

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo (...) Galeria spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej skierowane przeciwko J. S. i M. S. (1) o zapłatę.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 lipca 2013 roku przed notariuszem M. S. (1) zawarta została przez J. S. i Ł. Ł. – wiceprezesa spółki (...) sp. z o. o. sp. komandytowa – umowa przedwstępna sprzedaży wydzielonej z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) należącej do J. S. działki gruntu o powierzchni 3.600 metrów kwadratowych położonej w jej północno-wschodniej części, którą nabyć miał Ł. Ł. w imieniu reprezentowanej spółki. W paragrafie 7.1 przedmiotowej umowy strony ustaliły zadatek w wysokości 50.000 zł, który strona kupująca wpłacić miała do depozytu notariusza. W paragrafie 8.1 kupujący Ł. Ł. zobowiązał się do wystąpienia o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po dokonaniu geodezyjnego wydzielenia działki będącej przedmiotem sprzedaży. Natomiast zgodnie z paragrafem 8 punktem 2 rzeczony umowy strony zastrzegły, że w przypadku gdy wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie spełniała zamierzeń inwestycyjnych określonych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy, to kupujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni od uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, a wpłacony zadatek podlega zwrotowi. Ponadto strony określiły termin na zawarcie umowy przyrzeczonej na rok od dnia podpisania umowy przedwstępnej, zaznaczając iż termin ten może ulec przedłużeniu o 6 miesięcy z przyczyn obiektywnych i nie zawinionych przez strony.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość ta do momentu wydania decyzji o warunkach zabudowy traktowana była jako nieruchomość rolna, której podział nie wymaga wydania decyzji administracyjnej wójta burmistrza czy prezydenta miasta zatwierdzającej projekt podziału. Gdy natomiast dla danej nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy, podział nieruchomości przeprowadzany jest dwuetapowo – pierwszy z nich to sporządzenie wstępnego projektu podziału, który musi być zgodny z z decyzją o warunkach zabudowy, drugi zaś to sporządzenie mapy podziału, która wymaga zatwierdzenia w drodze decyzji. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości w grę wchodzi pierwszy ze wskazanych sposobów podziału tzw. rolny, bowiem wcześniej wydawane warunki zabudowy dotyczyły nie całości, a części nieruchomości.

Powodowa spółka przy załatwianiu formalności związanych z podziałem nieruchomości korzystała z usług geodety M. S. (2), który przedstawił spółce dwa możliwe tryby przeprowadzenia podziału nieruchomości.

5 lipca 2013 roku Ł. Ł. wpłacił do depozytu notarialnego kwotę zadatku w wysokości 50.000 zł.

Strony w dniu 18 października 2013 roku przed notariuszem M. S. (1) zawarły aneks do umowy przedwstępnej. W przedmiotowym aneksie strony ustaliły dodatkowo, że przedmiotem sprzedaży będzie dodatkowo grunt o powierzchni 700m², powiększający wydzieloną z nieruchomości działkę o około 18 metrów bieżących w głąb działki nr (...) ponad wielkość ustaloną w umowie przedwstępnej. Cena za dodatkowy grunt ustalona została na kwotę 195.000 zł, ustalono też dodatkowy zadatek w kwocie 9.700 zł. Tego samego dnia zadatek w kwocie 9.700 zł został złożony do depozytu notariusza.

Powodowa spółka uzyskiwała decyzje w sprawie warunków zabudowy przedmiotowej nieruchomości w dwóch wariantach. Decyzje te zostały zaskarżone do wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł., który uchylił je i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Od wyroków tych powodowa spółka złożyła skargi kasacyjne do Naczelnego Sadu Administracyjnego w Warszawie.

J. S. wnioskiem z dnia 12 lutego 2014 roku zwrócił się do (...) Ośrodka Geodezji o dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z załączonym wstępnym projektem podziału nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 4 września 2014 roku Prezydent Miasta Ł., działając na wniosek J. S., zaopiniował projekt jako zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

J. S. zwrócił się do M. S. (2) prowadzącego działalność pod firmą (...) usługi Geodezyjne z pytaniem o stan wykonania mapy z projektem podziału nieruchomości. W odpowiedzi uzyskał informację, iż dokonano wstępnego podziału nieruchomości oraz uzyskano pozytywną opinię Prezydenta Miasta Ł. co do planowanego podziału nieruchomości, natomiast dalsze czynności w sprawie zostały wstrzymane na wniosek powódki na dalszy nieokreślony czas.

