

Sygn. akt V ACa 187/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2017r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Lucjan Modrzyk (spr.)
Sędziowie:	SA Tomasz Pidzik SO del. Katarzyna Żymelka
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2017r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 21 grudnia 2016r., sygn. akt X GC 196/15

1. oddała apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Tomasz Pidzik	SSA Lucjan Modrzyk	SSO del. Katarzyna Żymelka
-------------------	--------------------	----------------------------

Sygn. akt V ACa 187/17

## UZASADNIENIE

Powódka Przedsiębiorstwo (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. w pozwie przeciwko pozwanej (...) (aktualnie (...)) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. domagał się ustalenia, że przysługuje mu prawo do zatrzymania kwoty 225 000 złotych tytułem odstępnego, zgodnie z § 5 ust.2 lit.a) umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z 23 grudnia 2013 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła przede wszystkim brak interesu prawnego powódki w wytoczeniu powództwa o ustalenie, a jedynie z daleko posuniętej ostrożności procesowej podniosła, że strony zastrzegły umowne prawo odstąpienia, które w nieznacznym zakresie ograniczyły: terminami, przyczynami i formą. Pozwana uprawniona była do złożenia takiego oświadczenia w terminie 4 miesięcy bez obowiązku zapłaty odstępnego, w sytuacji, gdy wyniki badania stanu prawnego i technicznego nieruchomości będą negatywne, w szczególności wykażą istnienie niekorzystnych dla kupującego okoliczności dotyczących stanu prawnego i/lub fizycznego. Opracowania te powstały we właściwym terminie i były wystarczającym uzasadnieniem dla złożenia oświadczenia o odstąpieniu. Strony nie wprowadziły natomiast obowiązku udowodnienia ani udokumentowania, ani nawet uprawdopodobnienia tych okoliczności, zwłaszcza, że opracowania te były bardzo kosztowne, a udostępnienie ich właścicielowi nieruchomości jest obarczone znacznym ryzykiem wykorzystania ich w przyszłości, co mogłoby stanowić podstawę roszczeń odszkodowawczych ich autorów.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7217 złotych tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych i ocenie Sądu pierwszej instancji.

W dniu 23 grudnia 2013 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, stanowiących działki: numer (...) (KW (...)) o powierzchni 10 971 m<sup>2</sup> oraz dziesięć działek, zapisanych w KW numer (...). Pozwany zamierzał na tej nieruchomości zrealizować inwestycję polegającą na budowie obiektu handlowo-usługowego o całkowitej powierzchni użytkowej około 15 000 m<sup>2</sup> wraz z placem dostaw oraz parkingiem obejmującym około 350 podziemnych miejsc postojowych, konstrukcjami reklamowymi i odpowiednią towarzyszącą zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną i drogową. Powódka jako sprzedająca zapewniała o braku negatywnych cech nieruchomości, opierając się m.in. na opinii geologa Urzędu Miasta Ż. z 9 października 2013 roku. Cena sprzedaży miała wynosić 12 500 000 złotych netto, a kupujący miał uiścić zaliczkę 1 250 000 złotych netto. Pozwana zobowiązała się kupić nieruchomość, o ile wyniki przeprowadzonych przez niego lub na jego zlecenie badań potwierdzą brak negatywnych cech geotechnicznych i hydrologicznych jej gruntu, uniemożliwiających realizację inwestycji lub istotnie zwiększających jej koszty. W §5 strony postanowiły, że kupującemu przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy wyniki badania stanu prawnego i technicznego nieruchomości, przeprowadzonego przez kupującego w terminie 4 miesięcy od dnia zawarcia umowy będą negatywne, w szczególności wykażą istnienie niekorzystnych dla kupującego okoliczności dotyczących stanu prawnego i/lub fizycznego nieruchomości, takich jak m.in.: wady tytułu prawnego sprzedawcy do nieruchomości, obciążenia nieruchomości lub inne prawa osób trzecich, za wyjątkiem opisanego prawa pierwokupu, występowanie negatywnych cech gruntu, uniemożliwiających realizację inwestycji albo znacznie zwiększających jej koszty (w szczególności negatywnych cech geologicznych, hydrologicznych lub istnienia niezauważonej infrastruktury technicznej, skażeń, zanieczyszczeń gruntu lub odpadów niebezpiecznych). W tym przypadku kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy przez oświadczenie złożone sprzedawcy w formie pisemnej z jej podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności w terminie 14 dni od upływu powyższego terminu czteromiesięcznego, ale nie później niż do 7 maja 2014 roku. Sprzedawca zwróci kupującemu w terminie 14 dni od doręczenia oświadczenia całą zaliczkę. W ustępie 2. §5 strony przewidziały możliwość odstąpienia kupującego od umowy, gdy nie uda mu się doprowadzić do zawarcia przedwstępnych lub warunkowych umów najmu, na podstawie których co najmniej 70% powierzchni projektowanego w ramach inwestycji obiektu przeznaczonej do wynajęcia zostanie oddane w najem osobom trzecim. W takiej sytuacji sprzedawca będzie uprawniony do zatrzymania tytułem odstępnego kwoty 225 000 złotych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpi po upływie 4 a przed upływem 7 miesięcy od dnia jej zawarcia, a wyższych, wymienionych kwot w razie odstąpienia w późniejszych, określonych terminach. W celu zabezpieczenia zobowiązania sprzedawcy do zwrotu kwoty zaliczki lub jej odpowiedniej części powódka poddała się egzekucji na podstawie art.777§1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 2 000 000 złotych, przy czym kupujący

będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2015 roku, jeżeli sprzedawca pomimo upływu dodatkowego wyznaczonego mu przez kupującego terminu 7 dni na zaspokojenie roszczeń kupującego nie dokona zapłaty - §5 ust.13.

Pismem z 5 maja 2014 roku pozwany oświadczył o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży na podstawie §5 ust.1 umowy z powodu negatywnych wyników badania stanu prawnego i technicznego nieruchomości i wniósł o zwrot całej zaliczki w terminie 14 dni od doręczenia oświadczenia. Podpisy osób uprawnionych do reprezentacji pozwanej zostały poświadczane notarialnie.

W odpowiedzi z 7 maja 2014 roku powódka uznała powyższe oświadczenie za bezskuteczne jako niespełniające formalnych i materialnych wymagań koniecznych do realizacji umownego prawa odstąpienia wobec niewykazania istnienia niekorzystnych dla kupującego okoliczności dotyczących stanu prawnego i technicznego nieruchomości.

Pozwana pismem z 18 listopada 2014 roku wezwała ponownie powódkę do zwrotu całej zaliczki.

### **Sąd ustalił:**

Strony negocjowały termin, w jakim pozwana mogła dokonać badania nieruchomości i odstąpić od umowy, w przypadku którego nie byłby obciążony obowiązkiem zapłaty odstępnego. Początkowy okres dwóch miesięcy został przedłużony i ostatecznie określony na cztery miesiące. Negocjacje poprzedzające zawarcie umowy w imieniu pozwanego prowadził P. M., zaś podpisał ją ówczesny prezes zarządu – B. Ż., a w imieniu powoda – prezes zarządu M. P..

Na zlecenie pozwanej w lutym 2014 roku sporządzona została opinia J. P., uprawnionego do ustalania warunków geologiczno-inżynierskich i M. R. na okoliczność oceny geotechnicznej podłoża gruntowego terenu położonego w Ż. w kwartale ulic: (...), (...),(...). Opiniujący wskazali m.in., że podłoże projektowanych nawierzchni dróg i parkingu wymagać będzie wzmocnienia do osiągnięcia nośności (...). ze względu na warunki gruntowo-wodne zalicza się je do grupy nośności (...) – grunty bardzo wysadzinowe przy dobrych warunkach wodnych. Za tę opinię pozwany zapłacił 12 250 złotych.

W dniu 26 marca 2014 roku pozwana zawarła z (...)Spółką z o.o. w R. umowę o wykonanie prac projektowych, świadczenie usług architektonicznych i sprawowanie nadzoru autorskiego. Koszt makroniwelacji terenu został oszacowany na kwotę 1 169 695,60 złotych, co stanowiło kwotę nieprzewidywaną przez pozwanego. Cały koszt inwestycji określono na 68 411 566,40 złotych i okazał się on o 15 do 20 mln złotych wyższy niż zakładany przez pozwanego. Za usługi projektowe spółka wystawiła dwie faktury na: 49 990 złotych i 50 374,82 złotych, zapłacone przez pozwaną.

