

Sygn. akt I C 530 /1 2

WYROK KOŃCOWY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 26 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Monika Kuźniar

Protokolant: Agata Sadowska- Sagne

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 r.

sprawy z powództwa **A. N.**

przeciwko **A. P. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. P. (1) na rzecz powódki A. N. ustawowe odsetki od kwoty 25.000 zł za okres od 21.03.2012 r. do 23.07.2012 r.;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 530/12

UZASADNIENIE

Powódka A. N. w pozwie przeciwko A. P. (1) domagała się orzeczenia nakazem zapłaty, aby pozwany A. P. (1) zapłacił na jej rzecz kwotę **109.649,06 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od kwot 25.000 zł i 74.649,06 zł od dnia 18.03.2011 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że strony w dniu 17 listopada 2010r. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S.przy ul. (...), stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o pow. 0,3575 ha oznaczonej nr (...) obręb (...), dla której urządzona jest księga wieczysta (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział V Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z ust. 2 wskazanej umowy, pozwany zobowiązał się sprzedać powódce część własności wyżej opisanej działki o powierzchni nie mniejszej niż 2.200 m² za kwotę 60.000 zł. W związku z tym, zobowiązał się również dokonać odpowiedniego podziału geodezyjnego tej działki. W dniu podpisania umowy powódka winna była uiścić zadatek w kwocie 5.000 zł, następnie kwotę 25.000 zł w dwóch ratach, natomiast pozostałą należność powódka miała uregulować w dniu zawarcia notarialnej umowy kupna sprzedaży przedmiotowej działki. Powódka wskazała, że spełniła świadczenie i zapłaciła pozwanemu kwotę 30.000 zł, w tym kwotę 5.000 zł tytułem zadatku.

Powódka wskazała, że strony w ust. 4 umowy przedwstępnej zobowiązały się do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży działki po uzyskaniu przez powódkę ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z którą na przedmiotowej nieruchomości możliwa miała być realizacja budynku mieszkalnego oraz zgodnego z przepisami podziału działki uprawniającego do sprzedaży ww. nieruchomości. W pkt 2 ust. 4 umowy powódka zobowiązała się niezwłocznie po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży złożyć wniosek o wydanie decyzji o

warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o wydanie pozwolenia na budowę. W tym celu pozwany w dniu 19 listopada 2010r. udzielił powódce upoważnienia do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane. Posiadając ww. upoważnienie powódka podjęła czynności mające na celu realizację obowiązku wynikającego z ust. 4 pkt 1-2 umowy łączącej strony i uzyskała od Zakładu (...) sp. z o.o.z siedzibą w K.zapewnienie dostawy wody, odbioru ścieków. Dokonała również uzgodnień z (...) S.A.w zakresie zagospodarowania przedmiotowej działki, co było konieczne z uwagi na fakt, że działka położona jest w odległości 38 m. od torów kolejowych. Nadto ustaliła z (...) S.A.warunki przyłączenia do sieci rozdzielczej. Następnie powódka zleciła sporządzenie projektu budowlanego domu jednorodzinnego. Dysponując ww. dokumentacją wykonała zobowiązanie wynikające z ust. 4 pkt 2 umowy i w dniu 31 stycznia 2011 r. wystąpiła do Starosty Powiatu (...)o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej działce, co również uczynił pozwany w dniu 11 lutego 2011 r. Starosta Powiatu (...)w dniu 28 lutego 2011 r. wydał decyzję nr (...), zgodnie z którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił powódce pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej oraz wewnętrznej linii zasilania na działce nr (...), położonej w obrębie S., gmina K.. Również pozwanemu Starosta Powiatu (...)wydał w dniu 28 lutego 2011 r. decyzję nr (...)w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na przedmiotowej działce. Po wydaniu decyzji nr (...)powódka podjęła szereg działań mających na celu rozpoczęcie realizacji inwestycji m.in. zawarła w dniu 01 marca 2011 r. z (...), z siedzibą w T., umowę o roboty budowlane budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej (...)firmy (...)w stanie surowym zamkniętym, do której uiszczała zadatek w łącznej kwocie 64.800 zł. Pozwany, czyniąc wbrew postanowieniom umowy łączącej strony, po wykonaniu przez powódkę zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy kupna sprzedaży działki, pismem z dnia 18 marca 2011 r. w sposób bezpodstawny odwołał udzielone jej upoważnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, czym zniweczył czynności podjęte przez powódkę i uniemożliwił realizację inwestycji w zakresie ustalonym przez strony. Działania pozwanego były podjęte świadomie w celu uniemożliwienia powódce realizacji inwestycji na przedmiotowej działce. Pozwany, powołując się na cofnięcie upoważnienia z dnia 19 listopada 2010r. złożył odwołanie od decyzji nr (...)z dnia 28 lutego 2011r. zgodnie z którą Starosta Powiatu (...)zatwierdził projekt budowlany i udzielił powódce pozwolenia na budowę. Organ I Instancji nie znalazł podstaw do uchylenia powyższej decyzji, jednak Wojewoda (...)na mocy decyzji nr (...)z dnia 16 czerwca 2011r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę, z uwagi na cofnięcie upoważnienia, bez badania zasadności podstaw jego cofnięcia. Powódka na rozstrzygnięcie Wojewody (...)złożyła skargę z dnia 18 lipca 2011 r. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W., który podzielił argumentację Wojewody w zakresie braku możliwości utrzymania w mocy decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, z uwagi jedynie na okoliczność cofnięcia przez właściciela nieruchomości upoważnienia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane udzielonego powódce w dniu 18 listopada 2010r., nie uwzględniając przy tym upoważnienia zawartego w ust 4 pkt 2 umowy łączącej strony. Pozwany, zawiadomiony prawidłowo, w dniu 07 lipca 2011r. ani w dniu 08 lipca 2011r. nie stawiał się u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej i nie ustosunkował się do ww. pism. Pomimo braku po swojej stronie woli wykonania zobowiązania z umowy łączącej strony, pozwany nie dokonał również zwrotu kwoty 30.000,00 zł uiszczonej przez powódkę na jego rzecz, w tym 5.000,00 zł tytułem zadatku. Powódka wskazała, że w niniejszej sprawie istotna jest okoliczność, że celem uzyskania środków finansowych na realizację inwestycji na przedmiotowej działce zbyła przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W.przy ul. (...). Niezrealizowanie umowy łączącej strony spowodowało, że powódka zmuszona była przez ponad rok mieszkać wraz z mężem i dzieckiem u rodziców, a następnie wynajmować lokal położony we W.przy ul. (...), ponosząc koszty wynajmu. Wykonawca robót budowlanych (...), z którym powódka zawarła umowę w dniu 01 marca 2011 r., pozostając w gotowości do wykonania robót budowlanych na przedmiotowej działce, wezwał powódkę pismem z dnia 04 kwietnia 2011 r. do udostępnienia placu budowy i umożliwienia rozpoczęcia prac budowlanych, pod rygorem rozwiązania umowy i zatrzymania zadatku w kwocie 64.800 zł. W dniu 04 maja 2011 r. wypowiedział umowę o roboty budowlane z dnia 01 marca 2011 r. jednocześnie zatrzymując zadatek.