W dniu 19 stycznia 2015 roku wpłacony przez pozwaną spółkę zadatek w łącznej wysokości 59.700 zł został wypłacony na rzecz J. S. w łącznej kwocie 61.100,89 zł z uwagi na bezskuteczny wpływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz złożenie przez pozwanego, w obecności notariusza, oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Wypłacona kwota wzrosła z uwagi na oprocentowanie na rachunku depozytowym.

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2015 roku Prezydent Miasta Ł. uchylił swoje wcześniejsze postanowienie z dnia 4 września 2014 roku i umorzył postępowanie administracyjne.

Pełnomocnik J. S. pismem z dnia 9 września 2015 roku cofnął swój wniosek z dnia 2 lutego 2014 roku w sprawie podziału działki nr (...).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo należało w całości oddalić.

Podstawą prawną żądania powodowej spółki w stosunku do pozwanego J. S. był przepis art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Natomiast podstawą roszczenia w stosunku do pozwanego M. S. (3) jest przepis art. 415 k.c. regulujący zasadę odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę.

Uregulowana w art. 394 k.c. instytucja zadatku ma za zadanie dyscyplinować strony do działania w kierunku wykonania umowy. Ustawodawca przewidział w komentowanym przepisie cztery sytuacje, jakie mogą wystąpić w obrocie: wykonania umowy (wówczas zadatek podlega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała), niewykonania umowy – zawinionego przez jedną ze stron (wówczas, zależnie która strona umowy nie wykonała, zadatek przepada albo powstaje obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższe), niewykonania umowy – za które strony nie ponoszą odpowiedzialności albo odpowiedzialność ponoszą obie strony (zadatek podlega zwrotowi, a obowiązek zwrotu jego dwukrotności odpada) oraz rozwiązania umowy (skutek jak w poprzednim wypadku).

Powyższe skutki, jakie ustawa wiąże z zastrzeżeniem w umowie zadatku, mogą być modyfikowane przez strony, co wynika zarówno z art. 394 § 1 k.c. in principio, jak i ogólnej zasady swobody umów. W niniejszej sprawie strony z takiej możliwości skorzystały, ustalając w § 10 łączącej ich umowy skutki, jakie wiążą z ustanowieniem zadatku, mianowicie w razie niewykonania warunków umowy przez Kupującego – Sprzedający miał prawo od umowy odstąpić oraz zachować otrzymany zadatek, a w razie niewykonania warunków umowy przez Sprzedającego – Kupujący miał prawo od umowy odstąpić i żądać zapłaty dwukrotności zadatku. Umowa stanowiła też w paragrafie 7 ust. 2 i 3, że w przypadku wykonania umowy przyrzeczonej, zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny, a w razie rozwiązania umowy z przyczyn obiektywnych, niezawinionych przez strony, zadatek ulega zwrotowi. Z redakcji umowy wynika też, że zamiarem stron było, aby przepadek zadatku albo zapłata jego dwukrotności następowały bez względu na to, czy niewykonanie umowy było zawinione, czy też nie. Jest tak dlatego, że strony nie rozróżniły niewykonania zawinionego od niezawinionego. Ponadto gdyby uznać, że i w tym zakresie strony nie zamierzały odchodzić od regulacji ustawowej – paragraf 10 umowy stanowiłby superfluum.

W okolicznościach niniejszej sprawy istotne są zatem trzy pytania: czy doszło do rozwiązania umowy; czy doszło do niewykonania umowy przez jedną ze stron i odstąpienia od umowy przez drugą; oraz czy stan faktyczny należy ocenić w inny jeszcze sposób ?

Do rozwiązania umowy dojść może dojść z wielu przyczyn, wynikających czy to z czynności prawnych, orzeczenia sądownego, czy też szczególnego przepisu prawa. Żaden z tych wypadków nie zachodzi w niniejszej sprawie. W paragrafie 9 przedmiotowej umowy przedwstępnej strony ustaliły co prawda, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej wynosi rok i może być wydłużony maksymalnie o 6 miesięcy, przy czym mimo upływu ponad trzech lat od zawarcia umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona nie doszła do skutku. Terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej nie można jednak w żadnym razie utożsamiać z terminem, na który zawarto umowę przedwstępną. Mimo upływu tego pierwszego terminu, umowa przedwstępna nadal funkcjonuje w obrocie i wiąże strony. Niezawarcie umowy przyrzeczonej w umówionym terminie skutkuje jedynie w ten sposób, że uzasadnia dochodzenie roszczeń z tytułu uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej (uregulowanej w art. 390 k.c.).

