

Opublikowanie niniejszego dokumentu w Portalu Informacyjnym stanowi doręczenie go adwokatowi, radcy prawnemu, rzecznikowi patentowemu lub Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej ustanowionym w sprawie.

Sygn. akt XII C 927 / 19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2021 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

po rozpoznaniu w dniu 30.09.2021 r.

we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. sp. k. w W.**

przeciwko **T. L. i D. K. (1)**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych po **10.817 zł** kosztów procesu.

XII C 927 / 19

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. sp. k. w W. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych T. L. i D. K. (1) 420.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 05.10.2019 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 31.05.2016 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), KW nr (...). Spółka planowała na działce nr (...) i działkach sąsiednich inwestycję w postaci budowy osiedla domów jednorodzinnych (§ 1). Strony przyjęły, że stronie zobowiązanej do nabycia, tj. powodowi, przysługiwać będzie w określonym terminie (ostatecznie ustalonym aneksem z dnia 25.06.2019 r.) umowne prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, które może zostać wykonane w przypadku zmiany stanu prawnego nieruchomości, czyniącej niemożliwym złożenie przez pozwane oświadczeń i zapewnień, o których mowa w umowie przedwstępnej (§ 9 ust. 3). Intencją stron było takie ukształtowanie warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, aby w jej wyniku powód mógł zrealizować inwestycję deweloperską. Jednocześnie, z postanowień § 9 ust. 1 w zw. z § 2 ust. 1 umowy wynika m.in. zapewnienie pozwanych, że nie istnieją jakiegokolwiek ograniczenia w korzystaniu lub rozporządzaniu nieruchomością, w szczególności wynikające z orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej, bądź czynności cywilnoprawnej. Jest to jedno z zapewnień, którego aktualność na dzień zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości była warunkiem jej zawarcia, a jako takie uznać je należy za najistotniejsze. Powód wskazał, że po wszczęciu procedury mającej na celu zatwierdzenie projektu

budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę dla planowanej inwestycji pojawiła się kwestia cennych walorów przyrodniczych terenów, na których położona jest nieruchomość – o których nie miał wiedzy w trakcie dokonywania oględzin i rozważania decyzji o zakupie. Powód wyjaśnił, że zgodnie z pismem (...) we W. z dnia 14.03.2018 r. planowane zamierzenie inwestycyjne było zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru (...) K. (...) i obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty K. (...), a ponadto na terenie nieruchomości występują siedliska przyrodnicze, a także stwierdzono funkcjonowanie gatunków roślin objętych ochroną. W ocenie powoda pismo (...) stanowi nie tylko odmowę uzgodnienia projektu budowlanego, ale jest też pierwszym sygnałem, że nieruchomość może mieć bezpośrednie znaczenie dla obszaru „(...)”. Na dalszym etapie postanowieniem z dnia 25.09.2018 r. (...) stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przez powoda przedsięwzięcia na obszar mający znaczenie dla Wspólnoty K. (...) i wskazał, że przedsięwzięcie może potencjalnie oddziaływać na obszar (...). Jednocześnie, jak wynika z uzasadnienia tego postanowienia, organ złożył do Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska wnioski o zmianę granic obszaru (...) K. (...) – poprzez włączenie do granic tego obszaru także terenów, na których planowane jest przedsięwzięcie powoda. Dalej powód wskazał, że pomimo wniesienia zażalenia na postanowienie (...) z 25.09.2018 r. organ odwoławczy wskazał wprost, że wedle jego oceny „planowane zamierzenie inwestycyjne może powodować znacząco negatywne oddziaływanie na przedmioty ochrony obszaru „(...)K. (...)”.

W dalszej części pozwu powód zwrócił uwagę, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został ostatecznie wyznaczony na dzień 23.09.2019 r. By zaktualizował się obowiązek przystąpienia stron do umowy przyrzeczonej, w okresie pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej a terminem wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej nie mogło dojść do zmiany stanu prawnego nieruchomości w zakresie skonkretyzowanym złożonymi przez pozwane w umowie przedwstępnej oświadczeniami i zapewnieniami. W ocenie powoda do zmiany takiej doszło, co odnosi się do powoływanego wcześniej zapewnienia, że „nie istnieją jakiegokolwiek ograniczenia w korzystaniu lub rozporządzaniu przedmiotową nieruchomością, w szczególności wynikające z orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej, bądź czynności cywilnoprawnej (...)”. Zapewnienie to straciło swą aktualność po zawarciu umowy przedwstępnej wobec ujawnienia występowania na nieruchomości chronionych gatunków i siedlisk przyrodniczych, wszczęcia przez (...) procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia powoda na obszar (...) oraz wszczęcia przez (...) procedury zmiany granic obszaru (...) – poprzez włączenie do tego obszaru spornej nieruchomości. Powód podniósł, że pomimo tego podjął próbę doprowadzenia nieruchomości z powrotem do stanu prawnego, w którym osiągnięcie zamierzonego celu byłoby możliwe wobec usunięcia ograniczeń w korzystaniu z niej. W tym celu zwracał się do pozwanych dwukrotnie o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, które najwyraźniej zdając sobie doskonale sprawę z sytuacji i związanych z nią oczywistych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości zgodę taką wyrażały. W ocenie powoda prowadzone postępowania administracyjne stworzyły, niezależnie od mających zapasć w tych postępowaniach decyzji, ograniczenia z korzystaniu lub rozporządzaniu nieruchomością. W związku z zaistniałą sytuacją prawną powód po raz kolejny zwrócił się do pozwanych z prośbą o przedłużenie terminu przewidzianego na zawarcie umowy przyrzeczonej. Pozwane jednak odmówiły. Stanowisko pozwanych zmusiło powoda do skorzystania z uprawnienia przewidzianego w § 9 ust. 3 umowy, tj. umownego prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej.

W związku z odstąpieniem od umowy konieczne stało się rozliczenie stron. Na mocy umowy

przedwstępnej, w jej brzmieniu nadanym aneksem z dnia 12.12.2018 r., rep. (...), powód wypłacił pozwanym na poczet ceny zakupu nieruchomości kwoty: 300.000 zł zadatku oraz 120.000 zł zaliczki, tj. łącznie 420.000 zł. Wobec odstąpienia od umowy przedwstępnej wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności żadna z jej stron, powód zażądał zwrotu wypłaconych na poczet ceny nieruchomości należności. Wezwania nie przyniosły jednak oczekiwanego przez powoda rezultatu.

W tożsamy sposób w swej treści odpowiedziach na pozew obie pozwane T. L. i D. K. (1) wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów procesu.

