatku w wysokości pomniejszonej o kwotę 60.000 zł. Wyjaśnił, ze w § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że w przypadku rozwiązania umowy lub niewykonania umowy wskutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, sprzedający zobowiązani są do zwrotu zadatku w jednokrotnej wysokości pomniejszonej o kwotę 60.000 zł. Zgodnie z ust. 4 § 4 umowy zapis ten ma zastosowanie także w razie zaistnienia jakichkolwiek innych okoliczności niezależnych od stron powodujących zmianę stanu faktycznego i/lub prawnego przedmiotu umowy lub ograniczającego zamierzenie budowlane.

Zdaniem Sądu Okręgowego po zawarciu umowy przedwstępnej nie doszło do niezależnej od stron zmiany okoliczności. Stwierdził, że brak u powoda środków płatniczych na sfinansowanie kupna nieruchomości jest okolicznością, za którą odpowiedzialność ponosi wyłącznie (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Wycofanie się przez (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. z rozmów z powodem dotyczących finansowania zakupu przedmiotowych nieruchomości było elementem ryzyka biznesowego powoda, bez względu na przyczyny odstąpienia przez Bank od negocjacji. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powód nie dysponował nawet promesą kredytową, a więc powinien liczyć się z możliwością nieotrzymania kredytu. Brak środków finansowych spowodował, że wykonanie umowy przedwstępnej przez kupującego poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej i zapłatę ceny za nieruchomości stało się w praktyce niemożliwe, jednakże za wystąpienie tej okoliczności odpowiedzialność ponosi wyłącznie powód.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż brak jest również podstaw do przyjęcia, że decyzja Prezydenta miasta (...) W. z dnia 3 grudnia 2008 r. ograniczyła w istotny sposób zamierzenie budowlane kupującego. Z oświadczenia kupującego zawartego w § 2 umowy przedwstępnej wynika bowiem, że na nieruchomościach miało zostać wybudowane osiedle 20 domów w zabudowie szeregowej. Dlatego nietrafne jest twierdzenie powoda, że z uwagi na określony w decyzji współczynnik zabudowy doszło do ograniczenia zamierzenia budowlanego, o którym mowa w § 4 ust. 3 i 4 umowy przedwstępnej. Z treści umowy bowiem nie wynika, aby pozwani zobowiązali się sprzedać powodowi nieruchomości, na których kupujący mógłby zrealizować zamierzenia budowlane wyłącznie w przypadku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy określającej współczynnik zabudowy na poziomie nie niższym niż 0,36.

Sąd Okręgowy stwierdził ponadto, że decyzją z dnia 3 grudnia 2008 r. Prezydent miasta (...) W. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (łącznie max. 20 segmentów), co było zgodne z treścią oświadczenia powoda zawartego w § 2 umowy przedwstępnej. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że na skutek wydania powyższej decyzji realizacja planowanego przez powoda zamierzenia budowlanego stała się niemożliwa. Według Sądu pierwszej instancji ustalenie w decyzji niższego współczynnika zabudowy niż oczekiwany przez powoda mogło skutkować potrzebą sporządzenia nowej kalkulacji inwestycji, lecz nie uniemożliwiało wybudowania planowanej ilości segmentów.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód bezzasadnie odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo wezwania go do dokonania tej czynności przez pozwanych. Dlatego w przedmiotowej sprawie nie znajduje zastosowania także przepis art. 394 § 3 k.p.c., który przewiduje, że 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. Do niewykonania umowy przedwstępnej doprowadziło bowiem wyłącznie zachowanie powoda.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

Apelacją powód zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Powód zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 58 k.c. w zw. z art. 229 k.s.h. poprzez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie normy te nie mają zastosowania z uwagi na to, iż spór dotyczy, umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości, a nie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości; art. 387 k.c. poprzez ustalenie, że w przedmiotowej sprawie brak podstaw do uznania, iż świadczenie którejkolwiek ze stron nie było możliwe do zrealizowania, oraz poprzez przyjęcie, że odstąpienie powoda od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości było nieskuteczne;

2) naruszenie przepisów proceduralnych, które miało wpływ na treść wyroku, poprzez błędne ustalenia stanu faktycznego sprawy z pominięciem zasad logiki, prawidłowego rozumowania, wiedzy i doświadczenia, w tym w szczególności art. 233 k.p.c. poprzez brak istotnych ustaleń sądu oraz brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w tym w szczególności nierozważnie kwestii dotyczących źródła finansowania zakupu nieruchomości oraz ograniczenia w istotny sposób zamierzenia budowlanego powoda poprzez wydanie decyzji przez Prezydenta miasta (...) W. z dnia 3 grudnia 2008 r. ograniczającej współczynniki zabudowy na przedmiotowej nieruchomości oraz poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego w postaci wezwania i przesłuchania w charakterze świadka M. C. (pracownika Banku).