W ocenie Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie doszło natomiast do niewykonania umowy przez powodową Spółkę. Zgodnie z paragrafem 8.1 przedmiotowej umowy powodowa spółka zobowiązała się względem pozwanego J. S. do wystąpienia o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po dokonaniu geodezyjnego wydzielenia działki będącej przedmiotem sprzedaży. W pierwszej kolejności uwagę należy zwrócić na fakt, iż z przytoczonego postanowienia umownego wynikać może, iż do obowiązków powódki należało samo wystąpienie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Na taką interpretację zdaje się powoływać również pełnomocnik powódki. Poprzestanie na odczytywaniu literalnego brzmienia tego postanowienia jest jednakże błędne. Zwrócić należy uwagę, iż w paragrafie 8.2 umowy powódce przyznane zostało prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy wydana decyzja o warunkach zabudowy nie spełni zamierzeń inwestycyjnych powódki w terminie 14 dni od uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Z powyższego jasno wynika, że celem stron było to aby decyzja w sprawie zabudowy miała odpowiednią treść, korzystną dla powódki w zakresie zamierzonej inwestycji, oraz aby była ona ostateczna, a więc taka, od której nie przysługuje odwołanie w administracyjnym toku instancji.

Powódka wystąpiła o wydanie takich decyzji w dwóch wariantach. Decyzje takie zostały wydane w dniu 29 maja 2014 roku i 25 czerwca 2014 roku. Obie decyzje zostały zaskarżone przez właścicieli sąsiednich nieruchomości A. i J. M.. W wyniku złożonych skarg obie decyzje zostały przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. uchylone wyrokami z dnia 16 grudnia 2014 roku i 20 stycznia 2015 roku. Pełnomocnik powódki na wskazane wyroki złożył skargi kasacyjne do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Wobec powyższego do dnia wytoczenia powództwa powódka nie uzyskała ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Przypomnieć należy, że w procedurze administracyjnej skarga kasacyjna nie należy do nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Na skutek złożonych skarg kasacyjnych i w oczekiwaniu na ich rozpoznanie powódka zaprzestała prowadzenia prac podziałowych, bowiem w ocenie powódki do wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy, a uchylenie tej drugiej spowoduje uchylenie pierwszej. Szerzej na temat zależności obu decyzji wypowiedział się pełnomocnik powódki w swoim piśmie procesowym z dnia 3 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy rozpoznając niniejszą sprawę pominął argumentację uzasadniającą stanowisko strony powodowej w tym zakresie, gdyż nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia. Niemniej jednak podkreślić należy, że z uzasadnienia wyroku Sądu Administracyjnego w Ł. z dnia 16 grudnia 2014 roku wynika, iż przyczyną uchylenia decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 maja 2014 roku nr DAR-UA-VII.798.2014 było to, iż wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy objęta została jedynie część działki o nr (...), o całkowitej powierzchni 1,7046 ha i tylko dla tej części działki o powierzchni 4404 m², która nie została prawnie wydzielona, organ określił wszystkie parametry zabudowy. Sąd administracyjny podkreślił, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania, iż organy winny ustalić rzeczony parametry uwzględniając teren całej działki budowlanej, a nie tylko ograniczoną planami inwestycyjnymi część.

W konsekwencji działanie powódki doprowadziło do sytuacji, w której po upływie 1 roku i 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie została wydana ostateczna decyzja administracyjna w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Z uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego jasno wynika, że

do uchylecia decyzji doszlo z powodow formalnych. W toku niniejszego postepowania strona powoda nie przedstawila dowodu w postaci akt postepowania administracyjnego aby mozliwa byla weryfikacja tresci zlozonego przez powodke wniosku i ustalenie czy wadliwosc, o ktorej mowa w uzasadnieniu wyroku Sadu Administracyjnego w L., tkwi w samym wniosku czy tez pojawila sie na etapie wydawania decyzji przez organ administracji publicznej. Majac na uwadze tresc art. 6 k.c. regulujacego zasade cięzaru dowodu stwierdzic nalezy, ze to strona powodowa wywodzi skutki prawne z faktu, ze nie ponosi ona winy za niewydanie ostatecznej decyzji w sprawie, a wiec nie udowodnila faktu, ze wniosek przez nia zlozony pozbawiony byl wad formalnych, ktore pojawily sie dopiero na etapie wydawania decyzji.