Pozwane przyznały, że zawarły przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 31.05.2016 r., rep. (...). Zaprzeczyły jednak, aby odstąpienie od tej umowy było skuteczne względem nich w okolicznościach rozpoznawanej sprawy. W ocenie pozwanych nie ma podstaw do twierdzeń, że ewentualne zakwalifikowanie nieruchomości do programu (...)

uniemożliwi powodowi zrealizowanie inwestycji oraz osiągnięcie celu opisanego w umowie przedwstępnej. Zresztą, jak podały, pozostawały w gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej, o czym informowały powoda, zarówno w kontaktach bezpośrednich jak i pisemnych. Zresztą nieruchomości będące przedmiotem umowy pozostają niezmiennie działkami budowlanymi, program (...) nie spowodował zmiany ich przeznaczenia i do daty zawarcia umowy przyrzeczonej brak było jakichkolwiek podstaw do ograniczeń w wykorzystaniu nieruchomości dla celu przewidzianego w umowie stron. Ponadto w K. uchwalone zostało nowe studium zabudowy i działka nr (...) nadal posiada przeznaczenie MU-3. W ocenie pozwanych nie można pominąć faktu, że to powód swoim działaniem spowodował wszczęcie postępowania o włączenie działki do programu (...) – niejako wbrew ich woli – bez konsultacji z osobami pracującymi na tym terenie oraz odpowiednimi jednostkami funkcjonującymi w obrębie administracyjnym tej nieruchomości.

Dalej pozwane podniosły, że oświadczenie powoda nie znajduje umocowania w umowie stron. Jak wynika wprost z treści aktu notarialnego z dnia 20.09.2019 r., stały się w gotowości do zawarcia umowy wraz z kompletem dokumentów określonych w umowie przedwstępnej, a powód pomimo tego nie zawarł umowy, zatem zwrot zadatku nie jest mu należny. Wszystkie oświadczenia i zapewnienia objęte zapisem § 2 umowy przedwstępnej stron pozostawały aktualne, tak na dzień 30.06.2019 r., jak i na dzień 20.09.2019 r., i możliwe było złożenie tych oświadczeń w terminie przewidzianym dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwane nadmienily, że w dniu 20.09.2019 r. stały się u notariusza, były gotowe do zawarcia umowy, a powód zaproponował przygotowanie kolejnego aneksu.

Powołując się na § 8 ust. 2 umowy pozwane podniosły, że powód w żaden sposób nie sprecyzował w przedwstępnej umowie sprzedaży celu, jak również nie załączył projektu inwestycji, by w chwili obecnej móc podnosić, że cel inwestycyjny jest zagrożony. Ponadto, wskazując na treść § 6 ust. 1 lit. a umowy, wskazały, że każdorazowo to powód żądał kolejnych przedłużeń terminu zawarcia umowy i stan taki trwał do dnia 20.09.2019 r., kiedy oświadczyły, że nie wyrażają zgody na zawarcie kolejnego aneksu. Powód nie zgodził się na takie rozwiązanie. W takich okolicznościach zasadne jest zatrzymanie przez nie kwoty 300.000 zł, tym bardziej, że zapis umowy stron z dnia 31.05.2016 r. wyraźnie określa tę kwotę jako zadatek.

W ocenie pozwanych w sprawie nie można również pominąć faktu, że przedmiotem badania jest stan nieruchomości na dzień 30.06.2019 r.

Jednocześnie, z daleko posuniętej ostrożności, pozwane zgłosiły zarzut potrącenia kwoty 120.000 zł. Wskazały, że § 5 aneksu z dnia 12.12.2018 r. stanowi swoistą rekompensatę i formę zdyscyplinowania za przedłużanie przez powoda postępowania w sprawie zakupu nieruchomości. Strony wprowadziły karę umowną w kwocie 120.000 zł za niezawarcie umowy w terminie najpóźniej do dnia 30.04.2019 r. Umowa w tym terminie nie została zawarta, pomimo gotowości do jej zawarcia. Powyższe umożliwia zgłoszenie zarzutu potrącenia wskazanej kwoty.

W toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianom.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

(...) sp. z o.o. sp. k. w W. (poprzednio (...) sp. z o.o. sp. k. w W.) prowadzi działalność m.in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

Spółka rozważała nabycie kilku działek położonych w K.. W związku z tym, jeszcze w 2014 r. A. C. – pośrednik obrotu nieruchomościami, działając na zlecenie spółki, przekazał dokumenty dotyczące możliwości wykorzystania obszaru położonego w obrębie K. (określonych działek ewidencyjnych) na cele inwestycyjne, m.in. wyrys i wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, zaświadczenia, w tym zaświadczenie o dostępie do drogi publicznej, uchwały Rady Gminy.

W tym czasie miało również miejsce spotkanie przedstawicieli spółki z Burmistrzem K..

Przedstawiciele spółki zainteresowali się działkami położonymi przy ul. (...) w K.: nr (...) i (...).

/ dowód: odpisy z KRS nr (...) i nr (...) – k. 11-15; rysunek nr 2 – k. 114v; zeznania świadka

A. C. – e-protokół z dnia 23.04.2021 r., I Cps 81/20, 01:41:34-02:27:03 k.

231-233; zeznania reprezentanta powoda W. B. – e-protokół z dnia

03.09.2021 r. 00:01:37-00:49:05 k. 270-272 i 275 /

W dniu 31.05.2016 r. T. L. i D. K. (1) jako „strona zobowiązana do zbycia” oraz J. T. i W. B., działający w imieniu (...) sp. z o.o. sp. k. w W. jako „spółka” bądź „strona zobowiązana do nabycia” zawarli przed notariuszem P. M. w J. w formie aktu notarialnego, rep. (...), przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w K., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 1,3864 ha.

D. K. (1) i H. L. oświadczyły m.in., że (§ 2 ust. 1):

- Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości zabudowanej budynkiem nr (...), składającej się z działek gruntu o numerach (...) o łącznej powierzchni 1,5605 ha, położonej przy ulicy (...) w K., gmina K., powiat (...), województwo (...), w której w dziale II jako współwłaścicielki wpisane są T. L. oraz D. K. (1) w udziałach wynoszących po 1/2, w dziale III wpisana jest służebność osobista na rzecz S. Z. oraz Z. Z., a dział IV jest wolny od wpisów;

- nieruchomość nabyły na podstawie umowy darowizny z dnia 31.08.2001 r. do majątków osobistych;

- jak wynika z zaświadczenia wydanego przez Burmistrza K. dnia 23.05.2016 r., znak (...)(...), działka gruntu nr (...), położona przy ul. (...), obręb (...), znajduje się w jednostce (...) - K. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 29.09.2004 r., a teren, na którym położona jest działka gruntu nr (...), oznaczony jest symbolem MU-3 – o funkcji podstawowej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, jednocześnie część działki gruntu nr (...), obręb (...), położona jest w obszarach zieleni wewnętrznej wyłączonych z lokalizacji zabudowy oraz w strefie uciążliwości dla obiektów infrastruktury technicznej;