W związku z niewykonaniem przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy łączącej strony, powódka wskazała, że niniejszym pozwem dochodzi zwrotu:

1. kwoty 25.000 zł wpłaconej pozwanemu tytułem ceny z umowy łączącej strony zgodnie z ust. 3 umowy, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2011 r., tj. od dnia bezpodstawnego odwołania upoważnienia powódki do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

2. kwoty 10.000 zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku, na podstawie art. 394 § 1 k.c.; 3. kwoty 74.649,06 zł w odsetkami ustawowymi od dnia 18.03.2011 r. na podstawie art. 390 k.c, jako odszkodowania za szkodę którą poniosła w związku z tym, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Na kwotę tę składa się:

a) 9.231,60 zł z tytułu sporządzenia projektu budynku oraz wynagrodzenie dla A. B. za prowadzenie funkcji kierownika budowy;

b) 64.800 zł – zadatek wpłacony T. F. z tytułu zawartej z nim przez powódkę umowy o roboty budowlane;

c) 334,56 zł - zwrot kosztów notarialnych;

d) 282,90 zł z tytułu kosztów uzgodnień z dostawcami mediów.

W dniu 23 lutego 2012 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu w postępowaniu upominawczym /I Nc 103/12/ wydał nakaz zapłaty, w którym uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W ustawowym terminie pozwany A. P. (1) wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym domagał się oddalenia powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazał, że umowa z 17 listopada 2010 r., z której powódka wywodzi swe roszczenia, jest nieważna, stanowiąc w istocie umowę o świadczenie niemożliwe (art. 387 § 1 kc). Strony uzgodniły bowiem w pkt 4.1 umowy, że sprzedaż nieruchomości nastąpi w momencie uzyskania przez kupujących ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z którą na przedmiotowej nieruchomości możliwa będzie realizacja budynku mieszkalnego oraz możliwości zgodnego z przepisami podziału działki uprawniającego do sprzedaży w/w nieruchomości. Według zaś pkt 4.2 umowy, kupujący zobowiązali się złożyć wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę niezwłocznie po zawarciu umowy, na co sprzedający wyraził zgodę.

Biorąc pod uwagę, że na przedmiotowej nieruchomości obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, można by co najwyżej przyjąć, że wbrew zapisom umowy przedwstępnej, zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić pod warunkiem uzyskania przez powódkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego na przedmiotowej działce, a nie decyzji o warunkach zabudowy, na co wskazują działania faktyczne podejmowane przez strony w wykonaniu umowy.

Pozwany podniósł, że powódka wystąpiła o przedmiotowe pozwolenie w oparciu o wystawione przez pozwanego upoważnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i uzyskała nieprawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę, która następnie została uchylona w administracyjnym toku instancji. Zgodnie z oceną prawną dokonaną w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 8.11.2011r., upoważnienie udzielone powódce do dysponowania nieruchomością było od początku nieskuteczne, a umowa przedwstępna stron z dnia 17.10.2010 r. nie mogła stanowić podstawy do jego wydania na gruncie przepisów prawa budowlanego i nie rodziła po stronie powódki żadnych praw do dysponowania gruntem na cele budowlane ani jakiegokolwiek inne.

Tym samym, w oparciu o zawartą umowę, o czym strony nie wiedziały, nie było prawnie dopuszczalne uzyskanie - zgodnie z przepisami prawa - pozwolenia na budowę przez powódkę, a co za tym idzie - niemożliwe było pod samego początku spełnienie się warunku, od którego uzależniono zawarcie umowy przyrzeczonej. Przeniesienie własności nieruchomości na warunkach określonych w umowie z dnia 17.11.2010 r. było świadczeniem niemożliwym, co czyni ją nieważną w świetle art. 387 § 2 kc.

W związku z nieważnością umowy, pozwany uznał za zasadne żądanie powódki w zakresie zwrotu kwoty 30.000 zł uiszczonej przez nią w związku z wykonaniem postanowień pkt 3 umowy. Podkreślił jednak, że swoim zachowaniem

nie dał podstaw do wytoczenia powództwa i podejmował bezskuteczne starania o zwrot tej kwoty, kierując na znane mu adresy powódki wezwania do wskazania numeru rachunku bankowego.

Z ostrożności, na wypadek uznania przez Sąd, że umowa przedwstępna z dnia 17.11.2010 r. jest ważna, pozwany podniósł, że umowa pisemna łącząca strony nie odzwierciedlała rzeczywistych intencji stron i nie zawierała istotnych ustaleń faktycznych, jakie towarzyszyły jej zawarciu.

Celem zawarcia spornej umowy było dokonanie w przyszłości podziału nieruchomości na dwie sąsiadujące działki i wybudowanie tam dwóch domów jednorodzinnych. W tym celu, jeszcze przed zawarciem umowy strony zawarły dodatkowe porozumienia. Uregulowanie przyszłych stosunków sąsiedzkich nie znalazło odzwierciedlenia w umowie, jednak ustalenia te miały istotny charakter i stanowiły warunek sine qua non zawarcia przyszłej umowy przenoszącej własność nieruchomości. Najważniejsze z nich dotyczyły rozmieszczenia przyszłych budynków a w szczególności usytuowanie budynku powódki w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki, a więc w odległości nie mniejszej niż 19 m od granicy planowanego domu pozwanego (przyjmując, że część wypoczynkowa pozwanego wynosić ma minimum 15 m długości). Ponadto, planowany przez powódkę taras w budynku miał być zwrócony w stronę północną tak, aby pozwany mógł wraz rodziną korzystać z prywatności w ogrodzie w swoim domu. Dla pozwanego jako sprzedającego taka akceptacja przez przyszłego kupującego była kluczowa. Tylko bowiem takie rozmieszczenie gwarantowało pozwanemu odpowiednią przestrzeń i wystarczającą gwarancję prywatności. Ustalenia te były znane kierownikowi przyszłej budowy. Niemniej jednak przedstawiony przez niego projekt ostatecznego rozmieszczenia budynków przewidywał zaledwie 16 - metrową odległość pomiędzy budynkami stron. Nadto, wbrew wcześniejszym ustaleniom, taras powódki zwrócony był w stronę zachodnią, czyli w stronę posesji pozwanego. Pozwany zgłosił sprzeciw do takiego rozwiązania i wzywał powódkę do wytoczenia granic zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami stron. Powódka, mimo tego sprzeciwu, wystąpiła z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę na warunkach innych niż ustalone przez strony. Mając na uwadze wskazane okoliczności, pozwany cofnął upoważnienie udzielone powódce do dysponowania nieruchomością oraz złożył odwołanie od decyzji udzielającej powódce pozwolenia na budowę. Odwołanie to zostało uwzględnione. Na tej podstawie pozwany wywodzi, że brak jest podstaw do przyjęcia, że to on uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, jak również, że doszło do niewykonania umowy z jego winy. W jego ocenie, winę za zaistniały stan rzeczy ponosi powódka, ewentualnie można by mówić o winie obu stron. Odmowa udzielenia pozwolenia na budowę skutkowałą rozwiązaniem stosunku zobowiązaniowego i konieczności zwrotu wpłaconych środków.

Co do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości pozwany wskazał, że powódka od umowy nie odstąpiła, co czyni żądanie to bezskuteczne. Odnosząc się natomiast do żądania zapłaty odszkodowania podniósł, że w razie zastrzeżenia zapłaty zadatku wierzyciel nie może domagać się odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, a nawet gdyby przyjąć, że należne jest odszkodowanie (czemu pozwany przeczy) to zamyka się ono w górnej granicy tzw. negatywnego interesu umowy przedwstępnej. Wysoce wątpliwe kwoty wydatkowane przez powódkę na roboty budowlane, nadzór kierownika budowy, notariusza nie mogą być przedmiotem roszczenia odszkodowawczego.