Podkreślić należy również, że to strona powodowa zachowała się w sposób sprzeczny z treścią umowy, bowiem zgodnie z nią do obowiązku powódki należało zwrócenie się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu po dokonaniu geodezyjnego wydzielenia działki, a nie przed, jak miało to miejsce w niniejszym stanie faktycznym. Pełnomocnik powódki wskazał, że takie działanie podyktowane było tym, że wydanie decyzji podziałowej potrwa dłużej niż wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy. Podkreślić należy, że przez geodezyjne wyodrębnienie działki rozumieć należy wydanie przez uprawniony organ administracji ostatecznej decyzji o podziale przedmiotowej nieruchomości. Jak wskazał świadek M. S. (2), będący geodetą działającym na rzecz powodowej spółki, istniały dwa tryby podziału nieruchomości: rolny i administracyjny. Pierwszy ze wskazanych trybów pozwalał dokonać podziału nieruchomości przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, drugi sposób wymagał aby przed podziałem nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Już sam wybór trybu podziału nieruchomości był sprzeczny z zawartą umową, bowiem wybór tzw. trybu administracyjnego zmieniał umowną kolejność uzyskiwania decyzji administracyjnych. Tym samym przyjmując nawet, iż złożony przez powodową spółkę wniosek o wydanie warunków zabudowy wolny był od wad formalnych, to nie sposób uznać, że niezyskanie ostatecznej decyzji z powodu jej uchylecia przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w umówionym terminie nie było przez powódkę zawinione; gdyby bowiem powódka zachowała kolejność uzyskiwania decyzji administracyjnych określoną w umowie przedwstępnej, a więc najpierw dokonała podziału nieruchomości, a następnie wystąpiła o decyzję w sprawie warunków zabudowy, to nie doszłoby do sytuacji, w której Wojewódzki Sąd Administracyjny uchyliłby decyzję tylko z tego powodu, że plan zabudowy nie obejmował całej nieruchomości, ponieważ obszar planowanej inwestycji pokrywałby się z obszarem nieruchomości.

Z powyższych względów niewykonanie umowy obciąża w istocie powódkę. Drugą przesłanką, która uprawnia sprzedającego w przedmiotowej umowie do zatrzymania zadatku jest odstąpienie przez niego od umowy. Pozwany J. S. złożył w dniu 19 stycznia 2015 r., jak to wskazano w § 4 in fine notarialnego protokołu wypłaty depozytu, oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. 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. W chwili zatem pobrania zadatku przez pierwszego z pozwanych oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie zostało skutecznie złożone, nie dotarło bowiem do drugiej strony. Tym niemniej ostatecznie oświadczenie to dotarło do powódki i mogła się zapoznać z jego treścią, pozwany J. S. bowiem w odpowiedzi na pozew powołuje się na swoje oświadczenie złożone do notarialnego protokołu i podtrzymuje je, a odpowiedź na pozew została powódce doręczona. Tym samym oświadczenie o odstąpieniu od umowy stało się w pełni skuteczne z dniem doręczenia odpowiedzi na pozew powódce i wywołuje stosowne skutki – w tym rodzi po stronie sprzedającego prawo zatrzymania zadatku.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. podstawą do wydania wyroku jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, że sąd nie będzie oceniał prawidłowości działań pozwanych na chwilę wypłaty zadatku, ale zgodność z prawem stanu, jaki powstał w wyniku tego działania, na dzień zamknięcia rozprawy, czyli już po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Wniosek przeciwny prowadziłby do absurdu. Gdyby orzekać o roszczeniu powódki wedle stanu np. z dnia wypłaty depozytu, powództwo podlegałoby uwzględnieniu – ale natychmiast po zrealizowaniu niniejszego wyroku, pozwany J. S. wystąpiłby z pozwem przeciwko powódce o zapłatę wartości zadatku, powołując się na to, że przecież doszło do niewykonania umowy, a on od umowy odstąpił. Takie mnożenie postępowań oraz przesunięcie majątkowych między stronami niczemu nie służy.

Bez względu na powyższe, działanie pozwanych było – przynajmniej w chwili wypłaty depozytu – nieuprawnione, skoro oświadczenie o odstąpieniu nie zostało jeszcze wtedy skutecznie złożone. Notariusz wypłacając zadatek winien

był sprawdzić czy zostały spełnione wszelkie przesłanki ustawowe i umowne uzasadniające takie działania. Niemniej jednak roszczenie powódki względem notariusza dotyczy odszkodowania za wyrządzoną szkodę. Podkreślić należy, że ostatecznie po stronie powódki szkoda nie zaistniała, wypłata bowiem sumy depozytowej została konwalidowana przez odstąpienie J. S. od umowy (niezależnie od omówionej wcześniej kwestii niewykonania umowy zawinonego przez powódkę).