Nie istniały żadne wady dotyczące stanu prawnego nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dokumenty oraz zeznania świadków i powódkę, który nie przeczy tak ustalonym okolicznościom, tyle, że odmiennie niż pozwana interpretuje zapis umowy, dotyczący warunków odstąpienia od umowy bez obciążania pozwanego odstępnym.

### **Sąd zważył:**

Podstawę roszczenia powódki stanowi przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powódka może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny, jako materialnoprawna przesłanka roszczenia jest kategorią obiektywną i musi być wykazany przez powódkę. Zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, przy czym niepewność ta powinna być obiektywną, tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko według odczucia wnioskodawcy (wyrok SN z 1.12.1983 r., I PRN 189/83), natomiast nie występuje, gdy osoba zainteresowana może uzyskać ochronę swych praw

w procesie o świadczenie. Należy rozumieć go jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa – w celu ochrony przed grożącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (wyrok SN z 24.3.1987 r., III CRN 57/87).

Wbrew zarzutom pozwanej, przyjąć należy istnienie interesu prawnego powódki w zgłoszeniu niniejszego roszczenia, a to z uwagi na zapis umowy o poddaniu się przez niego egzekucji w trybie art.777§1 pkt 5 k.p.c. W razie skorzystania przez kupującego z tej możliwości, powódka byłaby narażona na skierowanie przeciwko niej egzekucji, a wystąpienie z powództwem przeciwegzekucyjnym nie stanowiłoby wystarczającej ochrony jego praw wobec dolegliwości finansowych związanych ze wszczęciem egzekucji.

Istnienie interesu prawnego powódki w żądaniu ustalenia prawa nie prowadzi jednak do wniosku o zasadności powództwa, bo tej – wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 6 k.c. – powód nie wykazał. Zgromadzone dowody pozwalają bowiem na przyjęcie, że pozwana odstąpiła od umowy przedwstępnej sprzedaży w warunkach przewidzianych w §5 ust.1 umowy, a tym samym nie obciąża ją obowiązek zapłaty odstępnego – w konsekwencji należy jej się zwrot całej uiszczonej zaliczki.

Pozwana w okresie przewidzianym w tym zapisie umowy przeprowadziła badanie nieruchomości i na tej podstawie ustaliła koszt inwestycji, który okazał się znacząco wyższy od przewidywanego przez niego. Przeznaczyła na te badania wysoką kwotę, przekraczającą 110 000 złotych, a wcześniej – opłaciła koszty notarialne umowy. W terminie oznaczonym w §5 ust.1 umowy złożyła w przewidzianej formie oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Z literalnego brzmienia tego zapisu umowy wynika, że efekty badań mają wykazać występowanie m.in. negatywnych cech gruntu, uniemożliwiających realizację inwestycji albo znacznie zwiększających jej koszty. Przeprowadzone badanie i projekt architektoniczny uprawniał pozwaną do konkluzji o zbyt wysokich kosztach inwestycji i odstąpienia od umowy. Z omawianego zapisu umowy nie można natomiast wnioskować, by pozwana musiała udowodniać powodowi zaistnienie warunków do odstąpienia. Należy podzielić jego pogląd, że zleconych przez niego, kosztownych opinii, nie była zobowiązana udostępniać powodowi. Same strony odmiennie interpretują omawiany zapis, stąd nie sposób ustalić zgodnej woli stron umowy – w rozumieniu art. 60 k.c., przy czym zeznania przedstawiciela powódki nie zawierają żadnej argumentacji, która mogłaby przekonywać o dalej idących obowiązkach kupującego niż wynikających z brzmienia §5 ust.1. Należy uwzględnić, że finalna cena sprzedaży nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna, wyrażała się bardzo wysoką kwotą 11 250 000 złotych netto, a kilkakrotnie wyższą – wartość inwestycji, planowanej przez pozwaną. Z tego powodu jako racjonalne uznać trzeba przyznanie kupującemu dodatkowego czasu dla przeprowadzenia badań w celu podjęcia ostatecznej decyzji i zgodzić się z określeniem pozwanej, że §5 ust.1 umowy był mu „dedykowany”. Z tych względów Sąd oddalił powództwo, orzekając o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, podnosząc zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.,
- naruszenia art. 395 § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. i art. 65 § 1 k.c. i art. 355 § 2 k.c. i art. 189 k.c.