Wyrokiem częściowym z dnia 10.07.2012 r. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki A. N. kwotę 30.000 zł, co do której pozwany uznał powództwo.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany A. P. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o pow. 0,3575 ha oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) obręb (...), dla której urządzona jest księga wieczysta (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział V Ksiąg Wieczystych.

bezsporne (odpis z księgi wieczystej (...) k. 13-17).

Nieruchomość ta została nabyta przez pozwanego z inicjatywy jego partnerki A. P. (2), z zamiarem wybudowania na niej w przyszłości domu. Z inicjatywy partnerki pozwanego, nieruchomość została zakupiona w rodzinnych jej stronach.

Dowód: zeznania świadka A. P. (2), e-protokół, k. 106, 110.

W dniu 17 listopada 2010 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży części ww. nieruchomości, mocą w której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce **część jego działki o powierzchni nie mniejszej niż 2.200 m², za kwotę 60.000 zł.** W związku z tym, pozwany zobowiązał się również dokonać podziału geodezyjnego przedmiotowej nieruchomości.

W ust. 4 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że zobowiązują się do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży działki w momencie uzyskania przez powódkę:

- ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z którą na przedmiotowej nieruchomości możliwa miała być realizacja budynku mieszkalnego oraz,
- możliwości zgodnego z przepisami podziału działki uprawniającego do sprzedaży ww. nieruchomości.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży działki, k. 12; przesłuchanie stron, e - protokół z dnia 12.02.2013 r, k. 147.

Celem stron było wybudowanie na działce (...) domów jednorodzinnych, na podstawie dwóch niezależnych od siebie pozwoleń na budowę, o które obie strony miały wystąpić. W tym celu strony- każda z osobna udzieliła pełnomocnictwa projektantowi inż. A. B.. Do projektanta inż. A. B. pozwany wraz ze swą partnerką A. P. (2) zgłosił się jako pierwszy. Zlecili mu załatwienie pozwolenia na budowę, a ponadto zaznaczyli, że część działki chcą sprzedać z opcją wybudowania na niej drugiego domu. Wstępnie zaznaczyli projektantowi, że budynki mają być usytuowane jak najdalej od siebie. Powódka wraz z mężem zgłosiła się do projektanta w dalszej kolejności.

Strony ustaliły, że po zaprojektowaniu budynków, zwrócą się w jak najszybszym czasie o wydanie pozwolenia na budowę, aby już móc budować, a następnie dopiero zostanie wykonany podział geodezyjny. Ponieważ w dacie zawierania umowy sporna działka należąca do pozwanego była objęta planem zagospodarowania przestrzennego, rzeczywistą intencją stron było zawarcie umowy przyrzeczonej po otrzymaniu przez powódkę prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę jej budynku mieszkalnego. Działka w części przedniej miała należeć do pozwanego, przez tę część przebiegać miała wewnętrzna droga dojazdowa prowadząca do tylnej części działki, mającej należeć do powódki.

Przed zawarciem umowy, strony poczyniły ustalenia w celu uregulowania przyszłych stosunków sąsiedzkich, które nie znalazły odzwierciedlenia w treści pisemnej umowy. Dotyczyły przede wszystkim rozmieszczenia przyszłych budynków. Pozwany informował, że warunkiem sprzedaży jest to, by część wypoczynkowa na jego wydzielonej działce wynosiła co najmniej 15 m długości za ostatecznym usytuowaniem domu, aby „nie zaglądać sobie w okna”. Udzielił jasno wytyczne projektantowi, aby „maksymalnie drugi budynek odrzucić w kierunku torów”. W związku z trudnościami z określeniem szerokości działki, strony ustaliły minimalną powierzchnię działki, jaka miała zostać sprzedana powódce. Warunki te strony ustaliły podczas oględzin nieruchomości. Od początku pozwany posługiwał się szkicem k. 86, na którym rysował rozmieszczenie obu budynków. Na szkicu tym odległość pomiędzy budynkami wynosi 21 m + 4 m.

Dowód: zeznania świadka A. B., e-protokół, k. 106, 11, zeznania świadka A. P. (2), e-protokół, k. 106, 110, przesłuchanie pozwanego e-protokół z dnia 12.02.2013 r., mapy z projektem podziału, k. 84-87.

Strony umówiły się w ust. 3 umowy, że w dniu podpisania umowy powódka zapłaci pozwanemu kwotę 5.000 zł tytułem zadatku. Pozostała część miała zostać wpłacona w sposób następujący: do 26.11.2010r. - kwota 5.000 zł, do 30.12.2010 r. - kwota 20.000 zł. Pozostała kwota miała być wpłacona w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Z tytułu tej umowy, powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 30.000 zł, w tym kwotę 5.000 zł tytułem zadatku, wywiązując się tym samym z obowiązku zapłaty.

bezsporne, umowa przedwstępna sprzedaży działki, k. 12, pokwitowanie z dnia 05.01.2011 r., k. 18.

W ust. 4 pkt 2 umowy przedwstępnej powódka zobowiązała się niezwłocznie po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży złożyć wnioski o wydanie pozwolenia na budowę, na co pozwany, jako sprzedający, wyraził zgodę. **W tym celu pozwany w dniu 19 listopada 2010 r. udzielił powódce upoważnienia do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane.**

Strony dodatkowo umówiły się (ust. 4 pkt 3), że w przypadku uzyskania przez powódkę decyzji odmownej ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu lub nie uzyskania takiej decyzji ostatecznej przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego, umowa przedwstępna ulegnie rozwiązaniu, a wpłacone kwoty będą podlegały zwrotowi.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży działki, k. 12; upoważnienie z dnia 19.11.2010 r. k. 19.

Posiadając ww. upoważnienie, powódka uzyskała od Zakładu (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. zapewnienie dostawy wody, odbioru ścieków, uzyskała warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej. Z tego tytułu zapłaciła na rzecz Zakładu (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. kwotę 282,90 zł, na podstawie wystawionej przez ten podmiot faktury nr (...) z dnia 28.01.2011 r.

Powódka dokonała również uzgodnień z (...) S.A. w zakresie zagospodarowania przedmiotowej działki, co było konieczne z uwagi na fakt, że działka położona jest w odległości 38 m od torów kolejowych. Nadto ustaliła z (...) S.A. warunki przyłączenia do sieci rozdzielczej (...) S.A.

Dowód: zapewnienie, warunki techniczne dostawy wody i odbioru ścieków Zakładu (...)w K., k. 20-21, 27; pismo do (...)z dnia 17.02.2011r. k. 22; pismo (...)z dnia 21.02.2011 r. k. 23, pismo (...)z dnia 20.12.2010 r. k. 24-26, F-ra VAT NR (...), K. 28.

Po zawarciu umowy powódka ponadto zleciła sporządzenie adaptacji gotowego projektu budowlanego domu jednorodzinnego firmie (...)projektantowi inż. arch. A. B., który miał jednocześnie w przyszłości pełnić funkcję kierownika budowy. Inż. A. B. posiadał upoważnienie każdej ze stron do złożenia wniosków o pozwolenie na budowę.