Pozwani P. S. (1), W. S., P. S. (2) i E. S. wnosili o oddalenie apelacji. Pozwany P. S. (1) wnosił o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Również rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe.

Jak trafnie ustalił Sąd Okręgowy, zawarta przez strony umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 10 stycznia 2008 r. została częściowo zmieniona umową z dnia 28 maja 2008 r., zaś przyczyną wprowadzenia tej zmiany był fakt wydania przez Prezydenta miasta (...) W. decyzji z dnia 12 maja 2008 r., którą organ ten odmówił ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla projektowanej przez powoda inwestycji.

W § 4 ust. 1 zmienionej umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 60 dni licząc od dnia wydania i doręczenia kupującemu decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego (organu II instancji) w przedmiocie odwołania od decyzji Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 maja 2008 r. Dodatkowo w § 4 ust. 5 aneksu strony ustaliły, że w przypadku gdyby w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze (organ II instancji) wydało i doręczyło kupującemu decyzję odmowną, z treści której wynikać będzie konieczność uzyskania dodatkowej decyzji o zmianie przeznaczenia jakiegokolwiek gruntu rolnego spośród wymienionych w umowie przedwstępnej na cele nierolnicze lub w przypadku niewydania i niedoręczenia przez ten organ decyzji w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r., kupującemu przysługiwać będzie w tym samym terminie prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku sprzedający mieli być zobowiązani do zwrotu całego zadatku w jednokrotnej wysokości.

Analizując powyższe zapisy wskazać należy, że podpisując aneks do umowy przedwstępnej strony nie przewidziały możliwości wydania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze jako organ II instancji decyzji przewidzianej w art. 138 § 2 k.p.a., a więc uchylenia zaskarżonej decyzji i przekazania sprawy organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. Zakładały jedynie ewentualność wydania decyzji odmownej, bądź niewydania i niedoręczenia w terminie

do dnia 31 grudnia 2008 r. decyzji organu II instancji. W § 4 ust. 5 aneksu jedynie w tych dwóch wypadkach przyznały powodowi uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Tymczasem decyzją z dnia 24 lipca 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło decyzję Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 maja 2008 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Decyzja ta została doręczona stronom, w tym powodowi, przed dniem 31 grudnia 2008 r. Z chwilą doręczenia powodowi powyższej decyzji, która nie była żadną z decyzji wymienionych w § 4 ust. 5 aneksu, odstąpienie przez powoda od umowy przedwstępnej na podstawie powyższego zapisu nie było już możliwe. Chcąc zagwarantować sobie taką możliwość w toku dalszego procedowania przez organy administracji, powód powinien doprowadzić do podpisania przez strony kolejnego aneksu do umowy przedwstępnej, co jednak nie nastąpiło. Dlatego słusznie uznał Sąd pierwszej instancji, że złożone przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej były bezskuteczne. Decyzja Prezydenta miasta (...) W. z dnia 3 grudnia 2008 r. była bowiem decyzją organu I instancji, której nie dotyczył zapis § 4 ust. 5 aneksu, a więc data jej doręczenia powodowi była nieistotna z punktu widzenia jego uprawnienia do odstąpienia od umowy.

W doręczonych pozwanym pismach zawierających oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej powód powoływał się wyłącznie na fakt doręczenia mu decyzji Prezydenta miasta (...) W. z dnia 3 grudnia 2008 r. po dniu 31 grudnia 2008 r., wadliwie twierdząc, że zachodzi przesłanka określona w § 4 ust. 5 aneksu do umowy przedwstępnej. Natomiast w toku procesu powód powołał się na dalsze okoliczności, które miałyby skutkować nieważnością zawartej umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji trafnie przyjął, że także te przesłanki nie zostały spełnione.

