

Sygn. akt V AGa 8/19

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Namirska
Sędziowie:	SA Jadwiga Galas SA Zofia Kołaczyk (spr.)
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 6 lipca 2018 r., sygn. akt XIII GC 465/14,

1. uchyła zaskarżony wyrok w części orzekającej o żądaniu ewentualnym oraz w punkcie 2 przekazując w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawia do rozstrzygnięcia Sądowi pierwszej instancji.

SSA Jadwiga Galas	SSA Wiesława Namirska	SSA Zofia Kołaczyk
-------------------	-----------------------	--------------------

Sygn. akt V AGa 8/19

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił żądanie powódki (...) Sp. z o.o. w L. o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. w K. kwoty 8.000.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 9 lipca 2014 r. jako zwrotu zadatku w podwójnej wysokości uiszczonego przy umowie przedwstępnej w związku z niezawarciem przyręczonej umowy sprzedaży nieruchomości z winy pozwanej, oparte na regulacji art. 394 § 1 k.c. Równocześnie Sąd oddalił żądanie ewentualne powódki o zasądzenie kwoty 4.000.000 zł jako bezzasadnie zatrzymanego przez pozwaną zadatku, którego w ocenie powódki podstawa przekazania odpadła.

Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i wnioskach:

Pozwany jest właścicielem czterech nieruchomości, dla których to Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgi wieczyste odpowiednio o numerach: (...), (...), (...) oraz (...). Zgodnie z uchwałą nr (...) Rady Miasta R. z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta R. w obszarze położonym w R. – C. i w rejonie (...) i ul. (...) na terenie tym dopuszczalne było gospodarowanie odpadami, w tym tworzenie składów, baz i magazynów służących składowaniu, segregacji i utylizacji odpadów komunalnych (w tym medycznych, przemysłowych i niebezpiecznych).

W związku z prowadzonymi przez Urząd Marszałkowski Województwa (...) konsultacjami społecznymi, dotyczącymi aktualizacji planu gospodarki odpadami dla województwa (...), pozwany zwrócił się do Urzędu Marszałkowskiego o uwzględnienie wśród planowanych inwestycji w Regionie II inwestycji przewidzianej do realizacji przez pozwanego na terenie przedmiotowych nieruchomości. Inwestycja ta miała obejmować instalację do mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych wraz ze składowiskiem odpadów.

Spółka (...) S.A. w L., ze względu na nasycenie rynku deweloperskiego w zakresie budowy centrów handlowych, podjęła decyzję o utworzeniu powodowej spółki będącej spółką o charakterze celowym, specjalizującą się w inwestycjach dotyczących ochrony środowiska, w szczególności budowy zakładu utylizacji odpadów metodą pirolizy. W celu realizacji inwestycji powód zawarł z kanadyjską firmą (...) umowę joint ventures, której przedmiotem było wspólne promowanie technologii termicznej utylizacji odpadów – pirolizy. Umowa zakładała realizację dwóch projektów, pierwszy dotyczyć miał sprzedaży technologii klientom, a w przypadku drugiego powód miał być jedynym bądź jednym z kilku udziałowców projektu, w ramach którego zaprojektowano, zbudowano oraz posadowiono prawa do przetwórstwa. Z związku z powyższymi zamierzeniami inwestycyjnymi powód zainteresowany był nabyciem od pozwanego przedmiotowych nieruchomości znajdujących się w R., konkurując w tym zakresie z francuską firmą (...), zajmującą się pozyskiwaniem energii z odpadów ich zagospodarowywaniem. Pomysł przeprowadzenia inwestycji dotyczącej budowy stacji utylizacji odpadów posiadał aprobatę miejscowych organów administracji publicznej oraz organów samorządowych, gdyż na terenie R. dotychczas nie znajdował się tego rodzaju obiekt.

Pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. Urząd Marszałkowski Województwa (...) zwrócił się do pozwanego o podanie informacji na jakim etapie jest realizacja planowanego przedsięwzięcia oraz czy zostanie ono zrealizowane w terminie określonym w „Planie gospodarki odpadami dla województwa (...) 2014”.