- nie istnieją jakiegokolwiek ograniczenia w korzystaniu lub rozporządzaniu nieruchomością, w szczególności wynikające z orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej bądź czynności cywilnoprawnej – w tym jakiegokolwiek umowy przedwstępnej, zobowiązującej, czy też czynności jednostronnej;

- działka gruntu nr (...) wolna jest od znanych im wad fizycznych i prawnych w rozumieniu art. 556 kc;

- nie istnieją spory z właścicielami nieruchomości sąsiednich o przebieg granic;

- działka gruntu nr (...) jest wolna od wszelkich obciążeń i roszczeń wobec osób trzecich, nie ma żadnych powodów uzasadniających żądanie uznania tej czynności za bezskuteczną

wobec osób trzecich;

- działka gruntu nr (...) nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, sądowego lub administracyjnego;

- nie została wydana decyzja o lokalizacji celu publicznego, nie została podjęta uchwała o prawie pierwokupu dla obszaru rewitalizacji;

- działka nie stanowi lasu, nie leży w obszarze K.;

- wskutek zawarcia umowy sprzedające nie staną się niewypłacalne;

- stan prawny nieruchomości nie uległ żadnym innym zmianom od dnia wydruku księgi wieczystej przedłożonego do aktu.

D. K. (1) i H. L. zobowiązały się sprzedać spółce (...) sp. z o.o. sp. k. w W., w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, z nieruchomości zabudowanej, objętej księgą wieczystą nr (...), prawo własności niezabudowanej działki gruntu nr (...), o pow. 1,3864 ha, położonej w K., a spółka zobowiązała się ww. nieruchomości kupić (§ 4).

Strony oświadczyły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży działki gruntu nr (...) nastąpi w terminie najpóźniej do dnia 15.12.2018 r., z zastrzeżeniem, że strona zobowiązana do nabycia może wezwać stronę zobowiązaną do zbycia do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie wcześniejszym niż dzień 15.12.2018 r., tj. w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania wezwania (§ 5 w zw. z § 7).

Strony oświadczyły, że cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosić będzie 1.594.360 zł, która to kwota płatna będzie w następujący sposób:

a) kwota 300.000 zł, której strony nadają znaczenie zadatku, zostanie zapłacona przez stronę zobowiązaną do nabycia na rzecz strony zobowiązanej do zbycia, przelewami w terminie najpóźniej do dnia 02.06.2016 r., na rachunki bankowe wskazane przez stronę zobowiązaną do zbycia, przy czym strony postanowiły, że:

- powyższa kwota w razie wykonania umowy zostanie zaliczona na poczet ceny sprzedaży,

- w razie niewykonania umowy przez stronę zobowiązaną do nabycia, strona zobowiązana do zbycia może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować,

- w razie niewykonania umowy przez stronę zobowiązaną do zbycia, strona zobowiązana do nabycia może od umowy odstąpić i żądać od niej zapłaty w terminie 14 dni sumy zadatku dwukrotnie wyższej,

b) reszta ceny w kwocie 1.294.360 zł zapłacona zostanie na rzecz strony zobowiązanej do zbycia w terminie jednego dnia roboczego licząc od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (§ 6 ust. 1).

Strony postanowiły, że stronie zobowiązanej do zbycia przysługuje umowne prawo odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży w przypadku niedokonania przez stronę zobowiązaną do nabycia zapłaty kwoty 300.000 zł, które to prawo odstąpienia przysługuje stronie zobowiązanej do zbycia w terminie do dnia 30.06.2016 r. (§ 6 ust. 2).

Strony przyjęły, że wydanie zbywanej nieruchomości w posiadanie strony zobowiązanej do nabycia nastąpi w terminie jednego dnia roboczego, licząc od dnia zapłaty całej ceny sprzedaży; strona zobowiązana do zbycia wyraziła zgodę na władanie nieruchomości, objętą treścią tego aktu przez stronę zobowiązaną do nabycia, w zakresie koniecznym do przygotowania pod względem faktycznym, organizacyjnym i administracyjnoprawnym przedmiotowej nieruchomości do wykonania przez spółkę – po nabyciu własności nieruchomości – inwestycji w postaci budowy osiedla domów jednorodzinnych (§ 8 ust. 1 i 2).

Strona zobowiązana do zbycia zobowiązała się w treści przyrzeczonej umowy sprzedaży złożyć wszystkie oświadczenia i zapewnienia dotyczące stanu faktycznego i prawnego nieruchomości zawarte w § 1 umowy, które to oświadczenia i zapewnienia miały odpowiadać rzeczywistości i niezmienionemu od chwili zawarcia umowy, stanowi prawnemu nieruchomości (§ 9 ust. 2).

Strony postanowiły, że stronie zobowiązanej do nabycia przysługiwać będzie umowne prawo do odstąpienia od umowy, w przypadku zmiany stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, czyniącej niemożliwym złożenie przez stronę zobowiązaną do zbycia oświadczeń i zapewnień zgodnie z treścią § 1 umowy, przy czym strona zobowiązana do nabycia uprawniona będzie do złożenia oświadczenia o odstąpieniu do umowy w terminie bieżącym od dnia powzięcia wiadomości o zmianie stanu prawnego nieruchomości do dnia 15.12.2018 r. (§ 9 ust. 3).

D. K. (1) i H. L. ustanowiły na rzecz spółki (...) sp. z o.o. sp. k. w W., na nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr (...):

- hipotekę umowną do kwoty 700.000 zł celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń spółki o: zwrot kwoty płatnej tytułem zadatku – w przypadku gdyby do przyrzeczonej umowy nie doszło z przyczyn niezawinionych przez którąkolwiek ze stron lub w przypadku rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży; zapłatę kwoty dwukrotności zadatku – w przypadku, gdyby do przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło z winy strony zobowiązanej do zbycia; zapłatę ewentualnych odsetek ustawowych za opóźnienie oraz kosztów dochodzenia roszczeń;

- hipotekę umowną do kwoty 120.000 euro na zabezpieczenie zapłaty przez D. K. (1) kary umownej w kwocie 95.516,53 euro, ewentualnych odsetek ustawowych za opóźnienie, kosztów dochodzenia roszczeń wynikających z § 5 ust. 1 umowy.

/ dowód: przedwstępna umowa sprzedaży, rep. (...) – k. 16-19 /

W dniu 01.06.2016 r. powód wpłacił na rachunek bankowy należący do pozwanej T.

(...) kwoty 200.000 zł oraz 100.000 zł tytułem zadatku za zakup działki (...) w K..