Pierwszy projekt, jaki przedstawił stronom projektant, przewidywał 21 m (szkic na mapie k. 86, 87), a potem nawet 26 m odległości pomiędzy domami powódki i pozwanego. Jednakże, po dokonaniu odpowiedziach pomiarów i przy uwzględnieniu licznych uwarunkowań na nieruchomości (odległość od linii kolejowych i linii średniego napięcia 20.000 KV) ostatecznie projektant sporządził nowy projekt. W projekcie tym przewidziana została odległość pomiędzy budynkami powódki i pozwanego wynosząca 16 m.

Dowód: mapy z projektem podziału nieruchomości k. 84-87; zeznania świadka A. B. e-protokół z dnia 10.07.2012 r.

W dniu 10.01.2011 r. inż. A. B. wysłał pocztą elektroniczną pozwanemu ostateczny projekt zabudowy budynku mieszkalnego powódki, w którym odległość pomiędzy budynkami powódki i pozwanego wynosiła 16 m. Projektując, architekt musiał uwzględnić niekorzystne uwarunkowania działki, wynikające z założeń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego: linię zabudowy od strony ul. (...), przechodzącą przez działkę linię średniego napięcia 20.000 KV, ograniczającą strefę zabudowy, bliskość linii kolejowej i konieczność zachowania odległości od niej, po uzgodnieniu z (...) w W..

W odpowiedzi, mailem z dnia 14.01.2011 r. pozwany zgłosił również mailowo, sprzeciw co do takiego rozmieszczenia, niezgodnego z ustaleniami stron i poprosił o odsunięcie domu powódki jeszcze o 2 m. Projektant zgodził się na to,

gdyż przesunięcie to było w granicach rezerwy. Na przesunięcie to wyraził zgodę również mąż powódki, ale ostatecznie strony popadły w konflikt. Projektant nie zaryzykowałby przesunąć budynków na odległość 19 m.

Dowód: zeznania świadka A. B. e-protokół z dnia 10.07.2012r, k. 107, 110.

Pomimo sprzeciwu pozwanego, inż. A. B. wystąpił w dniu 31 stycznia 2011 r. w imieniu powódki do Starosty Powiatu (...) o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę na przedmiotowej działce, z zaprojektowaną odległością pomiędzy budynkami wynoszącą 16 m. W ten sposób, uwzględniając odległość od granicy działki, ogród pozwanego wynosiłby nie 15, ale 11 metrów.

Decyzją nr (...) z dnia 28 lutego 2011 r. Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił powódce pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej oraz wewnętrznej linii zasilania na działce nr (...), położonej w obrębie S., gmina K..

Na skutek wniosku złożonego przez inż. A. B. w dniu 11.02.2011 r., działającego w imieniu pozwanego i A. P. (2), również Starosta Powiatu (...) wydał w dniu 28 lutego 2011 r. decyzję nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwoleniu i A. P. (2) pozwolenia na budowę.

Dowód: decyzja Starosty Powiatu (...) nr (...) z dnia 28.02.2011 r., k. 30, decyzja Starosty Powiatu (...) nr (...) z dnia 28.02.2011 r., k. 31, strona tytułowa projektu budowlanego firmy (...) k. 29.

Po wydaniu decyzji nr (...) powódka podjęła szereg działań mających na celu rozpoczęcie realizacji inwestycji. Między innymi, w dniu 01 marca 2011r. posiadając nieprawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę, zawarła z (...), z siedzibą w T. umowę o roboty budowlane na wybudowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej (...) firmy (...) w stanie surowym zamkniętym, na mocy której uiszczała zadatek w łącznej kwocie 64.800 zł.

Wykonawca robót budowlanych T. F., pozostając w gotowości do wykonania robót budowlanych na przedmiotowej działce pismem z dnia 04 kwietnia 2011r. wezwał powódkę do udostępnienia placu budowy i umożliwienia rozpoczęcia prac budowlanych, pod rygorem rozwiązania umowy i zatrzymania zadatku w kwocie 64.800 zł, a w dniu 04 maja 2011r. wypowiedział umowę o roboty budowlane jednocześnie zatrzymując zadatek dany przez powódkę przy zawarciu umowy.

Dowód: umowa o roboty budowlane z dnia 01.03.2011 r. k. 32-33; dowody wpłat zadatku na poczet umowy o roboty budowlane w łącznej kwocie 64.800 zł, k. 34-35, f- ra VAT nr (...) z dnia 30.12.2011 r, k. 35, wypowiedzenie umowy z dnia 04.05.2011 r. k. 61.

Gdy pozwany dowiedział się, po przejrzeniu dokumentów w Starostwie, że usytuowanie budynków na jego działce odbyło się niezgodnie z ustaleniami stron, zdenerwował się i pismem z dnia 18 marca 2011 r. odwołał udzielone powódce upoważnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 19 listopada 2010r. Następnie złożył odwołanie od decyzji Starosty Powiatu (...) nr (...) z dnia 28 lutego 2011r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej powódce pozwolenia na budowę. Decyzją nr (...) z dnia 16 czerwca 2011 r. Wojewoda (...) uchylił zaskarżoną decyzję w całości i odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, z uwagi na cofnięcie upoważnienia.

Na rozstrzygnięcie Wojewody (...) powódka złożyła skargę z dnia 18 lipca 2011r. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W., który podzielił argumentację Wojewody w zakresie braku możliwości utrzymania w mocy decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Sąd ten wskazał w uzasadnieniu, że, pomijając fakt cofnięcia powódce upoważnienia z 19.11.2010r, powódka nigdy nie powinna była uzyskać pozwolenia na budowę na jego podstawie ponieważ nie zawierało ono w swej treści uprawnienia do wykonywania przez powódkę robót budowlanych. Z tego też względu, powódka prawa tego nie mogła również wywodzić z treści zapisu ust. 4 pkt 2 umowy przedwstępnej.

Dowód: oświadczenie pozwanego z dnia 18.03.2011 o cofnięciu upoważnienia k. 36; decyzja Wojewody (...) z dnia 16.06.2011 r. k. 37-38; skarga powódki do WSA we Wrocławiu z dnia 18.07.2011 r. k. 39-40; wyrok WSA we Wrocławiu, sygn. akt II SA/Wr 587/11 z dnia 8.11.2011 r. k. 41-46.

Pozwany, zawiadomiony przez powódkę pismami z 17.06.2011r. wysłanymi na dwa adresy- ul. (...) i ul. (...) we W., otrzymanymi odpowiednio 29.06.2011r. i awizowanym, ani w dniu 07 lipca 2011r. ani 08 lipca 2011r. nie stawiał się u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pismem datowanym na dzień 04.07.2011r. pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej. W uzasadnieniu odstąpienia od umowy pozwany wskazał, że powódka nie dotrzymała postanowień ustnych umowy dotyczącej wzajemnego posadowienia obu domów na działce dotyczących posiadania przez pozwanego 15- metrowego ogrodu i przypomniał, że intencją pozwanego było to, aby sąsiedztwo z powódką nie miało znamion uciążliwości. Jednocześnie wyraził gotowość zwrotu kwoty 25.000 zł i 5.000 zł tytułem zadatku i poprosił powódkę o wskazanie nr rachunku bankowego, na który mógłby przelać pieniądze. Pismo to zostało przesłane na adres (...) we W., podany przez powódkę w umowie przedwstępnej. W dacie wysłania tego pisma, powódka już nie zamieszkiwała pod tym adresem z racji zbycia lokalu w dniu 10.01.2011 r. O fakcie tym nie poinformowała pozwanego. Po zbyciu lokalu powódka zamieszkała przy ul. (...)we W., a następnie w dniu 30.12.2011 r. zawarła umowę najmu lokalu położonego we W.przy ul. (...).