Nie ma racji skarżący zarzucając naruszenie art. 58 k.c. w zw. z art. 229 k.s.h. poprzez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie normy te nie mają zastosowania z uwagi na to, iż spór dotyczy, umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości, a nie przyrzeczonej umowy nabycia nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 229 k.s.h. umowa o nabycie dla spółki nieruchomości albo udziału w nieruchomości lub środków trwałych za cenę przewyższającą jedną czwartą kapitału zakładowego, nie niższą jednak od 50.000 zł, zawarta przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania spółki, wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa ta była przewidziana w umowie spółki. Należy zauważyć, że w powołanym przepisie mowa jest o umowie o nabycie nieruchomości, a nie o umowie zobowiązującej do zawarcia umowy o nabycie nieruchomości, jaką jest umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości. W konsekwencji trzeba przyjąć, że wymóg istnienia uchwały wspólników nie dotyczył przedmiotowej umowy.

Wprawdzie w judykaturze nie ma wypowiedzi dotyczących wprost wykładni art. 229 k.s.h., jednakże - w ocenie Sądu Apelacyjnego - zasadne jest odwołanie się w tym zakresie do wykładni art. 393 pkt 4 k.s.h., który dotyczy nabywania i zbywania nieruchomości przez spółki akcyjne. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2009 r. (sygn. akt IV CSK 271/08, OSNC-ZD 2010, nr 2, poz. 32) wyrażono trafny pogląd, że według ścisłej (literalnej) wykładni art. 393 pkt 4 k.s.h., w przepisie tym jednoznacznie mówi się o „nabyciu", a zatem o skutku rozporządzającym. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ograniczanie zarządu w prawie do reprezentacji, przez wymaganie uzyskania zgody w postaci uchwały wspólników, ma charakter wyjątkowy. Znajduje tu zastosowanie zasada exceptiones non sunt extendendae, która zabrania wymagania od zarządu, aby legitymował się zgodą zgromadzenia wspólników przy dokonywaniu jakichkolwiek działań niemających charakteru rozporządzenia prawem własności nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją zarówno wszczęcie przez zarząd negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego gruntu), jak i zawarcie umowy przedwstępnej nawet ze skutkiem dalej idącym (art. 390 § 2 k.c.), ale przecież nie prowadzące do nabycia własności nieruchomości, nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia.

Ponieważ zawarcie przez spółkę akcyjną umowy przedwstępnej obejmującej zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia (art. 393 pkt 4 k.s.h.), przyjąć należy, że wymóg taki nie występuje także w przypadku zawarcia takiej umowy przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością przed upływem dwóch lat od dnia jej zarejestrowania (art. 229 k.s.h.). Brak jest bowiem argumentów przemawiających za potrzebą zróżnicowania obu tych sytuacji. Argumentem takim nie jest w

szczególności wyrażony w piśmiennictwie odosobniony pogląd M. R., który uważa, że bez zgody wyrażonej uchwałą wspólników nie wolno przed upływem dwóch lat od zarejestrowania spółki z o.o. zawierać także umów przedwstępnych bądź umów ze skutkiem jedynie zobowiązującym, gdy umowa przyrzeczona albo skutek rozporządzający miałyby nastąpić już po upływie tego okresu [zob. M. R.: Komentarz do art. 229 Kodeksu spółek handlowych, Lex el./2014]. Pogląd ten nie znalazł w doktrynie kontynuatorów, a nadto nie został przez jego autora w sposób przekonujący umotywowany.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że w niniejszej sprawie nie miało miejsca rozwiązanie umowy lub jej niewykonanie wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, co - na podstawie § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej - uzasadniałoby obowiązek pozwanych zwrotu zadatku w jednokrotnej wysokości pomniejszonej o kwotę 60.000 zł. Wskazać należy, że to pozwani skutecznie odstąpili od umowy oświadczeniem złożonym u notariusza w dniu 11 marca 2009 r., co było spowodowane nie zawarciem przez powoda umowy przyrzeczonej pomimo upływu umówionego terminu.

Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 aneksu do umowy przedwstępnej, strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 60 dni licząc od dnia wydania i doręczenia kupującemu decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego (organu II instancji) w przedmiocie odwołania od decyzji Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 maja 2008 r. Decyzja ta została wydana w dniu 24 lipca 2008 r., a więc termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął dniu 22 września 2008 r. (ewentualnie kilka dni później, licząc termin od dnia doręczenia decyzji powodowi). Strony nie podpisały kolejnego aneksu do umowy przedwstępnej przedłużającego termin zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz zgodnie oczekiwały na wydanie decyzji przez Prezydenta miasta (...) W. jako organ I instancji. Decyzja ta została wydana w dniu 3 grudnia 2008 r. i wówczas pozwani wezwali powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej. Tymczasem powód bezzasadnie odmówił jej zawarcia, składając bezskuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Jedynie ubocznie wskazać należy, że z materiału dowodowego wynika, iż powód podejmował działania zmierzające do nieodebrania powyższej decyzji do dnia 31 grudnia 2008 r. (por. pismo Naczelnika Wydziału (...) dla Dzielnicy (...)z dnia 11 października 2011 r., k. 290 akt).