W tym stanie rzeczy powództwo należało w całości oddalić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Mają na uwadze, iż powódka przegrała proces w całości, Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanych całość poniesionych kosztów sądowych, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód.

Skarżący zarzucił wyrokowi:

- 1) sprzeczność ustaleń Sądu z materiałem zgromadzonym w sprawie poprzez ustalenie, że obowiązkiem powódki nie było jedynie złożenie wniosku o decyzję o warunkach zabudowy, lecz uzyskanie ostatecznej decyzji, mimo, że z treści umowy wynika coś zupełnie innego;
- 2) sprzeczność ustaleń Sądu z materiałem zgromadzonym w sprawie poprzez stwierdzenie, że powódka ponosi winę za niewydanie ostatecznej decyzji;

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:
 - a) zasądzenie na rzecz powódki od pozwanych kwoty 61.100,89 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego;
 - b) zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu za postępowanie przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych lub spisu kosztów z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego;
- 2) zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu za postępowanie przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych lub spisu kosztów z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego;
- 3) ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji pozostawiając temu Sądowi kwestię rozstrzygnięcia o kosztach.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Prawomocnym wyrokiem z dnia 24 maja 2017 roku, wydanym w sprawie (...) SA/Łd 165/17 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. oddalił skargę A. M. i J. M. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 23 lipca 2014 roku nr SKO.4150. (...) - (...).2014 SKO.4150. (...) .2014 w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji (dowód - wyrok wraz z uzasadnieniem k. 359 - 371).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna, aczkolwiek z nieco innych przyczyn niż wskazane w wywiedzionych w niej zarzutach.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Przechodząc do oceny zasadności apelacji wskazać należy, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia

Zarzuty sformułowane w apelacji ograniczały się do kwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy i nie zasługiwały na uwzględnienie.

Powód nie wskazał w wywiedzionej apelacji jakie kryteria oceny materiału dowodowego naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Samo zaś twierdzenie strony o dokonaniu przez Sąd błędnej bądź niewłaściwej oceny dowodów - niekorzystnej z jej punktu widzenia, nie może prowadzić do skutecznego zakwestionowania wywiedzionych przez Sąd wniosków w oparciu o prawidłowo poczynione ustalenia faktyczne. W orzecznictwie wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt VI ACa 567/06). Strona skarżąca może tylko wskazywać, posługując się wyłącznie argumentami juredycznymi, że sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK 369/03). Skarżący powinien był zatem wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 209/12).

Tak postawionym wymogom skarżący nie sprostał.

Co więcej zarzuty postawione w apelacji, a dotyczące ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, tak jak sformułował je skarżący, nie odnoszą się w ogóle do prawa procesowego, w szczególności do art. 233 k.p.c..

Po pierwsze bowiem w ramach tych zarzutów skarżący podnosi sprzeczność ustaleń Sądu z materiałem zgromadzonym w sprawie poprzez ustalenie, że obowiązkiem powódki nie było jedynie złożenie wniosku o decyzję o warunkach zabudowy, lecz uzyskanie ostatecznej decyzji, mimo, że z treści umowy wynika coś zupełnie innego.

Należy wskazać, że treść umowy i oświadczeń woli stron w niej zawartych wynika wprost z samej umowy. Spór pomiędzy stronami nie dotyczy zaś treści samej umowy lecz odmiennej wykładni i rozumienia poszczególnych zapisów. Naruszenie zasad wykładni oświadczeń woli jest zarzutem co do prawa, a nie co do faktów. Chodzi przecież o stosowanie mierników ocennych zawartych w normach prawa materialnego, które wiążą sąd; ich pogwałcenie jest naruszeniem normy prawnej. Tym samym ewentualna wadliwość wykładni postanowień umowy dokonanej przez Sąd I instancji nie może być zwalczana w drodze postawienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i dokonania wadliwych ustaleń faktycznych.

Drugim zarzutem stawianym przez skarżącą, a dotyczącym sfery ustaleń faktycznych, jest zarzut sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z materiałem zgromadzonym w sprawie poprzez stwierdzenie, że powódka ponosi winę za niewykanie ostatecznej decyzji administracyjnej.

Również ten zarzut, tak jak sformułowała go skarżąca, nie odnosi się do prawa procesowego, albowiem ocena, czy stronie można przypisać winę za jej działanie stanowi proces subsumpcji, czyli zastosowania prawa materialnego do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, nie stanowi zaś elementu ustaleń faktycznych i związanych z tymi ustaleniami domniemań bądź oceny mocy i wiarygodności dowodów.