Dowód: wezwanie do stawienia u notariusza k. 47-50; protokół stawiennictwa z dnia 07.07.2011 r. i 08.07.2011 r. k. 51-52, odstąpienie od umowy k. 82, umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), k. 53; umowa najmu mieszkania, k. 57, przesłuchanie powódki, e-protokół z dnia 12.02.2013 r

W dniu 26.08.2011 r. pozwany ponownie przesłał – tym razem na adres powódki przy ul. (...) we W. pismo, w którym ponownie zwrócił się o wskazanie nr rachunku bankowego, na który mógłby przelać kwotę 30.000 zł. Wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

Dowód: wezwanie do wskazania rachunku bankowego k. 83.

Kwota 30.000 zł zasądzona wyrokiem częściowym wydanym w niniejszej sprawie, została zapłacona na rzecz powódki, o czym jej pełnomocnik poinformował Sąd w dniu 26.07.2012 r. (k. 113).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, ponad zasądzoną prawomocnym wyrokiem częściowym z uznania kwotę 30.000 zł, zasługiwało na uwzględnienie jedynie w zakresie odsetek od zasądzonej wyrokiem częściowym kwoty 25.000 zł.

Powódka w niniejszym procesie dochodziła zapłaty wpłaconej kwoty zaliczki 25.000 zł do przedwstępnej umowy sprzedaży, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18.03.2011 r, zasądzenia kwoty podwójnego zadatku w wysokości 10.000 zł oraz naprawienia szkody jaką poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej w wysokości 74.649,06 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18.03.2011 r. do dnia zapłaty.

Na zasądzoną wyrokiem częściowym kwotę składa się: 5.000 zł tytułem zwrotu uiszczzonego przez powódkę zadatku i 25.000 zł z tytułu zaliczki na poczet umowy przyrzeczonej. Kwoty te powódka przekazała pozwanemu, zaś w procesie niniejszym pozwany uznał powództwo co do obowiązku zwrotu tych kwot.

Przedmiotem procesu było ustalenie, czy powódce przysługują roszczenia dalej idące, a więc o zapłatę odsetek ustawowych od kwoty 25.000 zł od dnia 18.03.2011r, o zapłatę dalszej kwoty 5.000 zł jako części podwójnego zadatku i o zapłatę kwoty 74.649,06 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18.03.2011r. tytułem odszkodowania za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej.

Bezspornym było, że strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 17 listopada 2010 r, mocą której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce **część jego działki o pow. nie mniejszej niż 2.200 m²**. W ust. 4 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że zobowiązują się do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży działki w momencie uzyskania przez powódkę:

- ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z którą na przedmiotowej nieruchomości możliwa miała być realizacja budynku mieszkalnego,
- możliwości zgodnego z przepisami podziału działki uprawniającego do sprzedaży ww. nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że tak sformułowane wzajemne obowiązki stron wypełniają dyspozycję przepisu art. 389 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Brak oznaczenia w umowie terminu, nie wpływa na jej ważność, bowiem jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie (art. 389 § 2 k.c.).

Jak wynika z okoliczności sprawy, strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę i uzyskania możliwości podziału geodezyjnego działki. Poza sporem jest, że użyte przez strony sformułowanie, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w momencie uzyskania przez powódkę „ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu” oznaczało de facto uzyskanie przez powódkę pozwolenia na budowę. W dacie zawierania umowy obowiązywał dla spornej nieruchomości bowiem plan zagospodarowania przestrzennego, co strony potwierdziły, a zatem niemożliwe było uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Taka interpretacja umowy pozostaje w zgodzie z zapisem ust. 4 pkt 2 umowy przedwstępnej, wedle którego powódka zobowiązała się niezwłocznie po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży złożyć wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, na co pozwany, jako sprzedający, wyraził zgodę. **W tym celu pozwany w dniu 19 listopada 2010 r. udzielił powódce upoważnienia do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane, a powódka poprzez pełnomocnika, złożyła w Starostwie wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.**

Powstaje pytanie, czy użyte przez strony sformułowanie precyzujące, kiedy może dojść do zawarcia umowy sprzedaży, stanowiło termin zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też warunek. Nie ulega bowiem wątpliwości, że określenie terminu może nastąpić nie tylko przez wskazanie konkretnej daty czy przedziału czasowego, ale także poprzez wskazanie pewnego zdarzenia. W sytuacji gdy umowa przedwstępna ma charakter warunkowy, również za dopuszczalne uznaje się wyznaczenie przez uprawnionego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w połączeniu z warunkiem.

Z okoliczności sprawy wynika, że wobec faktu mającej nastąpić zmiany planu zagospodarowania przestrzennego / która spowodować miałyby brak możliwości zabudowy części działki „powódki”, sąsiadującej z linią kolejową i obligowała strony do szybkiego uzyskania pozwoleń na budowę/, istniała niepewność, czy strony uzyskają dwa pozwolenia na budowę. Z tych względów, uzyskanie pozwolenia przez powódkę strony uznały za zdarzenie przyszłe i niepewne, czemu z resztą wprost dały wyraz w **ust. 4 pkt 3 umowy, zgodnie z którym w przypadku uzyskania przez powódkę decyzji odmownej ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (jak wcześniej wskazano, chodziło o pozwolenie na budowę) lub nie uzyskania takiej decyzji ostatecznej przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego, umowa przedwstępna ulegnie rozwiązaniu, a wpłacone kwoty będą podlegały zwrotowi.**

Uzależnienie możliwości przystąpienia do umowy przenoszącej własność od zdarzenia przyszłego i niepewnego, kwalifikuje umowę przedwstępną jako zawartą pod warunkiem. Przy zastrzeżeniu

terminu, musi istnieć pewność nadejścia zdarzenia przyszłego (końcowego), a moment, w którym termin ten nadejdzie, nie jest znany w chwili dokonania czynności. Decydujące znaczenie przypada tu pewności zdarzenia a nie ścisłemu momentowi jego nadejścia (wyrok s.apel. w Katowicach z 14.10.2004 r., LEX nr 151724, I ACa 714/04).

Reasumując, należy stwierdzić, że umowa z dnia 17.11.2010 r. była umową warunkową. Zgodnie z art. 89 kc, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Przepisy art. 89 i n. kc wskazują na dwa podstawowe rodzaje warunków: warunek zawieszający, wyrażający się w tym, że w razie jego nastąpienia powstaje skutek prawny czynności prawnej i warunek rozwiązujący, którego ziszczenie się powoduje wygaśnięcie skutku czynności prawnej. W spornej umowie strony ustanowiły warunek zawieszający **/ust. 4 pkt 3/, ustalając, że w przypadku uzyskania przez powódkę odmownej decyzji o pozwoleniu na budowę lub nie uzyskania takiej decyzji ostatecznej przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego, umowa przedwstępna ulegnie rozwiązaniu, a wpłacone kwoty będą podlegały zwrotowi.**

Nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanego, że umowa z dnia 17.11.2010 r. stanowiła umowę o świadczenie niemożliwe (art. 387 § 2 kc.). Pozwany twierdził, że warunek był niemożliwy do spełnienia, gdyż na podstawie dokumentów, którymi dysponowała powódka, nie było prawnie dopuszczalne uzyskanie zgodnie z przepisami prawa pozwolenia na budowę przez nią, a co za tym idzie - niemożliwe było pod samego początku spełnienie się warunku, od którego uzależniono zawarcie umowy przyrzeczonej. Źródłem tej argumentacji jest uzasadnienie wyroku WSA we Wrocławiu, który ostatecznie rozpoznawał odwołanie powódki.

