

*Sygn. akt VII AGa 756/20*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 22 kwietnia 2021 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy i Własności Intelektualnej w składzie:*

*Przewodniczący – sędzia Maciej Dobrzyński*

*sędzia Jolanta de Heij-Kaplińska*

*sędzia del. Przemysław Feliga spr.*

*Protokolant Anna Boreczek*

*po rozpoznaniu 22 kwietnia 2021 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy*

*z powództwa (...) sp. z o.o. w W.*

*przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 31 lipca 2020 r., sygn. akt XX GC 145/20*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) za koszty zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

***Jolanta de Heij-Kaplińska Maciej Dobrzyński Przemysław Feliga***

Sygn. akt VII AGa 756/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z 21 sierpnia 2019 r. (...) sp. z o.o. w W. wniósł o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. 90 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 25 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Wyrokiem z 31 lipca 2019 r. sąd okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki 90 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 25 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty oraz 9 917 zł kosztów procesu, w tym 5 417 zł zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd okręgowy ustalił, że 20 grudnia 2016 r. została zawarta Przedwstępna Umowa Sprzedaży (dalej również jako (...)). W § 2 Umowy pozwana oświadczyła, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) pozostaje użytkownikiem wieczystym do 26 czerwca 2091 r. działki położonej w W., dzielnicy Ż., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji numerem (...) o powierzchni 1.684 m<sup>2</sup>, o nr Kw (...) (dalej również jako (...)). W § 2 ust. 3a Umowy pozwana oświadczyła, że 7 maja 2002 r. została wydana decyzja nr (...) z upoważnienia Burmistrza Gminy (...), zatwierdzająca podział nieruchomości, na podstawie którego wydzielona została m.in. działka oznaczona nr (...), w której znalazło się stwierdzenie, że „aby zapewnić

dostęp do drogi publicznej na projektowanych działkach ustanawia się służebność przejścia i przejazdu zgodnie z „zestawieniem służebności gruntowych”, wykazanych na mapie powołanej w tej decyzji; kopię tego dokumentu wraz z mapą przedstawiającą przebieg służebności przedstawiciele spółdzielni przekazali przedstawicielowi kupującego. Ponadto, spółdzielnia oświadczyła, że otrzymała pismo sporządzone przez Naczelnika Wydziału (...) i Budownictwa dla D. Ź. (...) W. z 13 kwietnia 2016 r., z którego wynikało, że działka ew. nr (...) z obrębu (...), w świetle zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miała zapewniony dostęp do drogi publicznej przez ulicę osiedlową. W dokumencie tym znalazło się stwierdzenie, że „w celu zapewnienia działce ewidencyjnej nr (...) prawnego dostępu do drogi publicznej, należy się legitymować odpowiednim dokumentem potwierdzającym ustanowienie odpowiednich służebności”. Nadto, przedstawiciele spółdzielni oświadczyli, że na wniosek spółdzielni toczy się przed Sądem Rejonowym (...) Ź. w W. I Wydział Cywilny postępowanie, które miało na celu ustanowienie służebności drogi koniecznej zapewniającej dostęp do drogi publicznej z ulicy (...) dla Nieruchomości (postępowanie to prowadzone było pod sygnaturą (...)). W § 2 ust. 3b Umowy kupujący oświadczył, że spółce znany jest szczegółowo stan prawny i faktyczny dotyczący zapewnienia działce oznaczonej nr (...) prawidłowego dostępu do drogi publicznej, w tym w szczególności stan sprawy sygn. akt (...). W § 2 ust. 4 Umowy strony oświadczyły, że powzięły informację, że część nieruchomości o powierzchni 40 m<sup>(2)</sup> stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...) dotyczy toczące się postępowanie administracyjne w Urzędzie m.st W. z wniosku właścicieli w oparciu o art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 zł o własności i użytkowaniu wieczystym gruntów na obszarze (...) W. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. W § 3 ust. 1 Umowy kupująca oświadczyła, że reprezentowana przez nią spółka zapoznała się z wszystkimi dokumentami dotyczącymi Nieruchomości, położeniem przedmiotowej Nieruchomości w terenie oraz jej granicami przestrzennymi. Zgromadzenie wspólników kupującego wyraziło zgodę na nabycie przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości. Kupujący oświadczył, że dysponował kapitałem niezbędnym do zrealizowania na przedmiotowej działce przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie na przedmiotowej Nieruchomości budynku wielorodzinnego z lokalami użytkowymi na parterze, o planowanej powierzchni mieszkań około 2250 m<sup>2</sup> i usług nie mniejszej niż 7730 m<sup>2</sup> oraz z garażem w podziemiu i niezbędną infrastrukturą techniczną z wjazdem i drogą dojazdową od ul. (...) przez działkę (...) (Inwestycja). W § 4 ust. 1 Umowy strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży Nieruchomości, wolnej od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich, za cenę netto 7 100 000 zł, powiększoną o należy podatek VAT (8 733 000 zł brutto), a powódka zobowiązała się to prawo, za wymienioną cenę kupić (warunkowa umowa sprzedaży). W § 4 ust. 2 Umowy strony postanowiły, że warunkowa umowa sprzedaży zostanie zawarta niezwłocznie po uzyskaniu przez spółdzielnię ostatecznej – a w przypadku zaskarżenia również prawomocnej – decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji (najpóźniej w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się tej decyzji) oraz ustanowieniu odpowiednich służebności na rzecz dostarczycieli mediów, nie później niż do 31 grudnia 2018 r. Przedstawiciel kupującego, zobowiązał się w terminie 5 miesięcy od dnia zaopiniowania koncepcji przez spółdzielnię (o której mowa w § 9 ust. 2 Umowy) przygotować staraniem własnym i na koszt kupującego (z zastrzeżeniem postanowień ust. 6) oraz przekazać spółdzielni komplet dokumentów projektowych i dokumentów do ustanowienia służebności przesyłu i przyłączy mediów, w tym projekt budowlany wraz z odpowiednimi wypełnionymi wnioskami potrzebnymi do uzyskania pozwolenia na budowę (z zastrzeżeniem postanowień ust. 3). Nadto kupujący zobowiązał się zapewnić spółdzielni, na swój koszt, pomoc profesjonalnego pełnomocnika do obsługi i prowadzenia, składania przed urzędami tej dokumentacji, prowadzenia procedury pozyskania pozwolenia na budowę we właściwym urzędzie oraz do uzyskania dostępu do drogi publicznej, w którym mowa w ust. 3 i uzyskania odpowiednich służebności, o których mowa w ust. 4. Dodatkowo, strony postanowiły, że wszelkie poprawki i uzupełnienia będą dokonywane niezwłocznie w urzędowych terminach na koszt i staraniem kupującego, a spółdzielnia będzie niezwłocznie parafować opracowywane przez kupującego wnioski do urzędów, związane z powyższymi dokumentami lub wystawi pełnomocnictwo na ich składanie dla przedstawiciela skierowanego w tym celu przez kupującego. W § 4 ust. 3 Umowy strony postanowiły, że przygotowany przez kupującego komplet dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę nie obejmuje dokumentu potwierdzającego dostęp do drogi publicznej przedmiotowej działki (...). Uzyskanie właściwego dostępu do drogi i sporządzenie związanych z tym dokumentów, odbywać się będzie staraniem i przy współpracy obu stron, a koszty z tym związane pokrywać będzie spółdzielnia. W § 4 ust. 4 Umowy strony postanowiły, że pomimo iż ustanowienie służebności na rzecz dostawców mediów, w celu umożliwienia dostarczenia mediów do inwestycji, nie było konieczne do uzyskania pozwolenia na

budowę było jednak niezbędne do zrealizowania inwestycji, uzyskanie tych służebności odbywać się będzie staraniem i na koszt kupującego, przy wsparciu i współpracy spółdzielni, która w szczególności miała udzielić właściwych pełnomocnictw profesjonalnemu pełnomocnikowi działającemu na zlecenie spółki (...). W § 4 ust. 7a Umowy strony postanowiły, iż w związku ze skomplikowanym stanem prawnym przedmiotowej Nieruchomości, rodzącym poważne ryzyko nie uzyskania pozwolenia na budowę i wydatkami, które zostaną i muszą być poniesione przez kupującego w celu przygotowania dokumentacji potrzebnej do uzyskania pozwolenia na budowę oraz zapewnienia środków na zakup przedmiotowej Nieruchomości, spółdzielnia będzie współuczestniczyć w wydatkach związanych z przygotowaniem dokumentacji potrzebnej do uzyskania pozwolenia na budowę.