/ dowód: potwierdzenie wykonania przelewu – k. 37-38 /

Opracowana na przełomie 2017/2018 r. koncepcja architektoniczna na pięciu działkach: nr (...) obejmowała ok. 50 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej.

Na etapie projektowania nie istniały żadne podstawy do stwierdzenia, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zamierza złożyć wnioski o objęcie tego obszaru zakresem ochrony programu (...).

Procedura projektowa była podzielona na etapy, przy czym I etap zakładał budowę bryły na działkach sąsiednich oraz urządzenie infrastruktury technicznej na działce nr (...).

/ dowód: zeznania świadka K. R. – e-protokół z dnia 23.04.2021 r., I Cps 81/20,

00:00:50:25-01:19:11 k. 230 i 233 /

W dniu 15.11.2017 r. powód po raz pierwszy złożył do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we W. wniosek o stwierdzenie obowiązku oceny oddziaływania inwestycji na obszar (...).

/ dowód: zeznania świadka K. Ł. – e-protokół z dnia 04.09.2020 r. 00:27:37-

01:14:31 k. 135-138 /

Jeszcze w październiku 2017 r. do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we W. wpłynął raport oceny roślinności na działkach ewidencyjnych nr (...) w K. (obręb ewidencyjny (...)). Raport został opracowany przez dra M. M.. W dokumencie stwierdzono, że badany kompleks łąk jest obszarem bardzo cennym przyrodniczo, gdzie odnotowano obecność siedmiu gatunków chronionych oraz występowanie trzech typów zbiorowisk, z czego dwa są chronione D. (...) jako siedlisko (...) oraz (...), gdzie każde z nich jest przedmiotem ochrony znajdującego się w najbliższym sąsiedztwie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk K.. Niemniej jednak wskazano, że, aby dokładniej określić walory przyrodnicze badanego terenu, konieczne jest przeprowadzenie badań w okresie optymalnym od początku czerwca do końca lipca – w tym okresie możliwe będzie stwierdzenie różnych rzadkich i chronionych gatunków roślin naczyniowych w szczególności z rodziny storczykowatych Orchidaceae.

/ dowód: raport z wizji terenowej z dnia 27.10.2017 r. – k. 142-149; zeznania świadka K.

Ł. – e-protokół z dnia 04.09.2020 r. 00:27:37-01:14:31 k. 135-138 /

Pierwszy raport dra M. M. został opracowany na skutek zgłoszenia pochodzącego od jednego z właścicieli działek sąsiadujących z działkami pozwanych, który był niezadowolony z planowanej inwestycji.

/ dowód: zeznania reprezentanta powoda W. B. – e-protokół z dnia 03.09.2021 r.

00:01:37-00:49:05 k. 270-272 i 275 /

Powód nabył na podstawie umów ostatecznych: od D. K. (1) działkę nr (...) oraz od sąsiada pozwanych działki nr (...). Umowa przedwstępna zawarta z sąsiadem pozwanym mająca za przedmiot działkę nr (...) została rozwiązana za porozumieniem stron.

/ dowód: zeznania reprezentanta powoda W. B. – e-protokół z dnia 03.09.2021 r.

00:01:37-00:49:05 k. 270-272 i 275 /

Pismem z dnia 14.03.2018 r. w odpowiedzi na wniosek powoda z dnia 15.11.2017 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we W. poinformował, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków K. (...) i obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty K. (...). Wskazał, że, jak wynika z posiadanych materiałów (tj. raportu z wizji terenowej ...), w obrębie tego terenu występują siedliska przyrodnicze wymienione w załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21.05.1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, tj. (...), (...), a ponadto z tych samych materiałów wynika, że w obrębie ww. działek stwierdzono występowanie gatunków roślin objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, tj. fałdowania nastroszony, mokradłoszka zaostrzona.

Biorąc pod uwagę powyższe informacje, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, że niezbędne jest przeprowadzenie inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej przez specjalistę botanika/fitosocjologa w okresie wegetacyjnym. Na jej podstawie winna zostać opracowana analiza obejmująca zakres prac możliwych do realizacji, warunki i terminy ich przeprowadzenia, w tym w szczególności wskazania dotyczące prac związanych z zagospodarowaniem istniejących rowów. Jednocześnie w przypadku, gdy planowane prace mogłyby naruszać zakazy obejmujące gatunki roślin objęte ochroną rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej roślin, ich realizacja może nastąpić jedynie po uzyskaniu decyzji zezwalającej na odstępstwo od zakazów.

/ dowód: pismo (...) z dnia 14.03.2018 r. – k. 25; zeznania świadków: K. R. – e-

protokół z dnia 23.04.2021 r., I Cps 81/20, 00:00:50:25-01:19:11 k. 230 i 233, M.

O. – e-protokół z dnia 23.04.2021 r., I Cps 81/20, 01:20:51-01:40:45 k. 230-231 i

233 /

W lipcu 2018 r. dr M. M. i dr S. W. sporządzili ocenę szaty roślinnej na obszarze działek ewidencyjnych nr (...) przy ul. (...) w K., której przedmiotem było rozpoznanie występowania chronionych siedlisk i gatunków.

Z oceny tej wynika m.in., że badany teren pomimo stosunkowo niewielkiej powierzchni charakteryzuje się dużym bogactwem i zróżnicowaniem szaty roślinnej. Odnotowano duży płat zatorfionych łąk – (...) o pow. nieco ponad 0,8 ha, górskie łąki konietlicowe o pow. 1,4 ha, przy czym na uwagę zasługują również bogate w gatunki łąki wilgotne. Stwierdzono występowanie trzech gatunków roślin naczyniowych objętych ochroną ścisłą – kukułka Fuchsa, kukułka szerokolistna oraz wielosił błękitny, a ponadto czternastu gatunków mszaków objętych ochroną częściową.

Opiniujący sformułowali wniosek, że ze względu na bardzo wysoką wartość przyrodniczą badanego terenu zaleca się włączenie go do obszaru specjalnej ochrony siedlisk (...) K. i utworzenie w tym miejscu użytku ekologicznego.

Obszar (...) może ograniczać możliwość wykorzystania terenu.

/ dowód: ocena szaty roślinnej na obszarze działek ewidencyjnych numer (...),

(...) w K. – k. 151-169; zeznania świadka K. Ł. – e-protokół z

dnia 04.09.2020 r. 00:27:37-01:14:31 k. 135-138 /

W dniu 28.08.2018 r. K. S. (obecnie R.) w imieniu powoda złożyła ponownie wniosek w sprawie stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego na obszar (...).