Powyższe uwagi nie przesądzają jednak o prawidłowości zaskarżonego wyroku. Podniesione zarzuty, pomimo ich błędnego sformułowania odnoszą się i zawierają w sferze związanej z oceną prawidłowości zastosowania przepisów prawa materialnego.

Przypomnieć przy tym należy, że sąd odwoławczy zobowiązany jest dokonać oceny prawidłowości zastosowania prawa materialnego niezależnie od zarzutów sformułowanych w tym zakresie w apelacji.

Przechodząc do oceny prawidłowości zaskarżonego wyroku w tej płaszczyźnie przypomnieć należy, że sama strona powodowa upatruje innych podstaw odpowiedzialności co do każdego z pozwanych. Zasadność roszczeń kierowanych do każdego z nich wymaga więc oddzielnego omówienia.

Co do pozwanego J. S.:

W tym zakresie zaskarżony wyrok podlega zmianie, jako że ocena roszczenia powoda dokonana przez Sąd Rejonowy musi być uznana za wadliwą.

Po pierwsze nie sposób bowiem zaaprobować poglądu Sądu Rejonowego, zgodnie z którym zamiarem stron było aby przepadek zadatku następował również w sytuacji, gdy niewykonanie umowy było niezawinione przez stronę.

W treści umowy przedwstępnej strony w pierwszej kolejności uregulowały sytuację, gdy do rozwiązania umowy doszło z przyczyn niezawinionych przez strony (§ 7 ust. 3 umowy), w takiej sytuacji zadatek podlegał zwrotowi.

Tym samym oczywistym jest, że postanowienia § 10 umowy przedwstępnej mogły dotyczyć jedynie sytuacji, gdy niewykonanie umowy nastąpiło z przyczyn zawinionych przez stronę.

Rację ma Sąd Rejonowy, że zapis § 10 umowy jest powtórzeniem treści przepisu art. 394 § 1 k.c.. Nie budzi ani w orzecznictwie ani w doktrynie wątpliwości, że przepis art. 394 § 1 k.c. dotyczy jedynie sytuacji zawinonego niewykonania umowy. Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można więc jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona (por. wyr. SN z 21.5.2005 r., V CK 577/04, (...) 2006, Nr 8, s. 32; a także wyr. SN z 29.1.1997 r., I CKU 64/96, Prok. i Pr. 1997, Nr 5, poz. 32). Wynika to jednoznacznie z brzmienia art. 394 § 3 k.c..

Skoro zaś tak, to nie sposób przyjąć, jak uczynił to Sąd Rejonowy, że tożsamy co do treści zapis ma inne znaczenie, gdy zawarty jest w przepisach kodeksu cywilnego, a inne, gdy strony zawierają go w zawieranej przez siebie umowie.

Tym samym należy stwierdzić, że w realiach przedmiotowej sprawy pozwany J. S. mógł zatrzymać zadatek jedynie w sytuacji, gdyby do niewykonania umowy doszło z przyczyn zawinionych przez stronę powodową.

Stronie powodowej winy takiej jednak przypisać nie sposób.

Zgodzić należy się z argumentacją Sądu Rejonowego co do zakresu obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej, a obciążających powodową spółkę. Zgodnie z paragrafem 8.1 przedmiotowej umowy powodowa spółka zobowiązała się względem pozwanego J. S. do wystąpienia o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po dokonaniu geodezyjnego wydzielenia działki będącej przedmiotem sprzedaży. Zwrócić należy uwagę, iż w paragrafie 8.2 umowy powódce przyznane zostało prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy wydana decyzja o warunkach zabudowy nie spełni zamierzeń inwestycyjnych powódki w terminie 14 dni od uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Z powyższego jasno wynika, że celem stron było to, aby decyzja w sprawie zabudowy miała odpowiednią treść, korzystną dla powódki w zakresie zamierzonej inwestycji, oraz aby była ona ostateczna, a więc taka, od której nie przysługuje odwołanie w administracyjnym toku instancji.

Bezspornym jest również, że w terminie przewidzianym dla zawarcia umowy przyrzeczonej strona powodowa warunków powyższych nie spełniła. Nie można jednak przypisać jej winy za niespełnienie tych warunków.

Strona powodowa wystąpiła z wnioskiem o wydanie przewidzianych umową decyzji administracyjnych, a jak wynika z treści zapadłych orzeczeń w postępowaniu administracyjnym wniosek ten nie był obciążony wadami, czy nieprawidłowościami. To, że do wydania ostatecznej decyzji administracyjnej w terminie przewidzianym umową nie doszło było wynikiem wszczęcia przez osoby trzecie (właściciele nieruchomości sąsiedniej) procedury odwoławczej, jak i wydawania w toku instancji błędnych decyzji, które po ich zaskarżeniu zostały uchylone, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania.