Ponadto sąd I instancji wskazał, że w § 6 ust. 1 Umowy strony potwierdziły, że F. (...) wpłaciła na rachunek bankowy spółdzielni kwotę 30 000 zł, tytułem wadium. T. J. w imieniu reprezentowanej przez siebie F. (...) postanowił, iż wpłacona kwota miała zostać zaliczona na poczet zadatku F. M.. Jednocześnie reprezentująca kupującego M. J. zobowiązała się, że kupujący dokona wpłaty na rzecz spółdzielni w terminie do 23 grudnia 2016 r. kwoty 60 000 zł. Strony postanowiły, że od momentu wpłacenia łącznej kwoty 90 000 zł, stanowić ona będzie zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. W § 6 ust. 2 a Umowy strony postanowiły, że zadatek podlega zwrotowi w wartości nominalnej w przypadku nie otrzymania pozwolenia na budowę (z wyjątkiem przypadku o którym mowa w ust. 2b) lub urząd pozostawi sprawę bez rozpoznania lub urząd zawiesi postępowanie na okres, który będzie trwał dłużej niż 3 miesiące, z przyczyn na które kupujący nie miał wpływu albo z tej samej przyczyny nie zostałyby ustanowione służebności na rzecz dostawców mediów. Zgodnie z § 6 ust. 2b Umowy zadatek nie podlegał zwrotowi i miał być zatrzymany przez spółdzielnię w przypadku: I. jeśli kupujący nie przekaze spółdzielni dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 2 we wskazanym tam terminie, albo kupujący nie będzie uzupełniać wszelkich braków w urzędowych terminach, co spowoduje odmowę wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, przez uzupełnienie braków we wskazanym terminie należało rozumieć przekazanie właściwych dokumentów spółdzielni przez kupującego; II. gdy pomimo uzyskania ostatecznej, a w przypadku zaskarżenia – prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, kupujący uchylałby się od zawarcia warunkowej umowy sprzedaży lub nie przedstawiłby na żądanie spółdzielni dokumentu wydanego przez bank udzielający kredytu, potwierdzającego, że umowa kredytowa była nadal wiążąca, a wypłata pozostałej części nastąpiłaby bezwarunkowo w terminie do 9 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego; III. jeżeli do 28 lutego 2017 r. (...) sp. z o.o. w organizacji nie zostanie zarejestrowana w KRS, z przyczyn, za które ta spółka ponosiła odpowiedzialność. W § 6 ust. 3 Umowy strony zgodnie postanowiły, że w związku z danym zadatkiem, stronom przysługiwało ustawowe prawo odstąpienia od umowy, na zasadach ogólnych. Nadto, przyznano obu stronom umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 28 lutego 2019 r., jeśli do 31 grudnia 2018 r. ostateczna, a w przypadku zaskarżenia – również prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę nie zostanie wydana z jakiegokolwiek przyczyny lub nie zostaną ustanowione służebności, w których mowa w § 4 ust. 4 Umowy. Zasady zwrotu zadatku – w wypadku odstąpienia od Umowy – zostały uregulowane w § 6 ust. 2 Umowy.

Sąd okręgowy ustalił, że na rzecz pozwanej uiszczono zadatek 90 000 zł. (10 000 zł – 9 lutego 2016 r.; 20 000 zł – 19 sierpnia 2016 r., 60 000 zł – 23 grudnia 2016 r.). 28 grudnia 2016 r. (...) sp. z o.o. wystawiła na rzecz (...) sp. z o.o. następujące faktury VAT: nr (...) na kwotę 98 400 zł, z tytułu wynagrodzenia za przygotowanie business planu, zawarcia umowy kredytowej, przygotowanie koncepcji architektonicznej inwestycji M.; nr (...) na kwotę 258 300 zł, z tytułu wynagrodzenia za projekt budowlany M.. Należności z tych faktur powódka w całości uregulowała.

Dodatkowo sąd I instancji ustalił, że 7 marca 2018 r. Prezydent (...) W. wydał postanowienie nr (...), w którym nałożył na inwestora – Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. przy ul. (...), działającą przez pełnomocnika R. K., obowiązek usunięcia braków we wniosku z 21 grudnia 2017 r., uzupełnionego 24 stycznia 2018 r. w związku z wezwaniem z 28 grudnia 2017 r. o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na cyt.: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek nr (...) z obrębem (...) w jednostce terenowej (...) (...) przy ul. (...) w W. w dzielnicy Ż., w zakresie złożenia projektu budowlanego odpowiadającego wymogom i standardom Prawa budowlanego oraz przepisom wykonawczym. Braki wniosku zostały wyszczególnione w 36 punktach postanowienia. W punkcie 2 postanowienia wezwano inwestora do „doprowadzenia wniosku i projektu budowlanego do zgodności z art. 5 ust. 9 ustawy Prawo budowlane w zakresie zapewnienia dostępu

do drogi publicznej – działka bez dostępu do drogi publicznej nie była działką budowlaną. Złożony wniosek powinien obejmować również budowę zjazdu z drogi publicznej ul. (...) na teren działek ew. nr (...) oraz nr (...)z obrębu (...)”. W postanowieniu tym wyznaczono inwestorowi termin 60 dni na uzupełnienie braków wniosku, pod rygorem odmowy udzielenia pozwolenia na budowę. Inwestor nie usunął braków wniosku wymienionych w postanowieniu nr (...). 13 września 2018 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję nr (...), odmawiającą zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek nr (...) złożonego przez inwestora – Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że inwestor nie uzupełnił żadnego z 36 punktów zawartych w postanowieniu nr (...) z 7 marca 2018 r., dotyczących stwierdzonych braków we wniosku, w terminie wskazanym w ww. postanowieniu. Ponadto, w toku prowadzonego postępowania trzech spośród pięciu współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) stanowiącej działkę ew. nr 14/10 z obrębu (...) złożyło pisma w sprawie braku zgody na dysponowanie przez inwestora – Spółdzielnię Mieszkaniową (...) ww. nieruchomością na cele budowlane związane z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego, inwestycją stanowiącą przedmiot złożonego wniosku o pozwolenie na budowę. Brak uzupełnienia wniosku (dokumentacji projektowej) w terminie określonym w postanowieniu nr (...) z 7 marca 2018 r. oraz brak posiadania przez inwestora prawa do dysponowania na cele budowlane działką nr (...) z obrębu (...) obligowało organ administracji architektoniczno-budowlanej do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę.

Ponadto sąd okręgowy wskazał, że w piśmie z 13 lutego 2019 r. powódka złożyła wobec pozwanej „Oświadczenie o odstąpieniu od umowy”, na podstawie § 6 ust. 2 pkt b i i ust. 3 Umowy. E-mailem z 15 lutego 2019 r. T. J. – w związku z odstąpieniem przez spółdzielnię od umowy nr (...) - wezwał ją do zwrotu zadatku w wysokości 90 000 zł na konto (...) sp. z o.o. w W.. W piśmie z 8 kwietnia 2019 r. T. J. działając w imieniu (...) sp. z o.o. w W. (jako jej prokurent samoistny) oraz w imieniu (...) sp. z o.o. w W. (jako jej prezes zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji) wyznaczył pozwanej termin 7 dni na dokonanie zwrotu kwoty 90 000 zł na wskazany w wezwaniu rachunek bankowy. Zdaniem T. J. oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy nie wpłynęło na prawo powoda żądania zwrotu rzeczonożego zadatku. Wezwanie pozwana odebrała 17 kwietnia 2019 r. W odpowiedzi, pełnomocnik pozwanej spółdzielni w piśmie z 29 maja 2019 r. odmówił zwrotu wypłaconego na podstawie Umowy zadatku.

Sąd okręgowy zrekonstruował również, że 4 lipca 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wystąpiła do Sądu Rejonowego (...) Ż. I Wydział Cywilny z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej przejazdu i przechodu dla kaźdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości oznaczanej nr 14/7, (...), 14/16. Wniosek ten został skierowany przeciwko 558 uczestnikom – osobom fizycznym oraz przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) P. w W., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej w W. oraz (...) W.. Postępowanie to obecnie zarejestrowane pod sygnaturą akt (...) zostało postanowieniem z dnia 1 lutego 2018 r. zawieszona na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd I instancji uznał powództwo za usprawiedliwione co do zasady i co do wysokości.

Sąd okręgowy zważył, że w sprawie nie było sporu, co do tego, że 20 grudnia 2016 r. strony – w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej – zawarły przedwstępną umowę sprzedaży. Niesporny był również przedmiot Umowy – a to: działka położona w W., dzielnicy Ż., przy ul. (...), oznaczona w ewidencji numerem (...), o powierzchni 1.684 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy (...) M. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Żadna ze stron nie kwestionowała również tego jaki był cel zawarcia Umowy, a mianowicie budowa na zakupionej Nieruchomości budynku wielorodzinnego z lokalami użytkowymi. Za fakt przyznany przez pozwaną sąd I instancji uznał również prowadzenie przez strony w toku negocjacji poprzedzających zawarcie Umowy rozmów dotyczących trudnej sytuacji prawnej i faktycznej Nieruchomości. Efektem tych rozmów były następnie zapisy § 2 ust. 3 a, § 2 ust. 3b, § 2 ust. 4, § 4 ust. 2, § 4 ust. 3, § 4 ust. 4, § 4 ust. 7a Umowy, co przyznały obie strony niniejszego procesu. Z zapisów tych, wynikało w ocenie sądu pierwszej instancji wprost, że obie strony były w pełni świadome tego, że uzyskanie pozwolenia na budowę dla inwestycji może być trudne, a wręcz niemożliwe. Nieruchomość bowiem nie miała zapewnionego dostępu do drogi publicznej, a nadto zapewnienie prawnego dostępu do drogi publicznej uzależnione było od ustanowienie służebności przejścia i przejazdu. Do części Nieruchomości toczyło się postępowanie administracyjne zainicjowane

przez właścicieli, którzy opierali swoje roszczenia na art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r o własności i użytkowaniu wieczystym gruntów na obszarze (...) W..

Sąd okręgowy wskazał przy tym, że zgodnie z Umową, każda ze stron przyjęła na siebie określone obowiązki, których realizacja miała doprowadzić do uzyskania przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) pozwolenia na budowę dla inwestycji, a następnie – do zawarcia warunkowej umowy przyrzeczonej, nie później niż do 31 grudnia 2018 r.

Zdaniem sądu I instancji w ramach zawartej Umowy powódka – jako kupujący zobowiązał się przygotować staraniem własnym i na swój koszt oraz przekazać spółdzielni komplet dokumentów projektowych i dokumentów do ustanowienia służebności przesyłu i przyłączy mediów, w tym projekt budowlany wraz z odpowiednimi, wypełnionymi wnioskami potrzebnymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Nadto kupujący zobowiązał się zapewnić spółdzielni, na swój koszt, pomoc profesjonalnego pełnomocnika do obsługi i prowadzenia, składania przed urzędami tej dokumentacji, prowadzenia procedury pozyskania pozwolenia na budowę we właściwym urzędzie oraz do uzyskania dostępu do drogi publicznej, uzyskania odpowiednich służebności.