Postanowieniem z dnia 25.09.2018 r., (...), Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we W.:

- stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar mający znaczenie dla Wspólnoty K. (...) dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr (...) w K.

przy ul. (...);

- nałożył obowiązek przedłożenia w dwóch egzemplarzach wraz z zapisem w formie elektronicznej na informatycznych nośnikach danych raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar (...), który powinien brać pod uwagę oddziaływania skumulowane z innymi realizowanymi, zrealizowanymi i planowanymi przedsięwzięciami, które wpływać będą na przedmioty ochrony obszaru (...), w tym w szczególności na siedliska (...);

- określił, że w przypadku, gdy raport o oddziaływaniu na obszar (...) wykaże, że przedsięwzięcie może znacząco negatywnie oddziaływać na obszar (...), powinien on zawierać dane pozwalające na ustalenie braku rozwiązań alternatywnych oraz informacje pozwalające na ustalenie, czy wymogi nadrzędnego interesu publicznego przemawiają za realizacją przedsięwzięcia.

Na powyższe postanowienie w dniu 08.10.2018 r. K. S. złożyła zażalenie, wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oznaczenie, iż brak jest potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar (...), względnie o wyłączenie z zakresu raportu konieczności sporządzenia nowej inwentaryzacji dokonanej przez specjalistę, ewentualnie o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Postanowieniem z dnia 06.01.2019 r. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie. W uzasadnieniu wskazał m.in., że planowane zamierzenie inwestycyjne może powodować znacząco negatywne oddziaływanie na przedmioty ochrony obszaru (...) K. (...) – może dojść do pogorszenia stanu siedlisk.

Postępowanie administracyjne dotyczyło także innych działek niż działka nr (...).

Odmowa uzgodnienia dotyczyła konkretnie przedstawionego projektu. Powód zwracał się do (...) o udzielenie wskazówek co do projektu, ale otrzymywał odpowiedzi, że organ ten może tylko rozpatrywać złożony wniosek.

/ dowód: postanowienie (...) z dnia 25.09.2018 r. – k. 26-29; postanowienie (...) z dnia

16.01.2019 r. – k. 30-33; zeznania świadków: K. Ł. – e-protokół z dnia

04.09.2020 r. 00:27:37-01:14:31 k. 135-138, B. P. – e-protokół z dnia

23.04.2021 r., I Cps 81/20, 00:04:25-00:49:10 k. 229-230; zeznania reprezentanta

powoda W. B. – e-protokół z dnia 03.09.2021 r. 00:01:37-00:49:05 k. 270-

272 i 275 /

Działki należące do D. K. (1) i T. L. były wykorzystywane jako łąki i pastwiska. Pozwane nie miały wiedzy, że działki te mają jakiegokolwiek walory przyrodnicze, że znajdują się na nich chronione gatunki roślin. Były zaskoczone wynikami ekspertyz.

/ dowód: zeznania reprezentanta powoda W. B. – e-protokół z dnia 03.09.2021 r.

00:01:37-00:49:05 k. 270-272 i 275; zeznania pozwanych: D. K. (1) – e-protokół

z dnia 03.09.2021 r. 00:40:06-01:29:33 i 01:37:24-01:41:13 k. 272-273 i 275, T.

K. - L. – e-protokół z dnia 03.09.2021 r. 00:29:34-01:37:23 k. 273 i 275 /

Aktem notarialnym z dnia 12.12.2018 r., rep (...), strony transakcji zmieniły postanowienia umowy przedwstępnej i ustaliły m.in., że:

- zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży działki gruntu nr (...) nastąpi w terminie najpóźniej do dnia 30.04.2019 r. z zastrzeżeniem, że strona zobowiązana do nabycia może wezwać stronę zobowiązaną do zbycia do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie wcześniejszym niż 30.04.2019 r., w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania;

- stronie zobowiązanej do nabycia przysługiwać będzie umowne prawo do odstąpienia od umowy, w przypadku zmiany stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, czyniącej niemożliwym złożenie przez stronę zobowiązaną do zbycia oświadczeń i zapewnień zgodnie z treścią § 1 umowy, przy czym strona zobowiązana do nabycia uprawniona będzie do złożenia oświadczenia o odstąpieniu do umowy w terminie biegnącym od dnia powzięcia wiadomości o zmianie stanu prawnego nieruchomości do dnia 30.04.2019 r.;

- zmieniają kwotę hipoteki z 700 000 zł na hipotekę ustanowioną do kwoty 820 000 zł.

/ dowód: akt notarialny z dnia 12.12.2018 r., rep (...)/2018 – k. 20-22 /

W dniu 17.12.2018 r. powód wpłacił na rzecz każdej z pozwanych po 60.000 zł tytułem zaliczki na zakup działki nr (...).

/ dowód: potwierdzenie wykonania przelewu – k. 39-40 /

Na przełomie 2018 i 2019 r. A. K. na zlecenie powoda jako inwestora współpracowała inwentaryzację roślin i raport oddziaływania na środowisko. Autorzy raportu uznali, że istnieje możliwość zabudowy działki nr (...) z uwagi na zły stan zachowania siedliska.

/ dowód: wyciąg z raportu – k. 113-114; zeznania świadka A. K. – e-

protokół z dnia 11.01.2021 r., I Cps 77/20, 00:01:35-00:25:33 k. 200-201 /

Aktem notarialnym z dnia 25.06.2019 r., rep (...), strony transakcji po raz kolejny zmieniły postanowienia umowy przedwstępnej, zmienionej aktami notarialnymi z dnia

12.12.2018 r. i z dnia 24.04.2019 r., ustalając, że:

- zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży działki gruntu nr (...) nastąpi w terminie najpóźniej do dnia 23.09.2019 r., z zastrzeżeniem, że strona zobowiązana do nabycia może wezwać stronę zobowiązaną do zbycia do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie wcześniejszym niż 23.09.2019 r., w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania;

- stronie zobowiązanej do nabycia przysługiwać będzie umowne prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany stanu prawnego nieruchomości, czyniącej niemożliwym złożenie przez stronę zobowiązaną do zbycia oświadczeń

i zapewnień zgodnie z treścią § 2 umowy, przy czym strona zobowiązana do nabycia miała być uprawniona do złożenia oświadczenia o odstąpieniu do umowy w terminie biegnącym od dnia powzięcia wiadomości o zmianie stanu prawnego nieruchomości do dnia 23.09.2019 r.

/ dowód: akt notarialny z dnia 25.06.2019 r., rep. (...) – k. 23-24 /

W dniu 13.09.2019 r. odbyły się oględziny terenu położonego w rejonie ul. (...) w K. z udziałem przedstawicieli inwestora – firmy (...), M. M. i A. K. – autorów raportów oddziaływania na środowisko, przedstawicieli gminy K., D. K. (1) i G. K. oraz A. W. i B. P. z (...) we W..

Inwestor zaproponował środki minimalizujące wpływ planowanej inwestycji na środowisko.