Okoliczności te spowodowały bezskuteczny upływ terminu przewidzianego w umowie dla uzyskania ostatecznych decyzji administracyjnych. Nie są to jednak okoliczności zawinione przez stronę powodową.

Sąd Okręgowy dostrzega przy tym to, że strona powodowa w toku trwającego postępowania administracyjnego wycofała zlecenie dla biegłego geodety sporządzającego plan podziału nieruchomości wskutek czego również ten warunek nie został spełniony w terminie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro jednak warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było istnienie również ostatecznej decyzji administracyjnej, a tej nie udało się w terminie uzyskać z przyczyn niezawinionych przez stronę powodową to fakt nie sporządzenia planu podziału nieruchomości pozostaje bez znaczenia dla oceny zawinienia powoda.

Skoro zaś do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn niezawinionych przez stronę powodową to pozwany J. S. powinien jej zwrócić otrzymany zadatek.

Początek biegu odsetek od zasądzonej na rzecz powoda kwoty określono na dzień 9 lipca 2015 roku, to jest na dzień złożenia przez pozwanego J. S. odpowiedzi na pozew, gdyż w aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia temu pozwanemu odpisu pozwu, co uniemożliwia określenie daty tego doręczenia, jak również powód nie przedstawił dowodu z którego wynikałoby, że przed wytoczeniem powództwa wzywał pozwanego do zwrotu wypłaconej mu kwoty.

Co do pozwanego M. S. (1):

Podstawy odpowiedzialności tego pozwanego skarżący upatruje w przepisie art. 415 k.c., a winy pozwanego w fakcie nieuzasadnionego wypłacenia pozwanemu J. S. kwoty złożonej przez powoda do depozytu notarialnego.

Tak sformułowane powództwo nie zasługuje na uwzględnienie aczkolwiek z nieco innych przyczyn niż wskazał to Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że zgodnie z przepisem art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 2291), notariusz w związku z dokonywaną w jego kancelarii

czynnością ma prawo przyjąć na przechowanie, w celu wydania ich osobie wskazanej przy złożeniu lub jej następcy prawnemu, papiery wartościowe albo pieniądze w walucie polskiej lub obcej. Dla udokumentowania tych czynności notariusz prowadzi specjalne konto bankowe. Zgodnie zaś z art. 108 § 2 ustawy z przyjęcia depozytu notariusz spisuje protokół, w którym wymienia datę przyjęcia, ustala tożsamość osoby składającej, datę mającego nastąpić wydania oraz imię, nazwisko i miejsce zamieszkania osoby odbierającej depozyt. Wydanie depozytu następuje za pokwitowaniem.

Skarżący upatruje winy notariusza w tym, że nie ocenił on, czy oświadczenie pozwanego J. S. o odstąpieniu od umowy łączącej go z powodem było uprawnione i skuteczne, co zdaniem powoda spowodowało nieuzasadnioną wypłatę pieniędzy z depozytu na rzecz J. S..

Powyższe stanowisko musi być uznane za chybione.

Przy zwykłym depozycie notarialnym zgodnie z art. 107 prawa o notariacie w protokole przyjęcia depozytu ustala się pod jakimi warunkami dokument ma być wydany. Przepis art. 108 § 2 prawa o notariacie nie zawiera wprawdzie analogicznego wymogu wskazania warunku wydania pieniędzy oznaczonej osobie, nie oznacza to jednak, że w ramach wykonywania czynności notarialnej notariusz jako depozytariusz nie może przyjąć na siebie zobowiązania wydania depozytu pod warunkami określonymi przez deponenta. Powyższe oznacza tylko, że warunki te nie stanowią elementu istotnego czynności notarialnej lecz są dodatkowym postanowieniem umownym.

W realiach przedmiotowej sprawy niewątpliwie jest, że zgodnie z wolą stron umowy przedwstępnej pieniądze wpłacone przez powoda do depozytu notarialnego pełniły funkcję zadatku. Ujęte w umowie przedwstępnej postanowienia składające się na treść zadatku, wyrażone w postaci oświadczeń woli stron, podlegają co do zasady wykładni, do której stosujemy przede wszystkim przepis art. 394 k.c., ale także w razie rozbieżności interpretacji jej poszczególnych postanowień - art. 65 k.c. ze względu na dyspozytywny charakter art. 394 k.c., a granice tej swobody określa art. 353¹ k.c..