Na przełomie stycznia – lutego 2013 r. odbyło się spotkanie stron, którego przedmiotem było uzgodnienie treści umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Strona powodowa w toku ustaleń kładła szczególny nacisk na postanowienia odnośnie niezmienności stanu faktycznego i prawnego nieruchomości oraz udzielenia pełnomocnictw J. M. do dysponowania nieruchomością w celach budowlanych, w tym uzyskania niezbędnych decyzji oraz pozwoleń. Jednocześnie powodowi zależało na zawarciu postanowienia odnośnie współudziału pozwanego, posiadającego w tym zakresie wieloletnie doświadczenie, w zapewnieniu strumienia odpadów. W dniu 8 lutego 2013 r. pozwany przesłał powodowi pierwszy, najprostszy projekt aktu notarialnego.

W dniu 19 lutego 2013 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego (Rep.(...)nr (...)) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości oznaczonych księgami wieczystymi o numerach: (...), (...), (...), (...), których właścicielem był pozwany.

W treści umowy zaznaczono, że w wojewódzkim planie gospodarowania odpadami przewidziana została budowa instalacji do mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych wraz ze składowiskiem odpadów. Powód oświadczył, że zamierza nabyć nieruchomości w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie stacji segregacji i utylizacji odpadów komunalnych, w tym pochodzących ze zbiórki selektywnej w hali oraz budowie składowiska na odpady komunalne i przemysłowe.

W § 3 umowy pozwany zobowiązał się do sprzedaży powodowi praw własności przedmiotowych nieruchomości w stanie faktycznym i prawnym umożliwiającym realizację zamiaru inwestycyjnego opisanego powyżej, za cenę 20 845 860 zł netto plus VAT, a powód zobowiązał się kupić opisane nieruchomości.

Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z zastrzeżeniem m.in. następujących warunków:

- strony doprowadzą do zabezpieczenia prawnego strumienia odpadów do instalacji, z miastami/miastem aglomeracji (...) o liczbie mieszkańców powyżej 100 000, na podstawie której powód będzie uprawniony do odbioru i przetwarzania odpadów z tych miast/miasta. Warunek ten uważano za spełniony, gdy z obowiązujących przepisów prawa będzie wynikał obowiązek dostarczania odpadów do stacji utylizacji odpadów, na którą strona kupująca złoży wniosek o wydanie pozwolenia na budowę – postanowienie to zostało z inicjatywy powoda,
- powód uzyska ostateczną i prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, a dotyczącą lokalizacji na nieruchomości stacji i składowiska,
- powód uzyska ostateczną i prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przedmiotowych obiektów,
- powód złoży do 31 marca 2013 r. prawidłowo wypełniony wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a niezwłocznie po uzyskaniu decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 października 2013 r. złoży kompletny wniosek o pozwolenie na budowę. Powód nie będzie zobowiązany do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę w sytuacji, w której do 31 października 2013 r. nie zostanie wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. W razie nie złożenia przez powoda wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę z innego powodu, niż wskazany powyżej, uznawano ten warunek za spełniony.

Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się wyżej wymienionych warunków w terminie 14 dni od dnia uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym ostatecznym terminem spełnienia się w/w warunków i zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży miał być dzień 28 lutego 2014 r.

Tytułem zadatku powód miał zapłacić pozwanemu kwotę 4 000 000 zł netto do dnia 31 marca 2013 r.

Pozwany udzielił także powodowi prawa do dysponowania przedmiotowymi nieruchomościami na cele budowlane. Prawo to upoważniało powoda do uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń i decyzji związanych z budową obiektów. Wszelkie konieczne decyzje, zezwolenia, warunki przyłączenia mediów oraz inne niezbędne dokumenty i uzgodnienia związane z planowaną budową, powód miał uzyskać na własny koszt i ryzyko.

W dniu 28 marca 2013 r. powód wpłacił pozwanemu umówiony zadek.

W dniu 22 lutego 2013 r. powód przesłał pozwanemu opis działania instalacji termicznego przetwarzania odpadów w technologii cBOS.