/ dowód: protokół oględzin – k. 170-174; zeznania świadków: A. K. – e-

protokół z dnia 11.01.2021 r., I Cps 77/20, 00:01:35-00:25:33 k. 200-201, B.

P. – e-protokół z dnia 23.04.2021 r., I Cps 81/20, 00:04:25-00:49:10 k. 229-

230 /

M. M. w trakcie oględzin działki pozwanych był bardzo zaangażowany emocjonalnie, przeżywał obecność konkretnych gatunków roślin, zwracał na nie uwagę.

/ dowód: zeznania pozwanej D. K. (1) – e-protokół z dnia 03.09.2021 r. 00:40:06-01:29:33 i

01:37:24-01:41:13 k. 272-273 i 275 /

Postępowanie administracyjne dotyczyło również innych działek oprócz działki nr (...), z tym, że na pozostałych nie występuje torfowisko, są natomiast inne elementy, m.in. łąki i gatunki roślin chronionych.

/ dowód: zeznania świadka B. P. – e-protokół z dnia 23.04.2021 r., I Cps 81/20,

00:04:25-00:49:10 k. 229-230 /

W dniu 20.09.2019 r. przed notariuszem P. M. w J. stawili się G. K., działając jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz T. L., T. L. i D. K. (2) – jako strona zobowiązana do zbycia oraz J. T. w imieniu spółki – jako strona zobowiązana do nabycia.

Notariusz stwierdził m.in., że:

- na dzień 20.09.2019 r. na godz. 14.00 ustalony został przez strony termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31.05.2016 r.;

- w umówionym terminie stawili się strony umowy przedwstępnej, właściwie reprezentowane;

- D. K. (1) i G. K., działając w imieniu T. L., oświadczyli, że strona zobowiązana do zbycia podtrzymuje wolę sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży, a J. T. w imieniu spółki oświadczył, że strona zobowiązana do nabycia podtrzymuje wolę zakupu nieruchomości;

- J. T. w imieniu spółki poprosił stronę zobowiązaną do zbycia o zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży, wydłużającego termin do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia 30.11.2019 r., z przyczyn uzasadniających przedłużenie niezawinionych przez strony.

J. T., działając w imieniu (...) sp. z o.o. sp. k. w W., oświadczył, że „Spółka nie może przystąpić do przyrzeczonej umowy sprzedaży ze względu na trwające procedury administracyjne, niewywołane i niezależne od działań Spółki,

które uniemożliwiają realizację celu w jakim miała zostać zakupiona działka; Spółka deklaruje chęć nabycia i prosi o zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży przedłużającego termin do zakończenia procedury administracyjnej prowadzonej przez (...) związane z wpisem nieruchomości do (...).

Strona zobowiązana do zbycia oświadczyła, że „Strona zobowiązana do zbycia stawiała się do aktu notarialnego z kompletem dokumentów określonych w umowie przedwstępnej i umożliwiających zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży; Strona zobowiązana do zbycia wielokrotnie przystępowała do aneksów wydłużających termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży; Strona kupująca nie określiła w umowie przedwstępnej szczegółowego celu inwestycji którą chce realizować”, nadto oświadczyła, że „Przedmiot sprzedaży nie był i nie jest wpisany do (...)”.

D. K. (1) i G. K. nie wyrazili zgody na kolejne przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

/ dowód: akt notarialny rep. (...) – k. 34-35; zeznania świadka G. K. – e-

protokół z dnia 04.09.2020 r. 00:01:53-00:25:47 k. 133-135 i 138; zeznania pozwanej

D. K. (1) – e-protokół z dnia 03.09.2021 r. 00:40:06-01:29:33 k. 272-273 i 275 /

Pismem z dnia 20.09.2019 r., doręczonym tego samego dnia, powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 31.05.2016 r., zawartej przed notariuszem P. M., rep (...), i jednocześnie wezwał pozwaną do zwrotu zadatku w wysokości 300.000 zł oraz zaliczki w wysokości 120.000 zł, tj. łącznie 420.000 zł, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

W odpowiedzi pismem z dnia 27.09.2019 r. pozwana za pośrednictwem swojego pełnomocnika wskazała, że wezwanie do zwrotu zadatku oraz zaliczki jest pozbawione podstawy faktycznej i prawnej. Powołując się na § 9 ust. 3 w zw. z § 1 umowy przedwstępnej, podniosła, że nie nastąpiła żadna zmiana stanu prawnego nieruchomości – niezmiennie zachowuje ona swój charakter pozwalający na budowę osiedla domów jednorodzinnych. Jednocześnie wszystkie oświadczenia i zapewnienia objęte zapisem § 2 umowy pozostają aktualne. W treści pisma pozwana wskazała również, że sam fakt podjęcia czynności przez organy administracyjne nie stanowi zmiany stanu prawnego, a czynności podejmowane przez (...) nie obejmują swoim zakresem jakiegokolwiek ingerencji w działkę nr (...).

Równocześnie pismem z dnia 27.09.2019 r. D. K. (1) wezwała powoda do zapłaty 120.000 zł tytułem kary umownej zgodnie z § 5 umowy, wyznaczając termin 7 dni.

Żądanie zapłaty 420.000 zł powód powtórzył w pismach z dnia 07.10.2019 r., skierowanych do pozwanych, zatytułowanych „Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty”.

W odpowiedzi pismem z dnia 17.10.2019 r. pozwane podtrzymały swoje stanowisko, odmawiając zapłaty żądanej kwoty.

/ dowód: pismo powoda z dnia 20.09.2019 r. – k. 36; pismo pozwanych z dnia 27.09.2019 r. – k.

61-62; pismo pozwanej D. K. (1) z dnia 27.09.2019 r. – k. 80-81; pisma powoda z

dnia 07.10.2019 r. – k. 41-45; pismo z dnia 17.10.2019 r. – k. 63 /

W grudniu 2019 r. wpłynął wniosek Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska skierował do Komisji Europejskiej wniosek o rozszerzenie obszaru (...) m.in. na działki (...).

/ dowód: zeznania świadków: G. K. – e-protokół z dnia 04.09.2020 r. 00:01:53-

00:25:47 k. 133-135 i 138, B. P. – e-protokół z dnia 23.04.2021 r., I Cps

81/20, 00:04:25-00:49:10 k. 229-230 i 233 /

Postanowieniem z dnia 31.01.2020 r., (...), Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we W. odmówił uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwukolorowych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr (...), obręb (...), przy ul. (...) w K. – na obszar „(...) (...)”.