W przypadku, gdy zastrzeżony warunek jest niemożliwy do spełnienia (obiektywnie), a warunek jest zawieszający, warunkowa czynność prawna jest nieważna, natomiast gdy warunek jest rozwiązujący, zawarty w tej czynności warunek uważany jest za niezastrzeżony.

W ocenie Sądu, umowa przedwstępna była ważna, gdyż zastrzeżony warunek był obiektywnie możliwy do spełnienia. Wedle treści art. 387 § 1 kc, umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna. Niemożliwość świadczenia dzieli się na obiektywną (przedmiotową) oraz subiektywną (podmiotową). Świadczenie jest obiektywnie niemożliwe, jeśli nie może go spełnić nie tylko dłużnik, ale każda inna osoba, natomiast świadczenie jest subiektywnie niemożliwe, wówczas gdy nie może go spełnić wyłącznie dłużnik (por. np. wyrok SN z dnia 20 marca 2009 r., II CSK 611/08, LEX nr 527123; wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 1015/99, LEX nr 55497; wyrok SN z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 239/08, LEX nr 523627; wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 maja 1992 r., I ACr 162/92, OSA 1992, z. 12, poz. 90; A. Rembieniński (w:) Kodeks..., s. 333; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, Zobowiązania..., s. 71).

Dla spełnienia warunku uzyskania pozwolenia na budowę wystarczającym byłoby udzielenie przez pozwanego prawidłowego pełnomocnictwa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub dokonanie czynności, która stanowiłaby uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Warunek który strony zastrzegły nie był też potestatywnym, a więc zależnym tylko od woli powódki, gdyż jego spełnienie zależało od woli pozwanego oraz organu administracyjnego (organu architektoniczno- budowlanego). Był zatem warunkiem o charakterze mieszanym, polegającym na połączeniu świadomego działania strony z faktem od niej niezależnym np. z działaniem osoby trzeciej (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 605/10, LEX nr 1096030).

Bezsporne w sprawie jest, że warunek zawieszający od zaistnienia którego zależało zawarcie umowy przyrzeczonej, nie został spełniony, co spowodowało wygaśnięcie umowy. Powódka wystąpiła o pozwolenie na budowę w oparciu o wystawione przez pozwanego upoważnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i uzyskała nieprawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę, która następnie została uchylona w administracyjnym toku instancji. Było to konsekwencją tego, że pozwany, jako właściciel nieruchomości, cofnął udzielone powódce upoważnienie do dysponowania nieruchomością. Ponadto upoważnienie to nie spełniało warunków, jakie wymaga przepis art. 32 ust 4 prawa budowlanego albowiem nie zawierało żadnych postanowień, z których wynikałoby

uprawnienie do wykonywania robót budowlanych. Powódka nie mogła również uzyskać pozwolenia na budowę w oparciu o zapis ust 4.2 umowy przedwstępnej, bowiem w umowie tej pozwany nie przyznał powódce prawa do dysponowania przedmiotową działką na cele budowlane. A. P. (1) wyraził w niej jedynie zgodę na to by powódka mogła złożyć wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz złożyć wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Taka zgoda udzielona przez pozwanego w umowie nie stanowiła umocowania do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ponadto, umowa przedwstępna łącząca strony nie kreowała żadnego stosunku zobowiązaniowego (tytułu prawnego wynikającego z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego), przewidującego uprawnienie do wykonywania robót budowlanych na tej nieruchomości.

W ocenie Sądu, wygaśnięcie umowy nastąpiło w dacie uprawomocnienia się decyzji odmawiającej udzielenia powódce pozwolenia na budowę, a więc w dacie wydania przez WSA we Wrocławiu wyroku z dnia 8.11.2011 r.

Wcześniejsze odstąpienie pozwanego od umowy przedwstępnej nie mogło rodzić skutków prawnych, bowiem oświadczenie o odstąpieniu nie doszło do powódki w taki sposób, aby mogła zapoznać się z jego treścią. Oświadczenie to zostało skierowane do powódki pismem z 04.07.2011r. wysłanym pocztą na adres ul. (...) we W.. W dacie wysłania tego pisma, powódka już nie zamieszkiwała pod tym adresem z racji zbycia lokalu w dniu 10.01.2011r, tj. ponad pół roku wcześniej. Wedle treści art. 61 § 1 kc, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Wygaśnięcie umowy przedwstępnej na skutek nie ziszczenia się warunku, powoduje obowiązek zwrotu wszelkich świadczeń pomiędzy stronami stosownie do przepisów o świadczeniu nienależnym, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zgodnie z treścią art. 410 § 2 kc, świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Powszechnie przyjmuje się w literaturze i orzecznictwie, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, nawet, jeżeli jest obustronnie zobowiązująca. Świadczenie każdej ze stron polega na złożeniu określonego oświadczenia woli potrzebnego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem nie ma mowy o ekwiwalentności świadczeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000/6/120). W sytuacji niewykonania umowy przedwstępnej (niezawarcia umowy przyrzeczonej) nie mają więc zastosowania przepisy dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych, zawarte w dziale III księgi trzeciej Kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK 66/06).

Za możliwością odstąpienia od umowy przedwstępnej przez stronę, która nie uchyła się od zawarcia umowy przyrzeczonej przemawia instytucja zadatku. W razie zastrzeżenia zadatku, znajdzie zastosowanie art. 394 k.c. Zgodnie z § 1 tego przepisu, zadek 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Jak wynika z postępowania dowodowego, powódka nie odstąpiła od umowy. Żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej jedynie prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody (wyrok SN z 14.12.2011 r., CSK 149/11, G.Prawna 2011/243/11...).

Z powyższego względu, a więc z uwagi na nieodstąpienie od umowy przez powódkę, roszczenie powódki o zapłatę dalszej kwoty 5.000 zł, jako podwójnego zadatku, nie mogło być uwzględnione.

Podstawą dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z art. 390 k.c., co wprost wynika z tego przepisu, jest sam fakt uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Wygaśnięcie umowy łączącej strony nie stoi na przeszkodzie

w ustaleniu, która strona ponosi winę za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, a więc za nieziszczenie się warunku, jakim było uzyskanie przez powódkę pozwolenia na budowę. Artykuł 390 § 1 i § 2 k.c. reguluje skutki prawne umowy przedwstępnej, które powstają w wyniku niezawarcia umowy przyrzeczonej. Mogą one być dwojakiego rodzaju. W sytuacji gdy strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia – drugiej stronie przysługuje roszczenie odszkodowawcze (art. 390 § 1 zdanie pierwsze k.c. – tzw. skutek słabszy umowy przedwstępnej).

Dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej zaistnieć musi tzw. wina kontraktowa, bowiem sam przepis art. 390 § 1 k.c. określa tylko rozmiar odszkodowania należnego wierzycielowi, natomiast podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika stanowią art. 471 i n. k.c. Pomiędzy działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego (powodowanym w sferze motywacyjnej liczeniem na zawarcie umowy przyrzeczonej) a poniesioną przez niego szkodą musi występować adekwatny związek przyczynowy. Roszczenie odszkodowawcze obejmuje naprawienie tej szkody, którą strona uprawniona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jest to szkoda w granicach tzw. ujemnego (negatywnego) interesu umownego. Rozmiar szkody podlegającej naprawieniu ustala się, porównując stan majątkowy, jaki istniałby, gdyby uprawniony nie liczył na zawarcie umowy (nie podjął działań prowadzących do zawarcia umowy przyrzeczonej), ze stanem powstałym wskutek faktu, że uprawniony zawarł umowę przedwstępną i oczekiwał zawarcia umowy. Odszkodowania z art. 390 § 1 k.c. nie można utożsamiać wyłącznie z kosztami zawarcia umowy przedwstępnej i przyrzeczonej. Odszkodowanie obejmuje rzeczywiście poniesione straty (*damnum emergens*), np. wszelkie koszty, wydatki, nakłady poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, w szczególności opłaty, jakie strona uiściła przy sporządzaniu umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, koszty podróży, jakie strona poniosła w celu zawarcia umowy przedwstępnej, wydatki poniesione na porady prawne, opłaty fiskalne, szkody pozostające w normalnym związku z przekonaniem, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, wydatki mające na celu przygotowanie umowy przyrzeczonej, np. wydatki związane z uzyskaniem potrzebnych dokumentów, koszty uzyskania kredytu (zob. A. Rembieliński (w:) *Kodeks...*, s. 339; M. Krajewski (w:) *System...*, s. 765; F. Błahuta (w:) *Kodeks...*, s. 933; W. Popiołek (w:) *Kodeks...*, s. 838) oraz utracone korzyści (*lucrum cessans*), np. różnica ceny przy sprzedaży nieruchomości, odrzucenie korzystniejszej oferty (zob. A. Rembieliński (w:) *Kodeks...*, s. 339 i n.; T. Treściński, *Skutki umowy...*, s. 49; wyrok SN z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 471/02, LEX nr 175973).

Zgłoszone przez powódkę roszczenie odszkodowawcze, nie zasługiwało na uwzględnienie. W tym celu Sąd poczynił ustalenia zmierzające do wykazania która ze stron ponosi winę za niedojście umowy sprzedaży do skutku, za pomocą wykładni oświadczenia woli (art. 65 kc). Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, LEX nr 488961; wyrok SN z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07, LEX nr 445161), treść umowy przyrzeczonej sąd ustala na podstawie jej postanowień zawartych w umowie przedwstępnej – jednak może je uzupełnić w miarę potrzeby postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współzycia społecznego, ewentualnie także z ustalonych zwyczajów zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c.

W ocenie Sądu, nie można przypisać winy pozwanemu w niedojściu do skutku umowy przyrzeczonej. Odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 390 § 1 k.c. wchodzi w rachubę, gdy zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem np. poprzez nieuzasadnioną zwłokę, odpowiadając w razie spełnienia ogólnych przesłanek z art. 471 k.c. z reguły za niezachowanie należytej staranności (wyrok SA w Katowicach z dnia 17 stycznia 2001 r., I ACa 1094/00, *Wokanda* 2002, nr 2, s. 33; por. także wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945). Przez uchylanie się od zawarcia umowy rozumiemy wyłącznie bezpodstawną, nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej (por. F. Błahuta (w:) *Kodeks...*, s. 932; A. Rembieliński (w:) *Kodeks...*, s. 339; Z. Radwański, *Zobowiązania...*, s. 128; wyrok SN z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 461/00, LEX nr 52767; wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, LEX nr 172178).

Z ustalonych okoliczności faktycznych sprawy wynika, że przy zawarciu umowy przedwstępnej strony poczyniły dodatkowe ustalenia, których treść nie znalazła jednak odzwierciedlenia w pisemnej umowie z dnia 17.11.2010 r., stanowiącej wzór „ściągnięty” z Internetu.

Nie było sporu co do tego, że celem umowy było wybudowanie na nieruchomości pozwanego dwóch budynków mieszkalnych, a następnie dokonanie podziału geodezyjnego. Realizacja tego celu rozpoczęła się już od zakupu przez pozwanego i jego partnerkę A. P. (2) działki w rodzinnych stronach konkubiny. Następnie pozwany z A. P. zwrócili się do projektanta o wykonanie projektu budowlanego, zaznaczając, że druga część działki będzie przeznaczona na sprzedaż. Skoro zamiarem stron było dokonanie w przyszłości podziału nieruchomości na dwie sąsiadujące działki, wybudowanie dwóch domów jednorodzinnych, to fakt chęci uregulowania przyszłych stosunków sąsiedzkich, wydaje się być zgodny z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd w pełni dał wiarę pozwanemu, że do odwołania przez niego pełnomocnictwa doszło wskutek naruszenia postanowień umownych. Od początku pozwany bowiem podkreślał, że bardzo istotne dla niego i jego partnerki jest rozmieszczenie przyszłych budynków na nieruchomości. Pozwany zastrzegł, że część wypoczynkowa usytuowana z tyłu należącego do niego budynku, a w kierunku nieruchomości powódki, wynosić miała nie mniej niż 15 m długości. Przy uwzględnieniu regulacji ustawowych dotyczących posadowienia budynku w odległości co najmniej 4 m od granicy działki, dom powódki nie mógł być zatem wybudowany bliżej niż 19 metrów od domu pozwanego. Choć ustalenia te nie znalazły odzwierciedlenia w umowie przedwstępnej, miały istotny charakter i stanowiły dla sprzedającego warunek sine qua non zawarcia przyszłej umowy przenoszącej własność nieruchomości. Tylko takie rozwiązanie zapewniało pozwanemu zachowanie odpowiedniej prywatności i nieskrępowanego wypoczynku. Twierdzenia pozwanego w tym zakresie pokrywają się z innymi dowodami, a mianowicie z dowodem z przesłuchania świadka A. P. (2), załączonych do sprzeciwu szkiców na mapach, jak również z zeznaniami obiektywnego świadka inż. A. B.. Świadek A. B. potwierdził, że znany mu był taki wymóg inwestora, aby drugi budynek „maksymalnie odrzucić w kierunku torów”, co z resztą znalazło wydzźwięk w pierwotnych planach, w których projektował on odległość między budynkami wynoszącą początkowo 21 m, a nawet 25 m. Niemniej jednak później, ze względu istniejące na nieruchomości powódki liczne uwarunkowania, w tym zachowanie odpowiedniej odległości od linii kolejowych jak i przede wszystkim od linii średniego napięcia- w ostatecznym projekcie odległość została ustalona na 16 m (12 m ogrodu pozwanego i 4 m od granicy działki do budynku mieszkalnego powódki). Świadek nie wskazał, mimo wielokrotnych pytań w tym zakresie, że w dacie sporządzania projektu istniały przepisy, bądź uwarunkowania, które zabraniały usytuowanie budynków w odległości 19 m. Ponadto pozwany przyznał, że w odpowiedzi na mail z 10.01.2011 r. z przesłanym projektem i mapą rozmieszczenia budynków, mailem z 14.01.2011 r. pozwany wyraził sprzeciw co do sposobu rozmieszczenia i poprosił o przesunięcie domu o 2 m. Mimo tego, projektant tego nie uczynił, wręcz przeciwnie, wbrew woli pozwanego, złożył oba wnioski o pozwolenie na budowę. Takie rozwiązanie nie znalazło akceptacji pozwanego i było sprzeczne z poczynionymi wcześniej ustaleniami, które niewątpliwie były częścią zwartej między stronami umowy przedwstępnej. To zaś skutkowało w dalszej kolejności odmową udzielonego pozwolenia na budowę po tym, jak pozwany przejrzał dokumenty w Starostwie, i zdenerwował się. Świadek A. P. (2) w sposób logiczny wyjaśniła, dlaczego jej i pozwanemu tak zależało na tym, aby- jak zeznała „nie zaglądać sobie do okien”. Wyjaśniła, że zależało im na ciszy i spokoju, marzyli o spokojnym zamieszkiwaniu z dala od W.. Chcieli mieć enklawę, czemu służyć miało odsunięcie domów. Na pierwszym spotkaniu nie ustalali odległości, ale na drugim tak. Świadek chciała, żeby było min. 15 m. ich ogrodu za ich posesją. Strony rysowały na mapce odległość od domów wynoszącą 21 m (mapka, k. 86- szkic, który sporządził pozwany). Pozwany dodatkowo zeznał, że strony były na działce, odmierzały krokami, przed umową mieli zakończone rozmowy na temat usytuowania. Rysunek domu pozwanego był pierwotnie jeszcze przesunięty o 5,5 m bliżej ul. (...). Strony rozmawiały, że tak może zostać. Pozwany z partnerką chcieli mieć tak duży ogród (15 m), jak ich znajomy Pan S.. W świetle tych dowodów, twierdzenia powódki i jej męża, którzy zeznali, że nie było żadnych ustaleń odnośnie tego, jak mają być położone budynki, są niewiarygodne, a ponadto, wręcz sprzeczne z zasadami logiki. Nie ulega wątpliwości, że to pozwany, jako właściciel działki i jego partnerka - która nota bene jest również obok pozwanego adresatką decyzji o pozwoleniu na budowę - mogli stawiać powódce warunki, byli stroną silniejszą umowy, gdyż to oni „dobierali” sobie sąsiadów. Na koniec można dodać, że powódka nie wykazała, jakoby pozwany nie miał już dalszego interesu w kontynuowaniu umowy. Z ustaleń Sądu wynika, że wręcz przeciwnie- pozwany też chciał budować dom, powziął ku temu określone kroki prawne, a ponadto zapłacił projektantowi inż. B. 2.500 zł. Powódka nie wykazała również, że nie było możliwości odsunięcia domów, a świadek inż. B. zeznał jedynie, że on by się tego nie podjął, nie potwierdzając ani nie negując tego, czy była w ogóle taka możliwość.

Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że do niewykonania umowy przyrzeczonej doszło z winy A. P. (1) i w związku z tym ponosi on odpowiedzialność za powstałą szkodę.

Na marginesie można tylko dodać, że nawet przy przyjęciu, że z winy pozwanego nie doszło do wykonania umowy, to na gruncie przepisu art. 390 par 1 kc odszkodowanie to zamyka się w górnej granicy tzw. negatywnego interesu umowy. Zatem przyjęć trzeba, że obejmuje tylko te wydatki i nakłady potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej a nie do jej realizacji. Nie można zatem objąć nimi kosztów, które poniosła powódka (na roboty budowlane, nadzór kierownika budowy), tym bardziej, że były one wydatkowane przez powódkę w sytuacji, gdy nie dysponowała ona jeszcze prawomocnym pozwoleniem na budowę (!). Wydatki te czyniła zatem na własne ryzyko a ich poniesienie nie miało żadnego związku z przedmiotową umową.

W związku z powyższym, zarówno żądanie zapłaty odszkodowania jak i kwoty stanowiącej równowartość zasądzonego zadatku, nie zasługiwało na uwzględnienie i w tym zakresie powództwo zostało oddalone.

Uznając, że umowa wygasła (na skutek tego, że zastrzeżony warunek zawieszający nie ziścił się) po stronie pozwanego powstała konieczności zwrotu wpłaconych przez powódkę kwot: 5.000 zadatku i 25.000 zł zaliczki, o czym Sąd orzekł w wyroku częściowym.

W wyroku końcowym Sąd zasądził dodatkowo odsetki ustawowe od kwoty 25.000 zł, których zapłaty domagała się powódka - od dnia 21.03.2012 r. (14 dni od dnia otrzymania przez pozwanego nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu, k. 72) do dnia 23.07.2012 r. przyjmując go jako dzień zapłaty zasądzonej w wyroku częściowym kwoty. Wierzycielem z tytułu wpłaconej pozwanemu kwoty 30.000 zł, jako świadczenia nienależnego, była powódka, zatem to ona powinna była wezwać pozwanego do zapłaty, czego nie uczyniła. Sąd uznał, że zapłata nastąpiła najpóźniej 23.07.2012r., bowiem przyznała to powódka w piśmie procesowym datowanym na ten dzień, pozwany zaś nie wykazał, że miało to miejsce wcześniej. Podstawę rozstrzygnięcia odsetek ustawowych stanowi przepis art. 481 kc.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sąd nie obciążył pozwanego kosztami sądowymi od do zasądzonej w wyroku częściowym kwoty 30.000 zł, albowiem uznał, że pozwany swoim zachowaniem nie dał podstaw do wytoczenia powództwa i uznał je przy pierwszej czynności procesowej. W świetle doktryny i orzecznictwa, pozwany nie daje powodu do wytoczenia powództwa, jeżeli jego stosunek wobec roszczenia powoda, oceniony zgodnie z doświadczeniem życiowym, usprawiedliwia wniosek, że powód uzyskałby zaspokojenie swego roszczenia bez wytoczenia powództwa. Taka ocena sądu może być dokonana wyłącznie wtedy, gdy pozwany mógł określić swą postawę w stosunku do zgłaszanego roszczenia. Zob. orzeczenie SN z dnia 13 kwietnia 1961 r., IV CZ 23/61, OSNC 1962, nr 5, poz. 121; postanowienie SN z dnia 19 października 1961 r., II CZ 11/61, OSNPG 1962, nr 1-6, poz. 6; postanowienie SN z dnia 22 lutego 1968 r., I CZ 115/67, OSNC 1968, nr 11, poz. 194. Skoro roszczenie powódki w ogóle nie było wymagalne, to nie może być mowy o tym, że pozwany dał podstawy powódce do wytoczenia powództwa. Nie zmienia tej oceny fakt, że pozwany wyraził już 04.07.2011 r. gotowość zwrotu 30.000 zł powódce, gdyż odstąpił od umowy, bowiem odstąpienie przez niego było bezskuteczne, jak wskazano już wcześniej. Umowa - z chwilą ostatecznego rozpoznania sprawy administracyjnej - wygasła, bowiem wtedy ostateczne okazało się, że powódka nie uzyska pozwolenia na budowę. Podstawa prawna świadczenia odpadła i wówczas pozwany winien był zwrócić powódce to co świadczyła, pod warunkiem wcześniejszego wezwania do zapłaty. Ponadto, jak wynika z ustaleń faktycznych, pozwany podejmował bezskuteczne starania o zwrot uiszczonej przez powódkę kwoty, kierując na znane mu adresy wezwania do wskazania numeru rachunku bankowego. Powódka nie

poinformowała pozwanego o aktualnym adresie swojego pobytu, co więcej posługiwała się nieaktualnym już adresem kierując do pozwanego pisma i stawając u notariusza (k.47-52).

Wobec powyższego, orzeczono jak w sentencji.

Zarz.

1. odnot. W rep
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem;
3. Kal 14dni.