Po podpisaniu umowy przedwstępnej, w lutym 2013 r., z inicjatywy pozwanego, doszło do kilku spotkań stron przy udziale Prezydenta Miasta R. oraz reprezentantów firm, które zostały wybrane do opracowania niezbędnej dokumentacji do złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz pozwolenia na budowę. Ponadto miały miejsce spotkania z przedstawicielami przedsiębiorstw energetyki oraz energetyki ciepłej. Powód zlecił m.in. J. S. przygotowanie dokumentacji niezbędnej do wykonania raportu oceny oddziaływania na środowisko oraz L. K. na wykonanie dokumentacji projektowej. Przystąpiono do wykonywania inwentaryzacji zieleni, pomiaru hałasu i zanieczyszczeń powietrza, jak i zebrano dane dotyczące uwarunkowań górniczych i geologicznych,

jednakże ze względu na brak opisu technologii nie możliwe było wykonania dalszych prac. Powód natomiast oprócz wdrożenia metody pirolizy, która wymagała dostosowania do uwarunkowań lojalnych, nie posiadał żadnego innego zamysłu technologicznego. W kwietniu 2013 r. miało miejsce kolejne spotkanie stron, którego celem było pokazanie przez pozwanego możliwości współpracy. W toku współpracy powód nie zgłaszał zastrzeżeń co do przekazanej przez pozwanego dokumentacji, jak i nie wskazywał na jakiegokolwiek przeszkody uniemożliwiającej wykonanie umowy. W celu przystąpienia do bardziej zaawansowanych prac projektowych konieczne było pozyskanie danych w zakresie struktury odpadów, ich składu, jak i ilości. Powód w formie ustnej zwracał się o udzielenie przez pozwanego informacji odnośnie typologii odpadów ( (...)) Przekazanie przez pozwanego dane dotyczące rodzajów odpadów były wystarczające dla uzyskania decyzji środowiskowej, lecz z powodu swego ogólnikowego charakteru nie były wystarczające dla realizacji projektu wymagającej również znajomości ich morfologii.

W odpowiedzi na zapytanie ze strony Urzędu Marszałkowskiego pozwany wskazał, że na dzień 19 kwietnia 2013 r. inwestycja jest na etapie projektowania i składania wniosków o niezbędne pozwolenia. Planowano zakończenie prac formalno – prawnych do lutego 2014 r., a rozpoczęcie budowy w marcu 2014 i uruchomienie instalacji do końca października 2014 r.

Po zawarciu umowy przedwstępnej powód nie występował do pozwanego o uzupełnienie dokumentacji, co budziło jego niepokój pod względem dochowania terminów wynikających z umowy. W dniu 10 czerwca 2013 r. w e-mailu skierowanym do powoda, pozwany zwracał uwagę na to, że terminy złożenia wniosków o decyzje i pozwolenia na budowę opisane w umowie przedwstępnej zostały dawno przekroczone. Do 30 października 2013 r. miał być złożony wniosek o pozwolenie na budowę, ale pozwany uważał, że nie zostanie on przez powoda dotrzymany. Pozwany zwrócił także uwagę, że inwestycja posiadała status planowanej Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK), co zapewniało strumień odpadów na instalację, pod warunkiem że instalacja zostanie uruchomiona do końca 2014 r. Jeśli nie zostanie złożony wniosek o pozwolenia na budowę na początku 2014 r., to Urząd Marszałkowski mógłby skreślić inwestycję z listy planowanych instalacji. Byłoby to w ocenie pozwanego ogromną stratą i nie można było do tego dopuścić. Pozwany podkreślił, że jego celem była sprzedaż nieruchomości na uzgodnionych warunkach i oferował powodowi pomoc, ale zaznaczył, że biznes śmieciowy i jego realizacja nie jest jego celem inwestycyjnym i nie może być za niego odpowiedzialny. Na początku lipca 2013 r. nadal nie było umowy na wykonanie prac projektowych.

W dniu 23 października 2013 r. odbyło się spotkanie stron oraz innych zainteresowanych podmiotów, w którym uczestniczył także przedstawiciel potencjalnego inwestora kanadyjskiej spółki (...). Okazało się, że inwestycja znajduje się na wyjściowym etapie, gdyż nie określono nawet rodzajów odpadów podlegających utylizacji. Podczas tego spotkania ustalono, że lista odpadów miała być przekazana do firmy (...) do 27 października 2013 r. Powód określił także ilość odpadów do planowanego RIPOK i ustalił elementy budynków w RIPOK, w tym instalację do termicznej utylizacji odpadów. W dniu 5 listopada 2013 r. odbył się kolejne spotkanie. W trakcie następnego spotkania w dniu 13 listopada 2013 r. strony obwiniały się wzajemnie co do przyczyn braku postępu prac.

Pismem doręczonym powodowi w dniu 3 lutego 2014 r. pozwany stwierdził, że 28 lutego 2014 r. upływa ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej i prosił o wcześniejszą wpłatę ostatniej należności, co było warunkiem koniecznym do zawarcia transakcji. Pomimo tego powód nie wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jak i o pozwolenie na budowę.