Sąd okręgowy zaznaczył przy tym, że przygotowany przez kupującego komplet dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę nie obejmował dokumentu potwierdzającego dostęp do drogi publicznej dla Nieruchomości. Uzyskanie właściwego dostępu do drogi i sporządzenie związanych z tym dokumentów, obciążało pozwaną, która zobowiązała się również pokryć koszty tych czynności. Kupujący natomiast zobowiązał się współdziałać ze spółdzielnią przy tych czynnościach.

Sąd I instancji uznał, że powódka wywiązała się z obowiązku opracowania projektu budowlanego oraz koncepcji architektonicznej dla inwestycji i z tego tytułu została obciążona należnościami z faktur VAT (...), które w całości uregulowała. Pozwana natomiast podjęła działania zmierzające do zapewnienia Nieruchomości dostępu do drogi publicznej, a w konsekwencji – do uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji, występując w tym celu 8 czerwca 2017 r. działając przez (...) sp. z o.o. do Zarządu Dróg Miejskich w W. o opinię dla planowanego zjazdu z ul. (...) na wysokości działki nr (...) przy jej granicy z działką nr (...). Następnie, po uzyskaniu pozytywnej opinii Zarządu Dróg Miejskich w tej sprawie, pozwana zwróciła się o zgodę na inwestycję do przedstawicieli sąsiadujących spółdzielni mieszkaniowych. Pozwana wystąpiła również z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego (opracowanego przez powódkę) i o udzielenie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek nr (...) z obrębem (...). Z informacji uzyskanych z Sądu Rejonowego (...) Ż. I Wydziału Cywilnego w sprawie o sygnaturze akt (...) wynikało również w ocenie sądu I instancji, że pozwana zainicjowała postępowanie sądowe mające na celu ustanowienie służebności drogi koniecznej zapewniającej dostęp do drogi publicznej z ul. (...) dla Nieruchomości. Postępowanie to jednak od 1 lutego 2018 r. pozostawało zawieszony, na skutek okoliczności niezależnych od pozwanej.

Zdaniem sądu I instancji z przebiegu postępowania sądowego o sygnaturze akt (...), jak i z uzasadnienia decyzji nr (...) Prezydenta (...) W., wynikało, że do 31 grudnia 2018 r. pozwana nie uzyskała pozwolenia na budowę dla inwestycji, zarówno ze względu na brak dostępu Nieruchomości do drogi publicznej, ale również z uwagi na utratę przez pozwaną prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane.

Sąd okręgowy nie podzielił przy tym stanowiska pozwanej, iż odpowiedzialność za powyższy stan ponosiła wyłącznie powódka, gdyż nie znajdowało ono potwierdzenia zgromadzonym materiale dowodowym. To pozwana została przez organ administracji wezwana do usunięcia braków wniosku. Zasadniczym brakiem, na jaki zwrócił uwagę Prezydenta (...) W. był brak zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla Nieruchomości, co uniemożliwiało uznanie Nieruchomości za działkę budowlaną.

Sąd I instancji ocenił, iż brak było dowodu, z którego wynikałoby, że uzupełnienia braków wniosku wyszczególnionych w treści postanowienia z 7 marca 2018 r. przez Prezydenta (...) W. obciążało powódkę. W szczególności, pozwana nie przedstawiła żadnej korespondencji, czy wezwań kierowanych do powódki o przygotowanie i przekazanie pozwanej

dokumentów, o których mowa w postanowieniu z 7 marca 2018 r., a których złożenie warunkowało pozytywną decyzję Prezydenta (...) W..

Z treści decyzji nr (...) w ocenie sądu I instancji wynikało, że pozwana nie tylko nie zapewniła Nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ale również utraciła prawo do dysponowania działką nr (...) na cele budowlane, na skutek braku zgody na dysponowanie tą działką przez trzech z pięciu współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...).

W konkluzji sąd okręgowy doszedł do przekonania, że brak było podstaw do przypisania powódce odpowiedzialności za negatywny wynik postępowania administracyjnego (zainicjowanego przez pozwaną), a zmierzającego do uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji. W ocenie sądu I instancji przyczyny odmowy zatwierdzenia dokumentacji projektowej i odmowy udzielenia pozwolenia na budowę były złożone, a także niezależne od woli stron Umowy. O tym, że obie strony przewidywały, że taka sytuacja mogła się zdarzyć, świadczyły wprost zapisy § 4 ust. 7a Umowy.

Sąd okręgowy za niesporne ocenił również fakt wpłaty przez powódkę na rzecz pozwanej zadatku w łącznej kwocie 90 000 zł.

Sąd I instancji zważył przy tym, że pozwana zarówno przed procesem, jak i w jego toku twierdziła, że nabyła uprawnienie do zatrzymania zadatku otrzymanego od powódki, ponieważ spełniły się przesłanki z § 6 ust. 2b I Umowy, czego pozwana nie udowodniła. Pozwana nie wykazała aby kiedykolwiek wzywała powódkę do uzupełnienia dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 2 Umowy, a także, aby wyznaczyła jej do tego uzupełnienia określony termin, którego powódka nie dotrzymała. Pozwana nie udowodniła również, aby przyczyną odmowy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę były wyłącznie braki dokumentacji projektowej, do uzupełnienia których obowiązana była powódka.

W ustalonych w sprawie okolicznościach w ocenie sądu I instancji aktualizacji uległa przesłanka zwrotu zadatku powodowi w wartości nominalnej określona w § 6 ust. 2a Umowy. Ustalone zasady zwrotu zadatku zachowały aktualność również na wypadek skorzystania przez którąkolwiek ze stron umownego prawa do odstąpienia od Umowy – zastrzeżonego w jej § 6 ust. 3 – do dnia 28 lutego 2019 r. Pozwana 13 lutego 2019 r. (a zatem w terminie umówionym) złożyła wobec powódki oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży, powołując zapis § 6 ust. 3 Umowy jako podstawę tego oświadczenia. Niezależnie regulacji umownych, zdaniem sądu okręgowego roszczenie o zwrot zadatku znajdowało uzasadnienie prawne w przepisie art. 394 § 3 k.c. zdanie 2, bowiem do nie wykonania Umowy doszło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosiła odpowiedzialności.

Roszczenie o zwrot zadatku nie miało z góry ustalonego terminu, powinno być zatem spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Za uzasadnione sąd I instancji uznał zatem zasądzenie odsetek za opóźnienie w realizacji świadczenia pieniężnego od 25 kwietnia 2019 r tj. dzień po upływie 7 dniowego terminu wyznaczonego do zapłaty świadczenia przez powódkę w wezwaniu z 17 kwietnia 2019 roku.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych, zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. wobec przeprowadzenia dowolnej oceny materiału dowodowego, dokonanie ustaleń sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem, a w konsekwencji błędnego przyjęcia przez sąd okręgowy, iż:

a. do wykonania umowy nie doszło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosiła odpowiedzialności, w sytuacji gdy to powódka całkowicie zaprzestała działań w zakresie przygotowania dokumentacji do uzupełnienia braków wniosku o pozwolenie na budowę w zakresie ją obciążającym zapisami przedmiotowej umowy przedwstępnej, uznając uzupełnianie braków wniosku za niecelowe i zbyt kosztowne;

b. pozwana nie poinformowała powódkę o konieczności i czasie do uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę, w sytuacji gdy z twierdzeń powódki zawartych w uzasadnieniu pozwu (vide: str. 8, 9) oraz w piśmie powódki z 26 lutego 2020 roku jasno wynikało, iż powódka wiedziała o terminie i zakresie braków do uzupełnienia wniosku;

2. art. 229 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy powódka nie zaprzeczyła twierdzeniom pozwanej o tym, iż miała wiedzę o zakresie i terminie do uzupełnienia braków wniosku o pozwolenie na budowę.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 394 § 1 i 3 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy ziściła się umowna przesłanka do zatrzymania przez pozwaną zadatku określona § 6 ust. 2.b.I. Umowy;

2. art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 6 ust. 2.b.I. Umowy poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy strony zmodyfikowały w umowie zasady rozliczenia zadatku oraz zaistnienia przesłanek wskazanych w umowie do zatrzymania zadatku przez pozwaną;

3. art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z § 6 ust. 2.b.I. Umowy w zw. z art. 394 § 1 i 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy strony w umowie zmodyfikowały zasady rozliczenia zadatku i uregulowania umowne stron powinny zostać przez sąd okręgowy zastosowane w pierwszej kolejności.

W odpowiedzi na apelację, powódka wnosiła o jej odrzucenie ewentualnie oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

**Sąd apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Zaskarżony wyrok, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Postępowanie apelacyjne toczy się według przepisów Rozdziału I „Apelacja”, Działu V „Środki odwoławcze”, Tytułu VI „Postępowanie”, Księgi pierwszej „Proces”, Części pierwszej „Postępowanie rozpoznawcze” w brzmieniu nadanym ustawą z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469, dalej jako ZmKPC19), gdyż pozwany wniósł apelację 27 sierpnia 2020 r., natomiast zgodnie z art. 9 ust. 4 ZmKPC19 do rozpoznania środków odwoławczych wniesionych i nierozpoznanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (czyli przed dniem 7 listopada 2019 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 ZmKPC19, w brzmieniu dotychczasowym.

Sąd apelacyjny podziela ustalenia faktycznego sądu okręgowego i przyjmuje je za własne oraz akceptuje rozważania prawne tego sądu w zakresie niezakwestionowanym w dalszej części uzasadnienia.