Wskazując na powyższe zarzuty, domagała się powódka zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa w całości lub jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powódki nie podlega uwzględnieniu, gdyż zaskarżony wyrok jest trafny i pomimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, w istocie bezsporne, co do okoliczności związanych z zawarciem przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i treści §5 punkt 1 i 2 umowy, co do uprawnienia pozwanej (kupującego) do umownego odstąpienia od tej umowy.

Trafnie zatem ustalił Sąd pierwszej instancji, iż w §5 punkt 1 umowy strony przyznały pozwanej uprawnienie do umownego odstąpienia od umowy w przypadku, gdy wyniki badania stanu prawnego i technicznego nieruchomości przeprowadzonego przez pozwaną (kupującego) wykażą istnienie niekorzystnych dla kupującego okoliczności dotyczących stanu prawnego lub fizycznego nieruchomości. To postanowienie umowne określa termin do odstąpienia, a zatem spełnia określone w art. 395 k.c. przesłanki umownego prawa odstąpienia od umowy.

Jednym ze skutków odstąpienia jak postanowiły strony w §5 punkt 1 umowy był obowiązek zwrotu całości zaliczki uiszczonej przez kupującego (w kwocie brutto).

Sąd pierwszej instancji skupił się przy dokonywaniu ustaleń faktycznych i ocenie stanu faktycznego na skuteczności oświadczenia pozwanej o odstąpieniu od łączącej strony umowy na podstawie § 5 punkt 1 umowy zawartego w piśmie pozwanej z 5 maja 2014 roku (k: 72).

Uznał Sąd, że odstąpienie to było skuteczne, gdyż spełnione zostały wskazane w §5 punkt 1 umowy przesłanki umownego odstąpienia.

Takie ustalenia faktyczne i ocena Sądu pierwszej instancji, co do skuteczności umownego odstąpienia na podstawie §5 punkt 1 umowy przedwstępnej byłyby konieczne, gdyby przedmiotem powództwa było roszczenie o ustalenie istnienia (obowiązania) umowy przedwstępnej, którego przesłanką byłoby uznanie, że odstąpienie przez pozwanego od umowy na podstawie §5 punkt 1 umowy było bezskuteczne, bądź roszczenie o ustalenie bezskuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy na tej podstawie.

Tymczasem przedmiotem żądania pozwu nie jest żadne z powyższych roszczeń, lecz roszczenie o ustalenie, że powódce przysługuje prawo zatrzymania kwoty 225.000 złotych tytułem odstępnego zgodnie z §5 punkt 1 lit.a umowy przedwstępnej.

Przesłaną tak sformułowanego roszczenia jest odstąpienie umowne dokonane przez kupującego – pozwaną w określonym w §5 punkt 2 umowy terminie, w przypadku gdy kupującemu nie uda się doprowadzić od zawarcia umów najmu (przedwstępnych lub warunkowych) na podstawie których co najmniej 70% powierzchni projektowanego w ramach inwestycji obiektu przeznaczonej do wynajęcia zostanie oddane w najem osobom trzecim. Przy takiej podstawie umownego odstąpienia strony przewidziały zatrzymanie tytułem odstępnego części lub całości (w zależności od terminu odstąpienia) uiszczonej przez kupującego zaliczki.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. żądanie pozwu ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa powinno określać ten stosunek lub prawo zarówno pod względem podmiotowym jak i przedmiotowym (por. wyrok SN z 22.09.1999 roku, I PKN 263/99). Nie budzi wątpliwości, że można na podstawie art. 189 k.p.c. żądać ustalenia nieważności lub bezskuteczności czynności prawnej (umowy, uchwały, jednostronnej czynności prawnej, wypowiedzenie umowy lub oświadczenia o odstąpieniu od umowy).

Oceniając zasadność roszczenia opartego na treści art. 189 k.p.c. Sąd zobowiązany jest do oceny, czy kumulatywne spełnione zostały dwie przesłanki:

- interes prawny – określany jako przesłanka skuteczności,
- wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, czy dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje (lub nie istnieje),

- określone jako przesłanka zasadności powództwa (por. wyrok SN z 27.06.2001 roku, II CKN 898/00, uchwała SN z 19.11.1996 roku, III CZP 115/96, OSNC 1997/4/35).