W dniu 28 lutego 2014 r. w kancelarii notarialnej stawił się prezes zarządu pozwanego, celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednakże nie stawiał się przedstawiciel powoda.

W marcu 2014 r. spółka (...) S.A. w L., spółka matka względem powoda, zakupiła w S. fabrykę (...), angażując środki o wartości 3 milionów funtów, co obok niechęci władz miejskich do zwiększenia stawek za utylizację odpadów, miało stanowić przyczynę braku realizacji projektu w zakresie uruchomienia przez powoda stacji segregacji i utylizacji odpadów komunalnych, w tym pochodzących ze zbiórki selektywnej.

Pismem z dnia 2 lipca 2014 r. pozwany oświadczył, że odstępuje od przedwstępnej umowy sprzedaży z 19 lutego 2013 r. i zachowuje w całości zadatek otrzymany od powoda. Oświadczenie to powód otrzymał w dniu 7 lipca 2014 r.

Pismem z dnia 9 lipca 2014 r. powód oświadczył, że odstępuje od umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 19 lutego 2013 r., z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego. W szczególności, jako przyczynę odstąpienia powód wskazał fakt, iż pozwany nie wywiązał się z ciążącego na nim zobowiązania do prawnego zabezpieczenia strumienia odpadów dla planowanej inwestycji. Pozwany nie podjął bowiem żadnych działań mających na celu uzyskanie umów na dostawę odpadów. Przez to uniemożliwił powodowi przygotowanie i rozpoczęcie realizacji inwestycji. Brak podjęcia stosownych działań ze strony pozwanego spowodował, że warunek od którego powód uzależniał zawarcie umowy przyrzeczonej, nie ziścił się w terminie do dnia 28 lutego 2014 r. Nadto powód zarzucił pozwanemu nierzetelne działania wobec niego, poprzez złożenia z naruszeniem przepisów prawa wniosku o dokonanie wpisu do Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami Województwa (...) o uzyskanie statusu RIPOK na przedmiotowej nieruchomości, bez wymaganej prawem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia. Wobec powyższego powód na podstawie art. 394 k.c. wezwał pozwanego do zwrotu kwoty 8 000 000 zł, stanowiącej podwójną wysokość przekazanego zadatku.

Na dzień 6 lutego 2015 r. w rejestrach Urzędu Miasta R. brak było adnotacji dotyczących wniosków w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonych w okresie od 19 lutego 2013 r. do 27 stycznia 2015 r. przez powoda, a dotyczących lokalizacji na nieruchomościach stacji segregacji i utylizacji odpadów komunalnych, w tym pochodzących ze zbiórki selektywnej w hali i składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Nie wpłynęły również wnioski powoda w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dotyczących lokalizacji na przedmiotowych nieruchomościach stacji segregacji i utylizacji odpadów komunalnych, w tym pochodzących ze zbiórki selektywnej w hali i składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Na przedmiotowych nieruchomościach dopuszczalne było posadowienie m.in. obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym składy, bazy i magazyny służące składowaniu, segregacji i utylizacji odpadów komunalnych.

W dniu 17 września 2015 r. Rada Miasta R. uchwaliła uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze przedmiotowych nieruchomości, w której przeznaczenie tego terenu obejmowało m.in. obiekty służące gospodarowaniu odpadami, w tym instalacje termicznego przekształcania odpadów komunalnych.

W Planie gospodarki odpadami dla województwa (...) 2014 r., wśród planowanych regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych nie wyszczególniono inwestycji polegającej na budowie zakładu termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w R.. Została przewidziana do realizacji przez pozwanego budowa instalacji do mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych wraz ze składowiskiem odpadów.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd uznał powództwo za niezasadne wskazując, że spór dotyczy tego która ze stron ponosi odpowiedzialność za niespełnienie warunków zastrzeżonych w umowie przedwstępnej, a w konsekwencji niezawarcie umowy przyrzeczonej. Wskazując na treść normy art. 394 § 1 k.p.c. Sąd przyjął, że przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej leżały wyłącznie po stronie powódki. Powódka nie dysponowała prawem do technologii według, której miała być wybudowana stacja odpadów i ich utylizacji metodą pirolizy kanadyjskiej firmy (...), aczkolwiek pomiędzy powódką a tą firmą doszło do zawarcia umowy joint ventures, to nie została zawarta umowa przenosząca prawa do technologii co uniemożliwiało opracowanie niezbędnej dokumentacji dla wydania decyzji i pozwoleń, jak i zmian w Wojewódzkim Planie Gospodarowania Odpadami przy założeniu, że powódka mogłaby dokonać jego zmian. Nadto powódka zrezygnowała z zawarcia umowy przyrzeczonej wobec zaangażowania się spółki matki (...) S.A. w L. w projekt realizowany w S., nadto inwestycja w R. była niepewna co do rentowności.