Sąd Okręgowy trafnie ustalił, że bezpośrednią przyczyną nieprzystąpienia przez powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej był brak środków finansowych na zapłatę ceny za nieruchomości, będący skutkiem wycofania się przez Bank z negocjacji z powodem w sprawie kredytowania inwestycji. Jednakże z materiału dowodowego wynika, że powód został poinformowany przez (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. o zaniechaniu kontynuowania rozmów pismem z dnia 9 grudnia 2008 r. (k. 84 akt), a więc już po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto brak możliwości sfinansowania inwestycji nie był okolicznością niezależną od powoda, skoro to na nim - jako kupującym - spoczywał obowiązek zabezpieczenia środków pieniężnych na zakup nieruchomości. Tymczasem powód był na etapie negocjacji z Bankiem i nie dysponował żadnymi dokumentami uprawniającymi go do oczekiwania od Banku wypłaty środków, w szczególności nie miał promesy przyznania kredytu. W tej sytuacji Sad Okręgowy słusznie oddalił zgłoszony przez powoda wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka M. C., jako nie mający istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niezasadny jest także podniesiony przez skarżącego zarzut, że decyzja Prezydenta miasta (...) W. z dnia 3 grudnia 2008 r. ograniczyła planowane przez niego zamierzenie budowlane, ustalając wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 0,25. Zauważyć należy, że decyzja ta została wydana już po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto słusznie stwierdził Sąd pierwszej instancji, że w decyzji tej przewidziano budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (łącznie max. 20 segmentów), co przewidywał powód zgodnie z jego oświadczeniem zawartym w § 2 umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego odmienny wniosek nie może zostać wywiedziony na podstawie złożonej przez powoda do akt opinii J. K. (k. 94 akt) - opinii osoby prywatnej podającej się za biegłego sądowego - która jest niewiarygodna chociażby dlatego, że autor opinii wnioskowaną powierzchnię zabudowy określił jako 2.000 m^2, pomimo że we wniosku o wydanie decyzji określono ją jako 1.800 m^2 (k. 55 akt). Wnioski tej opinii są nieumotywowane, a przez to gołosłowne.

Opinia zawiera liczne nieścisłości i jej rzetelność została zakwestionowana przez pozwanych, co powoduje, że nie może być uznana za podstawę dokonania ustaleń faktycznych i ocen w przedmiotowej sprawie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest również podstaw do uznania świadczenia pozwanych za niemożliwe z uwagi na ustaloną w decyzji wielkość wskaźnika zabudowy, albowiem przedmiotem świadczenia było złożenie oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości, zaś pozwani mogli bez przeszkód złożyć oświadczenie o tej treści.

Zaś co do przesłanki powstania innych okoliczności niezależnych od stron powodujących zmianę stanu faktycznego i/lub prawnego przedmiotu umowy lub ograniczającego zamierzenie budowlane, przewidzianej w § 4 ust. 4 umowy przedwstępnej, to powód powołał się na nią dopiero w toku procesu, a nadto nie udowodnił jej wystąpienia. Z pisemnego oświadczenia adwokata A. G. (k. 143 akt), który w imieniu pozwanych negocjował umowę przedwstępną z reprezentującą powoda radcą prawnym E. T., wynika, że przez zmianę stanu faktycznego strony rozumiały np. wywiezienie ziemi z działek i powstanie dziur w ich powierzchni, a za zmianę stanu prawnego strony rozumiały np. ustanowienie hipoteki na nieruchomości. Nie są to więc okoliczności wskazywane przez powoda. Co więcej, w powołanym zapisie umowy przedwstępnej jest mowa o „innych okolicznościach", a więc okolicznościach nie wymienionych wprost w umowie. Tymczasem kwestie związane z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz zapłatą za nieruchomości zostały w umowie precyzyjnie uregulowane.

Także podniesiony przez powoda w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem Sądu odwoławczego dokonana przez Sąd Okręgowy ocena dowodów, która znalazła odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jest niewadliwa, jako zgodna z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Natomiast powód w apelacji nie wskazał okoliczności, które pozwalałyby Sądowi drugiej instancji na dokonanie oceny dowodów odmiennej niż zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Tymczasem zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 274/03, Lex nr 164852).

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 385 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.