W uzasadnieniu, po przedstawieniu dotychczasowego przebiegu postępowania administracyjnego, (...) wskazał m.in., że teren działek, na których ma być realizowana inwestycja, tj. działek nr (...), po przeprowadzeniu procedury, o której mowa w art. 27 ust. 1-3 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody został umieszczony na liście proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty przekazanych w dniu 17.12.2019 r. do Komisji Europejskiej (w zakresie powiększenia obszaru (...)). Ponadto wskazał, iż przed dniem 17.12.2019 r. teren inwestycji znajdował się w bezpośrednim sąsiedztwie ww. obszaru (...), ale w stosunku do niego trwała procedura, o której mowa w art. 27 ww. ustawy. W treści postanowienia (...) powołał się na opracowania dra M. M. oraz oględziny terenu w dniu 13.09.2019 r., potwierdzające występowanie na tym obszarze 2 typów siedlisk przyrodniczych, które to siedliska są bardzo wrażliwe na obniżenia poziomu wody i inne uszkodzenia powierzchni torfowiska, prowadzące do erozji. Jakakolwiek ingerencja w ten typ siedliska powoduje jego reakcję w postaci ustąpienia roślinności torfotwórczej oraz spowolnienia lub zahamowaniu akumulacji torfu. (...) powołał się również na integralność obszaru Natura 2000 oraz zasadę przezorności.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska analizował inwestycję powoda w odniesieniu do całości terenu, a nie w stosunku do poszczególnych działek.

/ dowód: postanowienie (...) z dnia 31.01.2020 r. – k. 98-110; zeznania świadków: G.

K. – e-protokół z dnia 04.09.2020 r. 00:01:53-00:25:47 k. 133-135 i 138, K.

Ł. – e-protokół z dnia 04.09.2020 r. 00:27:37-01:14:31 k. 135-138; B.

P. – e-protokół z dnia 23.04.2021 r., I Cps 81/20, 00:04:25-00:49:10 k. 229-230

i 233 /

Decyzją nr (...) z dnia 21.02.2020 r. Starosta (...) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwukolorowych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr (...), obręb (...) przy ul. (...) w K. – obręb (...) powołując się m.in. na art. 101 ust. 4 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zgodnie z którym, jeżeli z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar (...) wynika, że przedsięwzięcie może znacząco negatywnie oddziaływać na obszar (...), organ właściwy do wydania decyzji, o której mowa w art. 96 ust. 1, odmawia zgody na realizację przedsięwzięcia, o ile nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody.

/ dowód: decyzja nr (...) z dnia 21.02.2020 r. – k. 111-112 /

Decyzją nr (...) z dnia 11.08.2020 r. Burmistrz K. odmówił wydania zezwolenia (...) S.A. Oddział w J. na lokalizację projektowanego przyłącza elektroenergetycznego, linii kablowej dla zasilenia domku holenderskiego na działce nr (...), obręb (...) K., w ciągu drogi gminnej nr (...), ul. (...), w miejscowości K..

/ dowód: decyzja nr (...) z dnia 11.08.2020 r. – k. 129-132 /

Torfowiska przejściowe i trzęsawiska należą do terenów szczególnie chronionych. Teoretycznie na obszarach łąk wilgotnych jest możliwość budowania, niemniej jednak, jeżeli obszar jest zakwalifikowany do obszaru (...), ocenia się spójność i integralność. Nie można wykluczyć, że postawienie nawet jednego budynku ma dużym obszarze nie będzie możliwe ze względu na możliwe zaburzenie funkcjonowania ekosystemu łąk.

/ dowód: zeznania świadka K. Ł. – e-protokół z dnia 04.09.2020 r. 00:27:37-

01:14:31 k. 135-138 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód dochodzi od pozwanej zwrotu zadatku i zaliczki w łącznej kwocie 420.000 zł uiszczonych na rzecz pozwanych przy zawarciu dnia 31.05.2016 r. oraz następnie aneksowaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Powołał się na rozwiązanie umowy przedwstępnej wobec złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, zeznań świadków oraz przesłuchania stron. Zbędne było przesłuchiwanie świadka P. M., albowiem przebieg czynności oraz stanowiska stron zostały ujęte w kolejnych aktach notarialnych – aneksach do umowy przedwstępnej oraz protokole z dnia 20.09.2019 r.

Zgodnie z § 9 ust. 3 umowy przedwstępnej z dnia 31.05.2016 r., rep. (...), w brzmieniu nadanym aneksem z dnia 25.06.2019 r., rep. (...), powodowi jako stronie zobowiązanej do nabycia nieruchomości przysługiwało umowne prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany stanu prawnego nieruchomości czyniącej niemożliwym złożenie przez pozwane jako stronę zobowiązaną do zbycia nieruchomości oświadczeń i zapewnień zgodnie z treścią § 2 umowy, do dnia 23.09.2019 r. Powód wywodzi, że uprawnienie to mógł zrealizować w reakcji na zmianę okoliczności polegającą na objęciu nabywanych działek programem (...), w szczególności kwalifikowaną jako zmianę stanu prawnego nieruchomości.

W § 2 umowy przedwstępnej pozwane złożyły szereg oświadczeń dotyczących działki nr (...), jej stanu prawnego, ograniczeń i obciążeń. Żadne z nich nie odnosiły się do obszaru (...). Przynależność do tego obszaru, jak również konieczność oceny oddziaływania na środowisko oraz odmowa przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzgodnienia planowanej przez powoda inwestycji, nie wpływa na ograniczenie w zbywaniu nieruchomości. Działka nr (...) nadal może być przedmiotem czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży.

W grę mogą natomiast wchodzić ograniczenia związane z korzystaniem z tej nieruchomości, jako że wymogi (...), jak również stwierdzone walory przyrodnicze (obecność rzadkich gatunków bądź chronionych roślin, czy też charakterystyka obszaru i typu roślinności – łąka konietlicowa, torfowisko, itp.), mogą wpływać na możliwość zrealizowania określonej inwestycji, w tym model zabudowy.

Jednakże postanowienia § 2 umowy przedwstępnej nie można odczytać w ten sposób, że pozwane zobowiązały się złożyć dokładnie takie same oświadczenia w umowie przyrzeczonej. Ponadto nie sposób na razie jednoznacznie przesądzić, iż stanowisko (...) wyklucza w ogóle aktywność gospodarczą konkretnie na działce nr (...).

Stosownie do art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru (...), w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar (...) lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar (...), lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru (...) lub jego powiązania z innymi obszarami.

Przywołane ograniczenie ma bardzo pojemny charakter, niemniej jednak musi być każdorazowo odnoszone do okoliczności konkretnej sytuacji, konkretnego terenu i konkretnego zamierzenia inwestycyjnego.