W okolicznościach sprawy brak podstaw do przypisania winy pozwanej, gdy nie ją obciążał obowiązek badań z zakresu morfologii odpadów. Również nie można przypisać pozwanej zaniechań co do aktualizacji wpisu widniejącego w Wojewódzkim Planie Gospodarowania Odpadami, gdy z takimi żądaniami powódka nie występowała, nie wyznaczyła w tym zakresie pozwanej terminu, jak również w oparciu o § 9 umowy przedwstępnej powódka posiadała samodzielną legitymację do działania, bądź mogła zwrócić się do właściwego urzędu gminy. Nie można też uznać aby po

stronie pozwanej istniał jedynie obowiązek prawnego zabezpieczenia strumienia odpadów, jako dokonania czynności prawnych gwarantujących odpowiednią ilość i skład odpadów do instalacji. Wprawdzie obie strony zobowiązały się do podjęcia tego rodzaju działań, ale faktycznie powód był do nich legitymowany, mając prawo do dysponowania nieruchomością. Ale gdyby nawet przyjąć, że pozwana mogła podjąć działania, to do tego potrzebna była prawomocna decyzja środowiskowa oraz pozwolenie na budowę.

Uznając za niezasadne żądanie ewentualne Sąd wskazał, że nie może być ono uwzględnione, gdyż to z przyczyn leżących po stronie powódki nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a co dało pozwanej uprawnienie do zatrzymania zadatku na podstawie art. 394 § 1 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach zostało oparte na regulacji art. 98 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła pozwana w całości wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej kwoty 8.000.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 9 lipca 2014 r. ewentualnie kwoty 4.000.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Skarżąca zarzuciła brak dokonania kompleksowej wykładni umowy przedwstępnej, brak oceny materialnoprawnej w aspekcie możliwości w ogólności sprzedaży nieruchomości w stanie faktycznym i prawnym, zważywszy na cel umowy, charakter prawny, znaczenie uwarunkowań przyrzeczonej umowy sprzedaży, niemożliwości pierwotnej świadczenia, pominięcie odmiennej niż kodeksowa rola zadatku, jaką przypisały mu strony, brak kompleksowej oceny materiału dowodowego, pominięcie opinii biegłej J. K., a co skutkowało błędnymi ustaleniami, stawiając zarzut naruszenia prawa procesowego mającego istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę materiału dowodowego opinii biegłych i zeznań J. M., art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 3 k.p.c. przez pominięcie dowodu z opinii biegłego urbanisty, art. 328 § 1 k.p.c. oraz naruszenie prawa materialnego, a to art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z postanowieniami § 1 pkt IV, ppkt 2, § 3 ust. 1 in fine i § 4 umowy przedwstępnej w zw. z art. 394 k.c., 89 k.c., 353 k.c. i 387 § 1 k.c. oraz 65 k.c. w zw. z § 5 pkt II umowy przedwstępnej w zw. z art. 484 § 1 k.c. i 394 k.c.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie jest zasadna w zakresie kwestionującym oddalenie powództwa co do żądania głównego.