W pierwszej kolejności trzeba odnieść się do twierdzeń powódki związanych z dopuszczalnością rozpoznania apelacji (k. 402-402 odwrot).

Według powódki apelacja podlega odrzuceniu z uwagi na nieopłacenie przez apelanta wniosku o doręczenie odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem.

Jak wynika z art. 369 § 1 k.p.c. apelację wnosi się do sądu, który wydał zaskarżony wyrok, w terminie dwutygodniowym od doręczenia stronie skarżącej wyroku z uzasadnieniem. Pisemne uzasadnienie wyroku sporządza się na wniosek strony o doręczenie wyroku z uzasadnieniem zgłoszony w terminie tygodnia od dnia ogłoszenia wyroku (art. 328 § 1 k.p.c.).

Warunkiem dopuszczalności wniesienia apelacji jest uprzednie złożenie wniosku o doręczenie odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem.

Wniosek niedopuszczalny, spóźniony, nieopłacony lub dotknięty brakami, których nie usunięto mimo wezwania, sąd odrzuca (art. 328 § 4 k.p.c.).

Wniosek o doręczenie odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem podlega opłacie stałej 100 zł (art. 25b u.k.s.c.). Opłatę od wniosku należy uiścić przy wniesieniu do sądu pisma podlegającego opłacie (art. 10 u.k.s.c.). Sąd, do którego wnosi się opłatę do pisma, musi być sądem właściwym. Sądem tym jest zarówno sąd, za którego pośrednictwem pismo podlegające opłacie jest wnoszone, jak i sąd, do którego takie pismo jest kierowane (zob. post. SN z 19.10.2011 r., II CZ 71/11, post. SN z 17.09.2009 r., IV CZ 58/09). Sądem tym nie jest sąd, który nie ma żadnego powiązania proceduralnego z toczącym się postępowaniem (por. post. SN z 8.03.2012 r., V CZ 150/11). Wobec tego wniosek o doręczenie odpisu orzeczenia wraz z uzasadnieniem (art. 328 § 1 k.p.c.) należy uznać za nieopłacony, gdy opłata od tego pisma w wysokości określonej w art. 25 b u.k.s.c., została uiszczona do sądu niewłaściwego dla wniesienia pisma podlegającego opłacie, tj. sądu nie mającego żadnego powiązania proceduralnego z toczącym się postępowaniem (art. 10 u.k.s.c.).

Pozwana złożyła wniosek o doręczenie odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem do sądu właściwego, tj. sądu, który wydał wyrok (k. 345), lecz opłatę od pisma uiściła na rachunek Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie (k. 345 – odwrot). Jest to sąd niewłaściwy, a zatem nie jest to sąd, do którego wnosi się opłatę od pisma (art. 10 u.k.s.c.). Wniosek nie został zatem opłacony (art. 25 b u.k.s.c.). Przewodniczący nie wszczął jednak postępowania naprawczego celem uzupełnienia braku fiskalnego wniosku o doręczenie odpisu orzeczenia wraz z uzasadnieniem, lecz nadał mu bieg (art. 130 § 1 k.p.c.). Nieopłacony wniosek o doręczenie odpisu orzeczenia wraz z uzasadnieniem wywołał określony skutek prawny, gdyż doprowadził do sporządzenia uzasadnienia wyroku i doręczenia odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem stronie. W orzecznictwie SN jednolicie przyjmuje się, że nie jest możliwy zwrot pisma procesowego z powodu nieusunięcia jego braków fiskalnych, po nadaniu mu biegu przez przewodniczącego (por. post. SN z 22 sierpnia 1974 r., II CZ 133/74; post. SN z 19 października 1988 r., I CZ 111/88; post. SN z 3 listopada 2004 r., III CK 510/03, OSNC 2005, Nr 11, poz. 194; wyrok SN z 30 września 2010 r., I CSK 555/09, wyrok SN z 7 października 2011 r., II CSK 51/11, OSNC-ZD 2012, z. D, poz. 82 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Izby Cywilnej SN z 26 października 2016 r., III CZP 44/16, OSNC 2017, Nr 4, poz. 38). W takiej sytuacji zastosowanie ma art. 130<sup>3</sup> § 2 KPC, co oznacza, że sąd powinien w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji nakazać pobranie brakującej opłaty (por. postanowienie SN z 21 lutego 2019 r., I CSK 109/18). Kierując się tym orzecznictwem w postanowieniu SN z 9 października 2013 r., V CZ 45/13, wyrażono stanowisko, że do odrzucenia apelacji nie powinno być dojdź już po nadaniu jej biegu przez Sąd drugiej instancji (art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c.). Pogląd ten uwzględnia, że odpowiednikiem zwrotu pozwu w odniesieniu do apelacji jest jej odrzucenie, a zgodnie z art. 391 k.p.c. do postępowania apelacyjnego co do zasady stosuje się przepisy o postępowaniu przed sądem pierwszej instancji.

W związku z powyższym niedopuszczalne jest odrzucenie przez sąd nieopłaconego – stosownie do art. 25 b u.k.s.c. - wniosku o doręczenie odpisu orzeczenia wraz uzasadnieniem (art. 328 § 4 k.p.c.), po nadaniu mu dalszego biegu przez przewodniczącego bez wszczęcia postępowania naprawczego z art. 130 § 1 k.p.c. albo nawet po wszczęciu takiego postępowania, jeżeli wniosek wywołał skutek prawny w postaci sporządzenia uzasadnienia wyroku i doręczenia odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem. W konsekwencji nie jest również dopuszczalne w świetle art. 369 k.p.c. odrzucenie apelacji na tej podstawie, że została wniesiona bez uprzednio skutecznie wniesionego wniosku o doręczenie odpisu orzeczenia wraz z uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, z tym że w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Pierwszym zagadnieniem wymagającym wyjaśnienia obejmuje okoliczności wydania przez sąd okręgowy zaskarżonego wyroku na posiedzeniu niejawnym.

Zgodnie z art. 148<sup>1</sup> § 1 i 3 k.p.c. sąd może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany uznał powództwo lub gdy po złożeniu przez strony pism procesowych i dokumentów, w tym również po wniesieniu zarzutów



lub sprzeciwu od nakazu zapłaty albo sprzeciwu od wyroku zaocznego, sąd uzna - mając na względzie całokształt przytoczonych twierdzeń i zgłoszonych wniosków dowodowych - że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w pierwszym piśmie procesowym złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że pozwany uznał powództwo.

Rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym (art. 148<sup>1</sup> § 1 k.p.c.), mimo wniosku stron o przeprowadzenie rozprawy (art. 148<sup>1</sup> § 3 k.p.c.), prowadzi do nieważności postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony jej praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.).

W sprawie zarządzeniem z 23 lipca 2020 r. wyznaczono termin rozprawy na 31 sierpnia 2020 r. (k. 333), zawiadamiając o tym strony (k. 334-335). Następnie 31 lipca 2020 r. przewodniczący uchylił zarządzenie z 23 lipca 2020 r. o wyznaczeniu rozprawy oraz skierował sprawę do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 481<sup>1</sup> k.p.c. i nakazał zawiadomić o tym strony (k. 336). Następnie na posiedzeniu niejawnym 31 lipca 2020 r. sąd okręgowy wydał postanowienie dowodowe (k. 337) i wyrok na posiedzeniu niejawnym (k. 338).

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sąd okręgowy wyjaśnił, że u podstaw skierowania przez przewodniczącego sprawy na posiedzenie niejawne, legło przekonanie, że żadna ze stron nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie rozprawy. Według sądu I instancji takiego wniosku nie stanowi wniosek w punkcie 9 pozwu o przeprowadzenie rozprawy pod nieobecność powoda, lecz jest to twierdzenie, które należy interpretować, jako pozostawienie sądowi decyzji co do przeprowadzenia rozprawy, ale jednocześnie w razie skierowania sprawy na rozprawę, wniosek ten zmierza do zapobieżenia zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 5 k.p.c. Podobnie sąd okręgowy zinterpretował wniosek pozwanego zgłoszony w punkcie 3 sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Przedstawiona przez sąd I instancji wykładnia nie jest jednoznaczna.

W punkcie 9 pozwu powód wniósł o przeprowadzenie rozprawy pod nieobecność powódki, natomiast pozwany w punkcie 3 sprzeciwu – o rozpoznanie sprawy również pod nieobecność pozwanej (k. 265). W uzasadnieniu pism nie powołano się jednak na art. 187 § 2 ab initio k.p.c., natomiast z ich treści można wyprowadzić wniosek, że obie strony żądały przeprowadzenia rozprawy, mimo że nie powołały się na art. 148<sup>1</sup> § 3 k.p.c. Wykładnia oświadczeń procesowych stron nie jest zatem tak jasna, jak przedstawiona przez sąd I instancji, zwłaszcza, że w pierwszej fazie ich badania przewodniczący doszedł do wniosku, że zachodzą podstawy do wyznaczenia rozprawy. Przewodniczący powinien zatem najpierw podjąć czynności zmierzające do wyjaśnienia zakresu złożonych oświadczeń procesowych. Wykładnia oświadczeń procesowych stron nie może prowadzić do uzupełnienia twierdzeń stron albo przypisania im treści innej, niż została w nich wyrażona. Dlatego wniesienie przez stronę pisma procesowego, „z którego treści wynika, że strona wnosi o przeprowadzenie rozprawy pod jej nieobecność albo również w czasie jej nieobecności”, gdy w świetle okoliczności sprawy nie ma pewności, czy stanowi ono żądanie z art. 148<sup>1</sup> § 3 k.p.c., czy też z art. 187 § 2 ab initio k.p.c., skutkuje powinnością przewodniczącego zwrócenia się do strony o wyjaśnienie treści złożonego oświadczenia procesowego. Podstawę prawną wezwania stanowi art. 130 § 1 zdanie 1 k.p.c., stosowany pod rygorem zwrotu pisma procesowego, z tym że wskazana bezwzględna sankcja procesowa znajdzie zastosowanie tylko wtedy, gdy sprawie nie można nadać dalszego biegu. W przypadku braku jednoznacznego stanowiska strony sprawę należy skierować na rozprawę, gdyż zgodnie z art. 148 § 1 i 2 k.p.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, posiedzenia sądowe są jawne, a sąd orzekający rozpoznaje sprawy na rozprawie, natomiast skierowanie sprawy na posiedzenie jawne i wyznaczenie rozprawy może nastąpić także wówczas, gdy sprawa podlega rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym.