Przekładając te rozważenia na grunt niniejszej sprawy uznać należy, iż powódka nie wykazała drugiej z powyżej wskazanych przesłanek.

Aby roszczenie o ustalenie, że powódce przysługuje prawo do zatrzymania tytułu odstępnego, części lub całości uiszczonej przez pozwaną zaliczki, mogło być w ogóle przedmiotem oceny Sądu, zgodnie z §5 punkt 2 umowy pozwana musiałaby złożyć oświadczenie o umownym odstąpieniu na tej podstawie umownej.

Tymczasem takiego oświadczenia pozwana nie złożyła. Oświadczenie o odstąpieniu zawarte w piśmie z 5 maja 2014 roku w sposób wyraźny i jednoznaczny wskazuje, że pozwana odstępuje od umowy na podstawie §5 ust. 1 umowy przedwstępnej z „powodu negatywnych wyników badania stanu prawnego i technicznego nieruchomości” i na tę podstawę umownego odstąpienia wskazują zawarte w tym piśmie żądanie zwrotu całości zaliczki.

Trafnie skarżąca powołuje w apelacji stanowisko judykatury (wyrok SN z 15.05.2013 roku, III CSK 267/12), że zarówno przepisy, jak i postanowienia umowne oraz oświadczenia stron dotyczące odstąpienia od umowy powinny być interpretowane ściśle.

Niedopuszczalna jest ocena skuteczności złożonego oświadczenia o odstąpieniu w oparciu o inne, jak wskazane w jego treści przyczyny i podstawy, nawet gdyby były one przewidziane w umowie bądź wynikały z ustawy.

Innymi słowy zatem, skoro pozwana złożyła w piśmie z 5 maja 2014 roku oświadczenie o odstąpieniu od umowy na podstawie §5 ust. 1 umowy to tylko skuteczność takiego odstąpienia może być przedmiotem oceny sądu.

Jednakże aby ocena taka mogła zostać dokonana konieczne jest objęcie żądaniem pozwu ustalenia bezskuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy na tej podstawie umownej (bezpośrednio lub przesłankowo w ramach żądania ustalenia istnienia – obowiązywania umowy).

W oczywisty sposób nie jest dopuszczalna „konwersja” oświadczenia o odstąpieniu od umowy na jednej podstawie umownej na inną podstawę umowną, dokonana przez adresata oświadczenia o odstąpieniu jak uczyniła to powódka w piśmie z 1 grudnia 2014 roku uznając, że wprowadzie oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy na podstawie §5 ust. 1 umowy jest bezskuteczne ale powódka uznaje je za skuteczne odstąpienie od umowy na podstawie §5 ust. 2 umowy.

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest jednostronnym oświadczeniem woli osoby je składającej i tylko składający to oświadczenie decyduje o jego treści, w tym o podstawie prawnej odstąpienia i adresat tego oświadczenia w żadnym razie nie jest uprawniony do dokonania „konwersji” podstawy umownej odstąpienia.

Oznacza to, że skoro pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od łączącej strony umowy na podstawie §5 ust. 1 umowy, to powódce przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej bądź ewentualnie roszczenie o ustalenie bezskuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy na tej podstawie, natomiast skoro pozwana nie odstąpiła od umowy na podstawie §5 ust. 2 umowy to nie powstało roszczenie powódki o zatrzymanie tytułem odstępnego części lub całości zaliczki.

Tym samym powódka nie wykazała istnienia drugiej z przesłanek roszczenia o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. tj. przesłanki prawdziwości powództwa.

Wszystkie zarzuty apelacji dotyczą bezskuteczności oświadczenia pozwanej o odstąpieniu od umowy przedwstępnej na podstawie §5 ust. 1 umowy, które nie jest przedmiotem żądania pozwu, a tym samym są bezprzedmiotowe.

Zaskarżony wyrok pomimo błędnego uzasadnienia jest zatem trafny i zgodny z prawem – art. 189 k.p.c.

Apelacja powódki jest zatem bezpodstawna i zgodnie z art. 385 k.p.c. podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej.

SSA Tomasz Pidzik	SSA Lucjan Modrzyk	SSO del. Katarzyna Żymełka
-------------------	--------------------	----------------------------