Przedmiot tego żądania stanowiła kwota 8 000 000 zł, której zapłaty powódka domagała się tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości uiszczonego na rzecz pozwanej w związku z zawarciem przez strony w dniu 19 lutego 2013 r. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Roszczenie to powódka zasądzała na regulacji ustawowej art. 394 § 1 k.c., podnosząc, że do niewykonania przyrzeczonej umowy sprzedaży doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Poza sporem jest, że w umowie przedwstępnej, a ściślej jej § 5 ust. 1 pkt 1 strony zastrzegły zadatek w kwocie 4 000 000 zł, który został przez powódkę zapłacony. Stanowił on element zawartej umowy przedwstępnej, determinujący jednocześnie jej skuteczność, co wprost wynika z treści § 5 ust. II stanowiącego, że brak wpłaty zadatku w kwocie i terminie opisanym w § 5 ust. I pkt 1 spowoduje że umowa nie będzie wywoływać jakichkolwiek skutków prawnych. Poza tym postanowieniem strony nie uregulowały w umowie innych skutków zadatku, ani też umowa nie zawierała odesłania do treści regulacji ustawowej, a to art. 394 § 1 k.c. Z uwagi na dyspozytywny charakter przepisu art. 394 k.c. dotyczącego zadatku, istotne znaczenie ma wola stron w odniesieniu do funkcji skutków zastrzeżonego i uiszczonego zadatku. Regulacja ustawowa wchodzi w grę dopiero wówczas, gdy strony nie uregulowały kwestii zadatku (jego znaczenia prawnego, skutków) w odmienny sposób ani też nic innego niż wynika ze zwyczaju (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2014 r., II CK 172/03). Niewątpliwie kwestia skutków dania zadatku, jego charakteru podlega wykładni na gruncie umowy, jej postanowień, przy uwzględnieniu zasad wykładni wynikających z art. 65 § 2 k.c., gdy tej, jak trafnie podnosi apelacja, nie dokonał Sąd Okręgowy, opierając się na regulacji ustawowej z pominięciem stanowiska, twierdzeń powódki prezentowanych w toku sporu po modyfikacji powództwa (zgłoszeniu żądania ewentualnego), że uiszczenie zadatku na gruncie umowy przedwstępnej miało

jedynie warunkować skuteczność tej umowy (§ 5 ust. II), nie stanowiło zaś zabezpieczenia obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, a czemu miała służyć zastrzeżona w umowie kara umowna (§ 10 ust. 2 i 2). Tymczasem dopiero, gdy nie da się ustalić znaczenia prawnego zadatku w rozumieniu szerokim, jego skutków na podstawie ogólnych reguł interpretacyjnych, oświadczeń woli z art. 65 k.c., zwyczaju, należy się posłużyć ogólną regułą interpretacyjną z art. 394 § 1 k.c. i przyjąć że mamy do czynienia z zadatkiem w znaczeniu w przepisie tym wyrażonym. Bez przesądzania tej kwestii można jednak stwierdzić, że przy takim stanowisku prezentowanym przez skarżącą, a mianowicie, że strony ukształtowały skutki zadatku odmiennie niż to przewiduje art. 394 § 1 k.c., żądanie zwrotu podwójnej kwoty zadatku nie znajduje podstawy.

Również i ocena zgłoszonego żądania głównego w aspekcie podstawy na której było ono zasadzane a to art. 394 § 1 k.p.c., przy przyjęciu, że strony nie uregulowały odmiennie skutków zadatku i zastosowanie ma ta regulacja, do której, wynikających zeń uprawnień odwoływały się obie strony w składanych oświadczeniach o odstąpieniu od umowy i z uwzględnieniem której Sąd Okręgowy dokonał oceny, w okolicznościach faktycznych sprawy jest negatywna, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy.

Przepis art. 394 § 1 k.c. określa skutki zastrzeżenia zadatku na wypadek niewykonania umowy przez jedną ze stron. Mianowicie uprawnia on drugą stronę do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu oraz do zatrzymania zadatku lub żądania sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli strona uprawniona sama dała zadatek. Podkreślić przy tym należy, że na gruncie tej regulacji ustawowej ugruntowany jest pogląd, że uprawnienie do żądania sumy dwukrotnej wysokości zadatku (czy też zatrzymania zadatku) powstaje nie w następstwie samego niewykonania umowy, niezależnie od przyczyn które je spowodowały, ale dopiero wówczas, gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności za które druga strona ponosi wyłączną odpowiedzialność, a co wynika z treści art. 394 § 3 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 lutego 2014 r. V CSK 187/13).