Eliminując uchybienia sądu I instancji przewodniczący składu orzekającego w sądzie apelacyjnym zarządził na rozprawie 22 kwietnia 2021 r. postępowanie wyjaśniające na podstawie art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., natomiast sędzia sprawozdawca zadał stronom szczegółowe pytania dotyczące żądań zgłoszonych przez strony w pkt 9 pozwu oraz w pkt 3 sprzeciwu. Po wyjaśnieniach sędziego sprawozdawcy zarówno pełnomocnik powoda, jak i pełnomocnik pozwanego zgodnie oświadczyli, że ich oświadczenia zawarte w wyżej wymienionych pismach procesowych nie stanowiły wniosków o wyznaczenie rozprawy na podstawie art. 148<sup>1</sup> § 3 k.p.c., lecz

wnioski o przeprowadzenie rozprawy pod nieobecność stron w przypadku wyznaczenia rozprawy, których celem było zapobieżenie zastosowaniu sankcji z art. 177 § 1 pkt 5 k.p.c.

Jedynie na marginesie należy wyjaśnić, że wskazana przez przewodniczącego podstawa z art. 481<sup>1</sup> k.p.c. w zarządzeniu z 31 lipca 2021 r. o wyznaczeniu posiedzenia niejawnego stanowi oczywistą niedokładność (k. 336), gdyż celem tego zarządzenia było wydanie wyroku na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 148<sup>1</sup> § 1 k.p.c., co wynika z komparacji zaskarżonego wyroku (k. 338).

Wobec zdecydowanego stanowiska stron, że żadna z nich nie zgłosiła żądania rozpoznania sprawy na rozprawie kwalifikowanego na podstawie art. 148<sup>1</sup> § 3 k.p.c., sąd apelacyjny uznał, że nie zachodzi podstawa do nieważności postępowania z art. 379 pkt 5 k.p.c.

Drugie zagadnienie wymagające wyjaśnienia związane jest z rozstrzygnięciem przez sąd II instancji o wnioskach dowodowych stron na posiedzeniu niejawnym, na którym wydano zaskarżony wyrok.

Postanowieniem z 31 lipca 2020 r. sąd okręgowy dopuścił dowód z określonych dokumentów, oddalił wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków: T. J., R. K., A. Ł. oraz P. C. oraz oddalił pozostałe wnioski dowodowe powoda z dokumentów (k. 337).

W orzecznictwie SN prezentowany jest pogląd, że sąd rozpoznając sprawę na posiedzeniu niejawnym i wydając postanowienia dowodowe, stosownie do art. 148<sup>1</sup> § 2 k.p.c., w razie oddalenia niektórych wniosków dowodowych, powinien przed wydaniem wyroku na posiedzeniu niejawnym doręczyć stronom odpis tego postanowienia w celu umożliwienia stronie, której wnioski dowodowe zostały oddalone, wypowiedzenia się, zgodnie z art. 224 § 1 in fine k.p.c. W przeciwnym razie dochodzi do nieważności postępowania również na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. przez pozbawienie strony, której wnioski dowodowe zostały oddalone i w efekcie zapadł niekorzystny dla niej wyrok, możliwości obrony praw (tak postanowienie SN z 13.12.2018 r., V CZ 85/18). Analogiczne zapatrywanie zostało wyrażone w najnowszym orzecznictwie, w którym wyjaśniono, że sąd rozpoznając sprawę na posiedzeniu niejawnym i wydając postanowienia dowodowe, stosownie do art. 148<sup>1</sup> § 2 k.p.c., w razie oddalenia niektórych wniosków dowodowych, powinien przed wydaniem wyroku na posiedzeniu niejawnym doręczyć stronom odpis tego postanowienia w celu umożliwienia stronie, której wnioski dowodowe zostały oddalone, wypowiedzenia się, zgodnie z art. 224 § 1 in fine k.p.c. W przeciwnym razie dochodzi do nieważności postępowania przez pozbawienie strony, której wnioski dowodowe zostały oddalone możliwości obrony praw na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. (postanowienie SN z 12.2.2020 r., II UZ 2/20).

Sąd apelacyjny nie podziela wyżej wyrażonych zapatrywań.

Art. 224 § 1 in fine k.p.c. ma zastosowanie do rozprawy. Przepis nie znajduje odpowiedniego przełożenia na przebieg posiedzenia niejawnego. O tym czy sprawa ma zostać rozpoznana na posiedzeniu niejawnym – przy braku żądań stron z art. 148<sup>1</sup> § 3 k.p.c. - decyduje sąd, który mając na uwadze całokształt przytoczonych twierdzeń i zgłoszonych wniosków dowodowych – uzna, że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne (art. 148<sup>1</sup> § 1 k.p.c.). Udzielenie głosu stronom – ze swojej istoty – wymaga zajęcia przez strony stanowiska w formie ustnej. Charakter prawny posiedzenia niejawnego i nie zawiadamianie stron o terminie takiego posiedzenia (art. 149 § 2 zd. 2 a contrario k.p.c.), w zasadzie wyklucza możliwość zastosowania art. 224 § 1 in fine k.p.c. Jeżeli uznać, że udzielenie głosu stronom następuje w formie pisemnej w piśmie procesowym - czego kodeks postępowania cywilnego nie przewiduje - to mogłoby się okazać, że strona zgłosiła kolejny wniosek dowodowy, który – wobec jego pominięcia – wymagałby kolejnego udzielenia głosu stronom, a sytuacja mogła by ulec multiplikacji. Ponadto, nie można a priori przyjąć, tak jak to czyni SN, że pozbawioną możliwości obrony praw jest tylko strona, której wnioski dowodowe zostały przez sąd pominięte. Za taką stroną należy też uznać stronę przeciwną, która nie mogła zająć stanowiska co do rozstrzygnięć dowodowych uwzględnionych na jej niekorzyść. Dlatego sąd apelacyjny podziela odmienne stanowisko reprezentowane w orzecznictwie SN, że skutku nieważności postępowania nie wywołuje nieudzielenie przez sąd -

wbrew dyspozycji art. 224 § 1 k.p.c. - głosu stronom przed zamknięciem rozprawy. Przesłanka pozbawienia możliwości obrony praw warunkująca nieważność postępowania jest rozumiana jako pozbawienie strony całkowitej możliwości podejmowania czynności procesowych zmierzających do uzyskania ochrony prawnej w następstwie niemożliwości wzięcia udziału i nie brania udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, wskutek naruszenia przez sąd lub stronę przeciwną konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego (postanowienie SN z 6.12.2018 r., V CSK 262/18).

Wydanie zatem przez sąd postanowienia rozstrzygającego o wnioskach dowodowych stron na posiedzeniu niejawnym i wydanie na tym posiedzeniu wyroku w trybie art. 148<sup>1</sup> § 1 k.p.c., nie powoduje per se skutku nieważności postępowania w postaci pozbawienia strony możliwości obrony jej praw (art. 395 pkt 5 k.p.c.), lecz może prowadzić do naruszenia innych przepisów postępowania, których uwzględnienie może skutkować uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania (art. 386 § 4 k.p.c.). Ze względu na charakter posiedzenia niejawnego (art. 148 § 1 k.p.c.) oraz brak zawiadomienia stron o jego terminie (art. 149 § 2 zd. 1 a contrario k.p.c.), zgłoszenie przez stronę w środku odwoławczym zarzutów naruszenia przepisów postępowania (art. 368 § 1 pkt 3 k.p.c.), nie wymaga uprzedniego zgłoszenia przez stronę zastrzeżeń do protokołu (art. 161 § 1 k.p.c.).

W sprawie mimo, że sąd okręgowy dopuszczając dowody z dokumentów postanowieniem naruszył art. 243<sup>2</sup> k.p.c., natomiast oddalając wnioski dowodowe z dokumentów zamiast je pominąć i nie wskazując podstawy prawnej tego rozstrzygnięcia naruszył art. 235<sup>2</sup> § 2 k.p.c., żadna ze stron nie zgłosiła zarzutów naruszenia tych, czy też innych przepisów postępowania związanych z tymi czynnościami.

W uzupełnieniu rozważań należy wskazać, że na rozprawie apelacyjnej 22 kwietnia 2021 r. w ramach postępowania wyjaśniającego – zarządzanego zgodnie z art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. – obie strony – udzielając odpowiedzi na pytania sędziego sprawozdawcy – wyraźnie oświadczyły, że nie zgłaszają żadnych zarzutów związanych z wydaniem przez sąd okręgowy postanowienia z 31 lipca 2020 r. na posiedzeniu niejawnym.

Przystępując od omówienia zarzutów apelacji należy wyjaśnić, że zarzuty apelanta dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. są w części trafne.