W protokole przyjęcia depozytu strony nie sprecyzowały bliżej warunków pod jakimi ma nastąpić wypłata pieniędzy z depozytu na rzecz J. S. bądź ich zwrot na rzecz powoda. Powtórzyły jedynie zapisy umowy przedwstępnej odnoszące się do kwestii niewykonania umowy i odstąpienia od niej. Niewątpliwie kryterium niewykonania umowy przez którąś ze stron dopuszcza możliwość różnych ocen stanu faktycznego każdej ze stron umowy przedwstępnej. W związku z tym wymaga rozważenia, czy „notariusz ma prawo dokonania interpretacji zaprotokołowanych oświadczeń w zakresie niezbędnym do ustalenia zasadności wydania depozytu”. Chodzi o możliwość dokonanej przez notariusza wykładni postanowień odnoszących się do treści protokołu przyjęcia pieniędzy na przechowanie, w którym sprzedający „określił warunki wydania depozytu” w sytuacji wydania tego depozytu na podstawie złożonego oświadczenia kupującego „wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej”, stwierdzonego w protokole wydania z depozytu. Chodzi bowiem o skonkretyzowanie przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej jako podstawy wydania pieniędzy z depozytu wobec ich określenia jako „warunków wydania depozytu” zawartych w protokole przyjęcia pieniędzy na przechowanie.

Na powyższe pytanie należy odpowiedzieć przecząco. Notariuszowi nie przysługuje prawo dokonania interpretacji w zakresie niezbędnym do ustalenia zasadności wydania pieniędzy z depozytu.

Notariusz nie może nadawać kształtu prawnego oświadczeniu woli sprzedającego w postaci określenia „warunków wydania depozytu”, które w razie sporu mogłyby podlegać ocenie notariusza. Notariusz nie może zastępować w tym wypadku sądu. Ustalenie daty mającego nastąpić wydania depozytu pieniężnego polega na określeniu daty niedojścia do skutku zawarcia umowy przyrzeczonej bez dokonywania jakiegokolwiek oceny przyczyny niezawarcia umowy stanowczej. Notariusz przy wydaniu takiego depozytu nie jest bowiem w stanie dokonać rzeczywistej oceny przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Skoro więc w realiach przedmiotowej sprawy bezskutecznie upłynął termin w jakim miała być zawarta pomiędzy stronami umowa przyrzeczona, zaś pozwany J. S. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, to notariusz był

obowiązany do wypłaty na jego rzecz środków pieniężnych z depozytu notarialnego i nie był uprawniony do badania czy rzeczywistą przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej było niewykonanie umowy przez stronę powodową.

Marginalnie można jedynie zauważyć, że skoro roszczenie powoda wobec pozwanego M. S. (1) oparte było na przepisie art. 415 k.c. to na powodzie spoczywał również obowiązek udowodnienia wysokości szkody, któremu to obowiązkowi powód nie sprostał. Wysokością szkody nie jest zaś równowartość kwoty wypłaconej pozwanemu J. S.. W zakresie udowodnienia wysokości szkody powód nie przejawiał jakiejkolwiek inicjatywy dowodowej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c..

W związku ze zmianą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego co do istoty, zmianie podlegało również rozstrzygnięcie co do kosztów za postępowanie przed Sądem I instancji. Szczegółowe rozliczenie tych kosztów Sąd Okręgowy pozostawił referendarzowi sądowemu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przyjmując, że strona powodowa wygrała w całości postępowanie apelacyjne w stosunku do pozwanego J. S., zaś przegrała w całości postępowanie apelacyjne w stosunku do pozwanego M. S. (1).

Zasądzona z tego tytułu na rzecz pozwanego M. S. (1) kwota 2.700 złotych stanowi zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, wysokość których to kosztów ustalono na podstawie przepisów § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800);

Z kolei na zasądzoną z tytułu zwrotu kosztów na rzecz powoda sumę złożyły się kwoty: 2.700 złotych - zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, wysokość których to kosztów ustalono na podstawie przepisów § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800), 3.056 złotych - opłata sądowa od apelacji i kwota 424,07 zwrot kosztów dojazdu pełnomocnika strony powodowej na rozprawę apelacyjne.

Biorąc pod uwagę stopień zawłości sprawy oraz nakład pracy pełnomocników i ich wkład pracy w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności fakt, iż w toku postępowania apelacyjnego nie było prowadzone postępowanie dowodowe, brak było podstaw do ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocników w wysokości innej niż minimalna, przewidziana przepisami wyżej wskazanego rozporządzenia.