Jak wynika z zeznań świadka B. P. oraz zeznań reprezentanta powoda

W. B., Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska dokonał oceny konkretnego rozwiązania przedstawionego przez powoda, nie udzielając żadnych wskazówek. Taka sytuacja nie powinna mieć miejsca, albowiem organ administracji publicznej winien działać w sposób zmierzający do udzielenia inwestorowi niezbędnej pomocy. Nie oznacza to jednak, iż zachodzi całkowita przeszkoda do realizacji jakiegokolwiek przedsięwzięcia budowlanego na działce nr (...). Pozwane trafnie wskazały, że odmowa uzgodnienia przez (...), a w konsekwencji odmowa pozwolenia na budowę, dotyczyły inwestycji jako całości i kompleksu pięciu działek. Nie można wyłącznie na tej podstawie ocenić, jakie znaczenie dla samej działki nr (...), będącej przedmiotem umowy przedwstępnej, ma stwierdzenie walorów przyrodniczych. Nie można przecież wykluczyć, aby walory te odnosiły się w większym stopniu do pozostałych czterech działek.

Powód nie przedstawił żadnego dowodu pozwalającego jednoznacznie ustalić, że niemożliwa jest realizacja inwestycji budowlanej na działce nr (...). Dowodem takim byłby dowód z opinii biegłego, ewentualnie jakiegokolwiek opracowanie fachowe lub urzędowe wskazujące, że walory przyrodnicze tej działki, w szczególności potwierdzone włączeniem jej do obszaru (...), wykluczają jej zabudowę. Nie można wykluczyć, że możliwa będzie zabudowa jedynie części tej działki albo że w celu zabudowy konieczne będzie zastosowanie określonych rozwiązań technicznych.

Trzeba wskazać, że „w obiegu” funkcjonowały różne raporty oddziaływania na siedliska przyrodnicze. Świadek A. K. stwierdziła, że stan siedliska nie stoi na przeszkodzie inwestycji planowanej przez powoda. Z kolei z zeznań pozwanej D. K. (1) wynika, że autor opracowania przedłożonego do (...) dr M. M. podszedł do problemu w specyficzny, emocjonalny sposób, zwracając uwagę na poszczególne, pojedyncze rośliny, co – nie umniejszając fachowości opracowania – może przemawiać za postrzeganiem jego oceny jako zbyt ostrożnej i nadającej zbyt duży prymat walorom siedliska.

Następnie należy wskazać, iż strony umowy przedwstępnej nie wykluczyły ani nie zmodyfikowały skutków zadatku przewidzianych w art. 394 kc. Zgodnie z art. 394 § 1 kc w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zgodnie zaś z art. 394 § 3 kc zadatek powinien być zwrócony, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Pozwane konsekwentnie podnoszą, iż cały czas były gotowe do zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym zgadzały się na przedłużenie terminu jej zawarcia, chcąc ułatwić powodowi przygotowanie inwestycji; nie wyraziły jednak zgody na kolejne, trzecie już przedłużenie, po ponad trzech latach od umowy przedwstępnej.

Przyczyny niedojścia umowy przedwstępnej, zabezpieczonej zastrzeżeniem zadatku, do skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej, leżą po stronie powoda, jako że to powód nie przystąpił do transakcji pomimo gotowości kontrahentek. To zaś oznacza, że pozwane mogą zachować zadatek otrzymany przy zawarciu umowy oraz przy jej aneksowaniu.

Można jeszcze zwrócić uwagę, iż powód mógł i powinien był przewidzieć ewentualne zagrożenia związane z możliwością zakwalifikowania terenu do programu (...).

Powód jest profesjonalnym przedsiębiorcą, którego przedmiot działalności opisany w KRS zawiera katalog dziedzin związanych z obrotem nieruchomości, architekturą, budownictwem i podobnymi branżami. Powód jako profesjonalny kupujący powinien był podjąć wszelkie działania dotyczące analizy nieruchomości, jaką zamierza nabyć. W przypadku terenu przeznaczonego pod poważną inwestycję oprócz księgi wieczystej należy zapoznać się z danymi z ewidencji gruntów, zapisami planu zagospodarowania przestrzennego, możliwościami dojazdu do nieruchomości, istniejącą infrastrukturą, obiektami położonymi w sąsiedztwie. W przypadku inwestycji o charakterze komercyjnym

wnikliwość inwestora musi być głębsza, gdyż pominięcie choćby drobnych szczegółów może spowodować przeszkodę w realizacji inwestycji i ewentualne pozbycie się nieruchomości. Należyta staranność powoda z uwagi na zawodowy charakter prowadzonej działalności ma charakter podwyższony, jego działania i zaniechania należy oceniać jak zachowania cechujące osobę szczególnie obeznaną z rynkiem nieruchomości i realizacją inwestycji w obszarze obrotu nieruchomościami.

Powód nie dochował należytej staranności w zakresie zbadania przedmiotu transakcji przed zawarciem umowy przedwstępnej. Nie podjął bowiem działań zmierzających do ustalenia, czy wobec przynależności sąsiednich terenów do obszaru (...) istnieje ryzyko, że również działka nr (...) może zostać zaliczona do tego obszaru, czy występują na niej szczególne walory przyrodnicze. Gdyby zlecił wcześniej sporządzenie stosownego raportu, być może nie przystąpiłby do zawarcia umowy przedwstępnej, jak również być może opracowałby inną koncepcję, projekt, itp. Powód zlecił raport (firmie (...)) dopiero w 2018 r.

Zmiana związana z zaliczeniem działki nr (...) do obszaru (...) nie stanowi zmiany stanu prawnego i faktycznego nieruchomości uniemożliwiającego wykonanie zobowiązań stron znajdujących źródło w umowie przedwstępnej. Złożenie przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie znajduje zatem należytej podstawy faktycznej i prawnej i nie skutkuje uprawnieniem do żądania od pozwanych zwrotu świadczeń spełnionych na ich rzecz w wykonaniu umowy przedwstępnej.

Co więcej, po tym, jak Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wydał pierwsze postanowienie w przedmiocie oceny oddziaływania na środowisko (25.09.2018 r.), powód doprowadził do aneksowania umowy przedwstępnej (12.12.2018 r.), nie rezygnując z inwestycji. Mając świadomość istnienia ewentualnych ograniczeń związanych ze stanem przyrodniczym terenu, nie podjął dodatkowych działań zmierzających do dopasowania inwestycji do tego stanu. Dopiero, gdyby okazało się to niemożliwe, mógłby odstąpić od umowy przedwstępnej.

W konsekwencji odstąpienie powoda od umowy przedwstępnej należy uznać za nieskuteczne, co z kolei prowadzi do uznania go za stronę uchylającą się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a także wyklucza możliwość dochodzenia zwrotu świadczeń uiszczonych na rzecz pozwanych.

Sąd oddalił zatem powództwo jako nieuzasadnione.

Na podstawie art. 98 kpc pozwanym przysługuje zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone zgodnie z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – 10.800 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Koszty w tej wysokości przypadają każdej pozwanej odrębnie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.