Według wskazanej regulacji sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. A zatem jest to norma odwołująca się do dowodu i dlatego strona skarżąca, chcąc doprowadzić do podważenia dokonanej przez sąd pierwszej instancji oceny dowodów, powinna wskazać, którego dowodu zarzut ten dotyczy oraz na czym polegały konkretne naruszenia kryteriów oceny, które zostały wymienione w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., a następnie wykazać, że gdyby sąd nie naruszył przepisu prawa, to dokonałby odmiennych ustaleń faktycznych, które skutkowałyby rozstrzygnięciem zgodnie z żądaniem powództwa albo przeciwko takiemu żądaniu. Przepis ten ma zatem na względzie ocenę dowodów, nie zaś ocenę jurydyczną określonych faktów. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

W ramach omawianego zarzutu naruszenia przepisów postępowania nie można podzielić poglądu pozwanej, że sąd okręgowy wadliwie przyjął, że żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności w sytuacji, gdy to powód całkowicie zaprzestał działań w zakresie przygotowania dokumentacji do uzupełnienia braków wniosku o pozwolenie na budowę w zakresie go obciążającym zapisami umowy przedwstępnej, przyjmując, że uzupełnienie wniosku jest niecelowe i zbyt kosztowne. Wskazany zarzut został sformułowany na płaszczyźnie oceny jurydycznej, która nie mieści się w ramach kontroli z art. 233 § 1 k.p.c.

Słusznie apelant wskazuje, że sąd okręgowy wyprowadził nieprawidłowy wniosek w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku z prawidłowo ustalonych faktów, że pozwana nie poinformowała powoda o konieczności i czasie do uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę. Brak jest ustaleń faktycznych, które mogłyby doprowadzić do wskazanej konkluzji, natomiast twierdzenia pozwu sprzeciwiają się temu. Już z pisma przygotowawczego z 26

lutego 2020 r. wynika, że pracownicy biura architektonicznego oraz pracownicy Urzędu D. Ż. odbywali spotkania w celu wyjaśnienia uzupełnienia braków wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę oraz że pozwana była stroną postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę i uczestniczyła w tym postępowaniu we własnym imieniu, przy merytorycznym wsparciu powódki, natomiast wszelkie działania podejmowane w tym postępowaniu, w szczególności złożenie wniosku o jego zawieszenie w czasie biegu terminu na uzupełnienie braków wniosku były podejmowane w uzgodnieniu z pozwaną i w jej imieniu. Wobec tego, nie sposób a priori przyjąć, tak jak to uczynił sąd I instancji, że pozwana nie poinformowała powoda o potrzebie i terminie do uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę. Wprawdzie w odpowiedzi na apelację powódka poparła w tym zakresie stanowisko sądu okręgowego, lecz – dokładna analiza pozwu i pism przygotowawczych wskazuje, że nie przytaczała ona takich twierdzeń. Wskazane naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy co do istoty, gdyż nie determinuje rozstrzygnięcia o apelacji. .

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 229 k.p.c., zgodnie z którym nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Jego istota polega zatem na dopuszczalności wprowadzenia określonego faktu do ustaleń faktycznych wyroku w przypadku jego przyznania przez przeciwnika procesowego. Natomiast według apelanta, powódka nie zaprzeczyła twierdzeniom pozwanej o tym, że miała wiedzę o zakresie i terminie do uzupełnienia braków wniosku o pozwolenie na budowę. Przepis art. 229 k.p.c. nie stanowi zaś podstawy do rekonstrukcji ustaleń faktycznych na podstawie faktu niezaprzeczonego. Możliwość dokonania takich ustaleń dopuszcza z kolei art. 230 k.p.c., według którego gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń przeciwnej o faktach, sąd mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Pozwana nie zarzuciła naruszenia wskazanej regulacji, natomiast sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji wiąże zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (zob. uchwała SN z 31 stycznia 2018 r., III CZP 49/07).

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego przez niezastosowanie art. 394 § 1 i 3 k.c., art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 6 ust. 2 b I umowy oraz art. 353<sup>1</sup> k.c. na płaszczyznach szczegółowo omówionych w apelacji, należy wyjaśnić, że nie są one słuszne.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. 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. Stosownie do art. 394 § 3 k.c. w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Wskazany przepis ma charakter względnie obowiązujący, gdyż zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c., kierując się zasadą swobody umów, strony zawierając umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wykorzystując to unormowanie strony nieco odmiennie od reguł określonych w art. 394 § 1 i 3 zd. 1 k.c. ukształtowały zasady zwrotu zadatku.

Według § 6 ust. 2 b I Umowy, zadatek nie podlega zwrotowi i zostanie zachowany przez spółdzielnię w przypadku, jeżeli spółka kupująca nie przekaze spółdzielni dokumentów, o których mowa w ust. 2 § 4 we wskazanym tam terminie albo spółka kupująca nie będzie uzupełniać wszelkich braków w urzędowych terminach (z uwzględnieniem czasu oczekiwania na wydanie/uzyskanie niezbędnych, wymaganych dokumentów), co spowoduje odmowę wydania decyzji o pozwoleniu na budowę; przez uzupełnienie braków we wskazanym terminie rozumie się przekazanie właściwych dokumentów spółdzielni przez kupującą.

W § 6 ust. 3 Umowy strony postanowiły, że w związku z danym zadatkiem, o którym mowa w § 6 stronom przysługuje ustawowe prawo odstąpienia od umowy na zasadach ogólnych. Nadto postanawiają, że obydwu stronom przysługuje umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 28 lutego 2019 r., jeżeli do 31 grudnia

2018 r. ostateczna, a w przypadku zaskarżenia – również prawomocna decyzja pozwolenie na budowę nie zostanie wydana z jakiegokolwiek przyczyny lub nie zostaną ustanowione służebności, o którym mowa w § 4 ust. 4. Dodatkowo spółdzielni przysługuje umowne prawo odstąpienia w terminie do 31 marca 2017 r., jeżeli z przyczyny za które ponosi odpowiedzialność spółka kupująca, spółka ta nie zostanie zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym do 28 lutego 2017 r.

Uprawnienie do zwrotu lub utrzymania zadatku zostało ukształtowane zgodnie z postanowieniami ust. 2. Z § 6 ust. 2 Umowy wynika, że w celu uniknięcia wszelkich wątpliwości strony postanawiają, że zadatek podlega zwrotowi w wartości nominalnej w przypadku nie otrzymania pozwolenia na budowę (z wyjątkiem przypadków, o których mowa poniżej) lub urząd pozostawi sprawę bez rozpoznania lub urząd zawiesi postępowanie na okres, który będzie trwał dłużej niż 3 miesiące z przyczyn, na które kupująca spółka nie ma wpływu albo z tej samej przyczyny nie zostaną ustanowione służebności na rzecz dostawców mediów, o których mowa w § 4 ust. 4.

Między stronami nie było sporne, że pozwana skutecznie pismem z 13 lutego 2019 r. (k. 154) wykonała prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej z 20 grudnia 2016 r. W piśmie wskazano, że odstąpienie od umowy sprzedaży następuje na podstawie § 6 ust. 2 pkt b I i ust. 3 Umowy. Słusznie wskazuje pozwana, że dla odstąpienia od umowy przedwstępnej, w świetle jej zapisów, nie mają znaczenia przyczyny, które doprowadziły do braku wydania decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę ani kto jest za ten stan rzeczy odpowiedzialny. Nie oznacza to jednak, że okoliczności te są indyferentne dla oceny przesłanek zatrzymania zadatku przez spółdzielnię. Z umowy przedwstępnej nie wynika wszak, że wykonanie przez nią prawa do odstąpienia uprawnia ją per se do zatrzymania zadatku. Żadne postanowienie umowy przedwstępnej tak nie stanowi.

Skoro pozwana twierdzi, że wystąpiły okoliczności z § 6 ust. 2 b I Umowy, które upoważniają ją do zatrzymania zadatku, to powinna te okoliczności określić i je udowodnić. Na rozprawie 22 kwietnia 2021 r., po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego z art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., apelant wyjaśnił, że zatrzymał zadatek na tej podstawie, że kupująca spółka „nie uzupełniła wszelkich braków w urzędowych terminach”. Dodatkowo apelant wskazał, że chodzi mu o nieuzupełnienie przez inwestora braków, które zostały wymienione w 36 punktach w postanowieniu z 7 marca 2018 r. Prezydenta (...) W. nr (...) (k. 131-133).

W sprawie nie budzi żadnych wątpliwości, że powódka wyliczonych w tym postanowieniu umownym braków nie uzupełniła, gdyż jak twierdziła – nie było racjonalne ani uzasadnione ekonomicznie. Uzupełnienie braków wiązało się z nakładami finansowymi, natomiast wszystkie braki i tak nie mogły zostać usunięte, w szczególności w zakresie uregulowania dostępu do drogi publicznej.

Na tym tle ujawnił się spór między stronami co do wykładni postanowień umowy przedwstępnej regulujących przyczyny i zasady zatrzymania zadatku.

Pozwana twierdziła, że § 6 ust. 2 b I i ust. 3 Umowy, upoważnia ją do zatrzymania zadatku w każdym przypadku nieuzupełnienia przez nią braku w urzędowych terminach, niezależnie od rodzaju tego braku. Odmienne postanowienia umowne interpretuje powódka, według której zatrzymanie zadatku mogło nastąpić, gdy nieuzupełnienie braku w urzędowym terminie skutkowało wydaniem przez organ administracji decyzji o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę.

Rozstrzygnięcie tego zagadnienia wymaga dokonania wykładni oświadczeń woli według utrwalonych reguł w orzecznictwie SN. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak takich jednoznacznych wywodów, dlatego sąd apelacyjny je uzupełnia.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Według natomiast art. 65 § 2 k.c., w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W orzecnictwie SN wyjaśniono, że przy wykładni oświadczeń woli, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, znajduje zastosowanie tzw. metoda kombinowana (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów SN z 29.6.1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168, wyroki SN: z 22.2.2002 r., V CKN 931/00; z 8.10.2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162), która obejmuje dwie zasadnicze fazy. W pierwszej z nich, tzw. subiektywnej, dąży się do ustalenia rzeczywistej woli stron, tj. jak same strony rozumiały znaczenie użytych w oświadczeniach woli sformułowań. Gdy w ten sposób nie można ustalić zgodności rozumienia oświadczenia woli przez strony czynności prawnej należy przejść do drugiej, tzw. obiektywnej fazy wykładni, biorąc pod uwagę, jak adresat oświadczenia powinien zrozumieć jego sens. Poza tym w odniesieniu do oświadczeń woli, których treść została ujęta w dokumencie istotne znaczenie dla dokonania prawidłowej ich wykładni ma sam tekst umowy, jak również językowe reguły znaczeniowe. Przy interpretacji poszczególnych wyrażen składających się na oświadczenie woli złożone w formie pisemnej należy uwzględnić kontekst i związki treściowe, występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami oraz cel świadczenia (por. wyrok SN z 13.6.2012 r., II CSK 614/11), jak również okoliczności jego złożenia. Ze względu na treść art. 65 § 2 k.c. w umowach należy w pierwszej kolejności badać zamiar stron i cel umowy, a dopiero w dalszej kolejności opierać się na jej dosłownym brzmieniu (por. wyrok SN z 8.6.1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10). Możliwa jest więc sytuacja, w której właściwy sens czynności prawnej będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia ustalonego w świetle reguł językowych (por. wyrok SN z 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95). W konsekwencji nie można poprzestać na wykładni językowej treści oświadczeń woli ujętych w umowie nawet, jeżeli jej wynik jest jednoznaczny (por. wyrok SN z 26.11.2010 r., IV CSK 258/10). Dokonując wykładni umowy, należy także zakładać racjonalność działania jej stron (por. wyrok SN z 16.12.2011 r., V CSK 280/11), co uzasadnia założenie, iż postanowienia umowy miały być skuteczne i gwarantować osiągnięcie określonego celu w granicach zakreślonych przez zasadę swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Nie można też zapominać, że zasady wykładni oświadczeń woli stron umowy nakazują przyjęcie założenia, iż wola stron była racjonalna i miała na celu osiągnięcie rezultatu zgodnego ze zdrowym rozsądkiem i interesem stron (wyrok SN z 19.11.2002 r., IV CKN 1474/00).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy należy w pierwszej kolejności odwołać się do dyrektyw wykładni językowej w kontekście § 6 ust. 2 b I umowy przedwstępnej. Prowadzą one do wniosku, że zadatek mógł zostać zatrzymany przez spółdzielnię w przypadku, gdy w postępowaniu administracyjnym o wydanie pozwolenia na budowę spółdzielnia, jako inwestor, zostałaby wezwana do uzupełnienia braków, natomiast kupujący nie uzupełniłby tych braków w urzędowym terminie, czyli nie przekazałby właściwych dokumentów spółdzielni, co spowoduje odmowę wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W rozumieniu potocznym słowo: „spowodować” oznacza „stać się przyczyną czegoś, wywołać coś, ciągnąć coś za sobą” (M. Szymczak, Słownik Języka Polskiego, PWN, t. III, Warszawa 1996, s. 280). Innymi słowy, zatrzymanie zadatku mogłoby nastąpić, jeżeli nie uzupełnienie jakichkolwiek braków w urzędowym terminie, stałoby się przyczyną odmowy wydania pozwolenia na budowę. Jeżeli bowiem strony użyły formuły: „co spowoduje” musiały mieć na względzie – zakładając racjonalność ich działania – że zdarzenie przez nie opisane („nie uzupełnienie braków”) będzie stanowić przyczynę pierwotną negatywnej decyzji organu administracji.

Przy wykładni językowej § 6 ust. 2 b I Umowy nie można pominąć użycia przez strony słowa: „jakichkolwiek” dla określenia braków podlegających uzupełnieniu. W szczególności na ten element nacisk kładzie pozwana twierdząc, że może zatrzymać zadatek, jeżeli powódka nie uzupełniła „jakiegokolwiek braku”. Pogląd prezentowany przez pozwaną nie uwzględnia kontekstu, w jakim słowo to zostało użyte. Zaimek „jakichkolwiek” „zastępuje w zdaniu przymiotnik bez bliższego sprecyzowania jego treści w rozumieniu: dowolny, wszelki, jaki bądź, wszystko jedno jaki” (M. Szymczak, Słownik Języka Polskiego, PWN, t. I, Warszawa 1996, s. 768). W związku z tym jego użycie może a priori prowadzić do wniosku, że rzeczywiście stronom chodziło „o jakikolwiek brak” podlegający uzupełnieniu. Przeczy temu jednak powiązanie tego zaimka z dalszym brzmieniem zapisu umownego, który kładzie akcent na to, że „jakikolwiek brak” ma spowodować odmowę wydania pozwolenia na budowę. Łączne odczytanie zatem tego fragmentu umowy prowadzi do wniosku, że stronom nie chodziło o „jakikolwiek brak” w dosłownym tego słowa znaczeniu, lecz o „brak” wprawdzie nieokreślony co do jego rodzaju, lecz skonkretyzowany w postępowaniu administracyjnym, który miałyby zostać uzupełniony przez spółdzielnię – a zgodnie z umową przez powódkę – a skutkiem jego nieuzupełnienia miałyby

być odmowa wydania pozwolenia na budowę. Podejście to potwierdza stan faktyczny sprawy, który legł u podstaw rozstrzygnięcia. Pozwana opiera bowiem zatrzymanie zadatku na postanowieniu Prezydenta (...) W. z 7 marca 2018 r., w którym skonkretyzowano 36 braki, które miały zostać uzupełnione przez inwestora, pod rygorem odmowy udzielenia pozwolenia na budowę (k. 133).

Uwzględniając związki treściowe występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami oraz cel świadczenia tytułem zadatku, należy wskazać, że braki podlegające uzupełnieniu przez inwestora warunkujące zatrzymanie zadatku to te, które zgodnie z umową przedwstępną miał uzupełnić kupujący. Nieracjonalne i nielogiczne byłaby taka interpretacja § 6 ust. 2 b I Umowy, według którego spółdzielnia mogła zatrzymać zadatek na tej podstawie, że kupujący nie uzupełnił braku, do którego w umowie przedwstępnej zobowiązała się spółdzielnia. W analizowanym przypadku dotyczy to w szczególności dokumentów związanych z dostępem do drogi publicznej.

Nie jest trafny pogląd pozwanej, że strony zmodyfikowały w umowie przedwstępnej zasady zwrotu zadatku wyłączając art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. W analizowanej umowie przedwstępnej brak jest wyłączenia okoliczności wskazanych w zdaniu drugim tego przepisu. Wykładnia oświadczeń woli prowadzi do wniosków przeciwnych niż prezentowane przez pozwaną.

Za wskazanym podejściem przemawia otoczenie prawne § 6 ust. 2 b I Umowy oraz okoliczności towarzyszące jej zawarciu ze względu na przedmiot tej umowy, a wyrażone w samej treści umowy.

Najogólniej rzecz ujmując, w umowie przedwstępnej spółdzielnia zobowiązała się do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na kupującą spółkę w określonym terminie od dnia zawarcia umowy przedwstępnej przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki położonej w W., dzielnicy Ż., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji numerem (...), o powierzchni 1684 m<sup>2</sup>. za cenę 7 100 000 zł netto (§ 4 ust. 1 Umowy). Strony postanowiły, że warunkowa umowa sprzedaży zostanie przez nie zawarta po uzyskaniu przez spółdzielnię ostatecznej – a w przypadku zaskarżenia również prawomocnej decyzji, pozwolenia na budowę dla inwestycji oraz ustanowieniu odpowiednich służebności na rzecz dostarczycieli mediów, nie później niż do 31 grudnia 2018 r. (§ 4 ust. 2 Umowy). Umowa zawierała również szereg innych wzajemnych zobowiązań stron. Istotne było dla nich przede wszystkim przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki położonej w W., dzielnicy Ż., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji numerem (...), o powierzchni 1684 m<sup>2</sup>. Wskazana działka nieruchomości nie miała bowiem zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej. W decyzji nr (...), którą zatwierdzono podział nieruchomości, wydzielającą działkę nr (...), znalazło się stwierdzenie, że aby zapewnić dostęp do drogi publicznej na projektowanych działkach ustanawia się służebności przejścia i przejazdu zgodnie z „zestawieniem służebności gruntowych wykazanych na mapie powołanej w tej decyzji” (§ 2 ust. 3 umowy). Z kolei w piśmie Naczelnika Wydziału (...) dla D. Ż. (...) W. z 13 kwietnia 2016 r. wskazaniu, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej przez ulicę osiedlową, z tym że w celu zapewnienia działce ewidencyjnej nr (...) prawnego dostępu do drogi publicznej – który będzie weryfikowany podczas sprawdzenia projektu budowlanego – należy się legitymować odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi ustanowienie odpowiednich służebności” (§ 2 ust. 3 umowy). Spółdzielnia poinformowała, że toczy się już postępowanie sądowe, które ma na celu ustanowienie służebności drogi koniecznej zapewniającej dostęp do drogi publicznej z ulicy (...) (sygn. akt (...)). Powódka otrzymała kopię wyżej wymienionych dokumentów oraz oświadczyła, że jest jej znany szczegółowo stan prawny i faktyczny dotyczący zapewnienia działce oznaczonej nr (...) prawidłowego dostępu do drogi publicznej, w szczególności stan sprawy sygn. akt (...) (§ 2 ust. 3 b). Ponadto, strony oświadczyły, że powzięły informację, że część nieruchomości o powierzchni ok. 40 m<sup>2</sup> z działki nr (...) objęta jest postępowaniem administracyjnym z wniosku właścicieli w oparciu o art. 7 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu wieczystym gruntów na obszarze (...) W. (§ 2 ust. 3 Umowy). Ze względu na tak skomplikowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości, rodzącym poważne ryzyko nieuzyskania pozwolenia na budowę i wydatkami, które zostaną i muszą zostać poniesione przez kupującą w celu przygotowania dokumentacji potrzebnej do uzyskania pozwolenia na budowę (szacowane koszty około 180 000 zł) oraz zapewnienia środków na zakup przedmiotowej nieruchomości (bezzwrotna prowizja na rzecz

banku w wysokości około 250 000 zł), strony postanowiły, że spółdzielnia będzie współuczestniczyć w wydatkach związanych z przygotowaniem dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę w wysokości 10 000 zł (z zastrzeżeniami).

Przygotowanie dokumentacji miało zatem poważny wymiar ekonomiczny. Dlatego powódka zobowiązała się zapewnić spółdzielni, na swój koszt, pomoc profesjonalnego pełnomocnika do obsługi i prowadzenia, składania przed urzędami tej dokumentacji, prowadzenia procedury pozyskania pozwolenia na budowę we właściwym urzędzie oraz do uzyskania drogi publicznej do nieruchomości. Postanowiono, że wszystkie poprawki i uzupełnienia będą dokonywane niezwłocznie, w urzędowych terminach (z uwzględnieniem czasu oczekiwania na wydanie/uzyskanie niezbędnych, wymaganych dokumentów) na koszt i staraniem powódki, a spółdzielnia miała niezwłocznie parafować opracowane przez powódkę wnioski do urzędów, związane z powyższymi dokumentami lub miała wystawić pełnomocnictwo na ich składanie (§ 4 ust. 2 Umowy).

Co istotne, strony zgodnie postanowiły, że przygotowany przez powódkę komplet dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę nie obejmie dokumentu potwierdzającego dostęp do drogi publicznej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przedmiotowej działki. Podkreślono, że uzyskanie właściwego dostępu do drogi i sporządzenie związanych z tym dokumentów odbywać się będzie staraniem i przy współpracy obu stron, a koszty z tym związane pokrywać będzie spółdzielnia (§ 4 ust. 3 zd. 1 Umowy).

Przy świadomości tak skomplikowanego stanu prawnego i faktycznego strony określiły, że doszło do wpłaty na rzecz spółdzielni wadium – 30 000 zł, a powódka zobowiązała się do wpłaty dodatkowo 60 000 zł. Strony postanowiły, że po wpłaceniu łącznie 90 000 zł, kwota ta stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. (§ 6 ust. 1 Umowy) oraz określiły zasady jego zatrzymania oraz zwrotu (§ 6 ust. 2 i 3 Umowy).

Powyższe oświadczenia stron wskazują na racjonalność działania obu stron.

Strony brały pod uwagę „poważne ryzyko” nieuzyskania pozwolenia na budowę (§ 4 ust. 7a Umowy).

Dlatego postanowienia umowy przedwstępnej były kształtowane w taki sposób, aby skutecznie zagwarantować osiągnięcie określonego celu umowy przedwstępnej w granicach określonych przez zasadę umów.

Na tej samej płaszczyźnie trzeba zatem wyklądać § 6 ust. 2 b I Umowy uwzględniając, że zasady wykładni oświadczeń woli stron umowy nakazują przyjęcie założenia, iż wola stron była racjonalna i miała na celu osiągnięcie rezultatu zgodnego ze zdrowym rozsądkiem i interesem stron. Takie podejście jest w pełni zgodne z brzmieniem § 4 ust. 3 zd. 2 Umowy. Zgodnie z tym postanowieniem – mimo że obowiązek uzyskania dokumentów związanych z dostępem do drogi publicznej nie obciążał kupującego stosownie do § 4 ust. 3 zd. 1 Umowy - uzyskanie właściwego dostępu do drogi i sporządzenie związanych z tym dokumentów miało się odbywać się staraniem i przy współpracy obu stron, a koszty z tym związane będzie ponosić spółdzielnia. Zapis ten jest istotny, gdyż odpowiada art. 354 § 1 i 2 k.c., który nakłada na obie strony obowiązek współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania, którego są stronami. Uwzględnienie § 4 ust. 3 zd. 1 i 2 Umowy oraz art. 354 § 1 i 2 k.c., prowadzi zatem do wniosku, że w § 6 ust. 2 b pkt 1 Umowy chodzi o „brak”, który w świetle umowy przedwstępnej miał obciążać kupującego i nie został on uzupełniony z jego winy. Nie można przecież obciążać powódki negatywnymi sankcjami w postaci zatrzymania zadatku, gdy nie uzupełnienie braków nastąpiło z winy spółdzielni albo z winy obu stron.

Oczywistym jest, że obie strony zakładały osiągnięcie celu umowy przedwstępnej, jeżeli działka nr (...) uzyska prawnie dostęp do drogi publicznej. Powódka – co jest racjonalne i logiczne – zgodziła się pokryć nakłady związane z przygotowaniem dokumentacji przy udziale spółdzielni w wysokości około 180 000 zł, przy wkładzie spółdzielni – 10 000 zł. Różnica w tym względzie jest zatem istotna. W związku z tym niezgodne ze zdrowym rozsądkiem i interesem obu stron byłaby taka wykładnia postanowień umowy przedwstępnej, że powódka przygotowuje dokumentację i poniesie nakłady finansowe związane z uzupełnianiem jej braków, w sytuacji, gdy spółdzielnia – nawet gdyby dołożyła najwyższą staranność – nie uzyskałaby dokumentów, które gwarantowałyby prawnie dostęp do drogi publicznej. Powstaje bowiem pytanie o sensłożenia nakładów finansowych na uzupełnienie braków dokumentacji, która zmierza



do uzyskania pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy wiadomym jest, że jeden z tych braków – do którego zobowiązała się strona przeciwna – nie zostanie uzupełniony. Wobec tego, nawet gdyby powódka uzupełniła 35 braków formalnych i poniosła nakłady finansowe z tym związane, to i tak organ administracji odmówiłby udzielenia pozwolenia na budowę. Taka wszak sytuacja wystąpiła w sprawie. Postanowieniem z 7 marca 2018 r. organ administracji zobowiązał inwestora do uzupełnienia braków wniosku z 21 grudnia 2017 r. o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na: „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek ew. nr (...) i (...)z obrębem (...)w jednostce terenowej (...)przy ul. (...) w W. w D. Ż.”. W postanowieniu enumeratywnie wymieniono 36 braków. W punkcie 2 tego postanowienia wprost wskazano, że inwestor jest zobowiązany do doprowadzenia wniosku i projektu budowlanego do zgodności z art. 5 ust. 9 ustawy Prawo budowlane do zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Podkreślono, że działka bez dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną. Oczywistym jest zatem, że niewykonanie tego braku będzie prowadzić do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu postanowienia nałożono rygor odmowy udzielenia pozwolenia na budowę w przypadku nieuzupełnienia braków w terminie 60 dni. Obie strony miały świadomość, że uzupełnienie braku wskazanego w punkcie 2 postanowienia nie będzie możliwe w zakreślonym terminie, ze względu na przebieg postępowania w sprawie (...). W postępowaniu tym nie udało się doprowadzić do ustanowienia drogi koniecznej nawet do 31 grudnia 2018 r., gdyż uczestniczy w nim około 600 podmiotów (osoby fizyczne oraz spółdzielnie mieszkaniowe) i dochodzi do ciągłych zmian podmiotowych związanych następstwem prawnym bądź będących skutkiem zbycia lokali bądź śmiercią niektórych z właścicieli. W związku z tym Prezydent (...) W. decyzją nr (...) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę wyjaśniając, że żaden z 36 braków nie został uzupełniony przez stronę.

Wobec powyższych argumentów nie znajduje racjonalnego uzasadnienia taka wykładania analizowanych postanowień umownych, zgodnie z którą spółdzielnia oraz kupująca mimo, że mają w chwili zawarcia umowy przedwstępnej świadomość poważnego ryzyka nieuzyskania prawnego dostępu do drogi publicznej przez spółdzielnię (§ 4 ust. 7a Umowy), co spowoduje odmowę udzielenia pozwolenia na budowę, zakładały, że kupująca poniesie nakłady na dokumentację związaną z udzieleniem takiego pozwolenia w wysokości około 180 000 zł, po to, aby spółdzielnia m.in. nie mogła zatrzymać zadatku w wysokości 90 000 zł.

Wobec tego należy przyjąć, że kupująca – zgodnie z umową przedwstępną - nie uzupełniła 35 braków wymienionych w postanowieniu z 7 marca 2018 r., natomiast spółdzielnia nie uzyskała dokumentu potwierdzającego dostęp do drogi publicznej (36 brak – 2 pkt postanowienia). W związku z brakiem tego dokumentu, organ administracji i tak wydałby postanowienie o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę. Skoro tak, to nie można twierdzić, że braki, których kupująca – zgodnie z umową przedwstępną – nie uzupełniła, spowodowały wydanie decyzji o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę. W konsekwencji nie spełnił się przesłanki z § 6 ust. 2 b I i ust. 3 Umowy upoważniające spółdzielnię do zatrzymania zadatku.

Mając na uwadze powyższe sąd apelacyjny – na podstawie art. 385 k.p.c. – oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach procesu przed sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu, że koszty procesu poniesione przez powoda wynoszą 4050 zł na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 5 listopada 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Jolanta de Heij – Kaplińska Maciej Dobrzyński Przemysław Feliga