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy brak jest podstaw do podzielenia stanowiska skarżącej jakoby do niewykonania umowy przedwstępnej – niezawarcia umowy przyrzeczonej, doszło z przyczyn za które wyłączną odpowiedzialność ponosi pozwana. Sąd Okręgowy poddał ocenie okoliczności podnoszone przez powódkę a z którymi łączyła ona zawinienie pozwanej dochodząc do trafnych wniosków w tym przedmiocie. Ustalenia faktyczne opisujące stan nieruchomości poprzedzający zawarcie umowy przedwstępnej, okoliczności jej zawarcia, zamierzony cel, przesłanki od których to strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej, przysługujące powódcie z tytułu tej umowy uprawnienia, działania w kierunku ziszczenia się jej warunków, relacje stron po zawarciu umowy przedwstępnej, podejmowane działania, wezwania i składane następnie oświadczenia, Sąd Apelacyjny podzieliła jako znajdujące odzwierciedlenie w materiale dowodowym sprawy, przyjmując je za własne.

Apelacja aczkolwiek skarży rozstrzygnięcie w całości to w istocie skupia się na eksponowaniu okoliczności dotyczących możliwości zrealizowania celu umowy przedwstępnej jakim było zobowiązanie nabycia nieruchomości w stanie faktycznym i prawnym umożliwiającym realizację zamierzonej inwestycji (w § 3 pkt 1 in fine umowy przedwstępnej), a to określonej w § 1 ust. 4 pkt 4 umowy, gdy chodziło o realizację instalacji utylizacji odpadów metodą pirolizy, a które to okoliczności mogą mieć znaczenie z punktu widzenia oceny zasadności żądania ewentualnego zwrotu zatrzymanego zadatku, nie zaś w aspekcie żądania głównego. Wystąpienie okoliczności, które uniemożliwiły w sensie obiektywnym wykonanie umowy, spełnienie przesłanek determinujących jej realizację, niezależnych od stron, wyłącza uprawnienia płynące z art. 394 § 1 k.c.

Wskazywane zatem przez skarżącą okoliczności w pkt 2.1. uzasadnienia apelacji a dotyczące niemożliwości: wypełnienia zobowiązania zapewnienia prawnego strumienia odpadów obciążającego obie strony (§ 4 ust. 1 tiret 6) i wypełnienia warunków uzależniających zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie przewidzianym do jej zawarcia (28 lutego 2014 r.), realizacji zamierzonej inwestycji w świetle obowiązujących wówczas zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącego wpisu w Wojewódzkim Planie Gospodarowania Odpadami zakładającego realizację regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych w innej technologii aniżeli zamierzona inwestycja, a determinującego uzyskanie decyzji środowiskowej, nie mogą być w okolicznościach sprawy oceniane w aspekcie zawinienia pozwanej i to o charakterze wyłącznym, determinującego uprawnienie do

żądania podwójnej wartości uiszczzonego zadatku. Podkreślić bowiem należy, że aby mówić o wyłącznym zawinieniu w rozumieniu art. 394 § 1 k.p.c. skutkującym wynikającymi z tej normy prawnej uprawnieniami, przyczyny niewykonania umowy muszą należeć do zakresu odpowiedzialności drugiej strony.

Strony zawierały umowę w znanym im stanie faktycznym i prawnym dotyczącym nieruchomości mającej stanowić przedmiot umowy przyrzeczonej, a to zarówno obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego, jak i to jaka instalacja przewidziana jest do realizacji w Wojewódzkim Planie Gospodarowania Odpadami na tym obszarze, a co znalazło odzwierciedlenie w treści umowy przedwstępnej. Zarówno plan zagospodarowania przestrzennego, jak i Wojewódzki Plan Gospodarowania Odpadami (dalej WPGO) są aktami ogólnie dostępnymi, zapoznanie się z którymi jest rzeczą zainteresowanej strony. Jeżeliby nawet podzielić stanowisko powódki, że obowiązujący wówczas plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszczał możliwości realizacji zamierzonej inwestycji, jak i uzyskania niezbędnych aktów administracyjnych (decyzja środowiskowa, pozwolenie na budowę), obowiązki w zakresie uzyskania, których obciążały powódkę w świetle postanowień § 4 umowy przedwstępnej, to skutkami tego w aspekcie zawinięcia nie można obciążać pozwanej, a w szczególności przypisać jej wyłącznego zawinięcia niezbędnego dla zasadności roszczenia z art. 394 § 1 k.c., gdy świadomość istniejącego stanu rzeczy miały obie strony. Zawarta zaś umowa nie nakładała w tym zakresie żadnych obowiązków na pozwaną, czy to w kierunku inicjowania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, czy aktualizacji wpisu w WPGO o ile to byłoby możliwe. Co najwyżej działania pozwanej można by oceniać li tylko w aspekcie współdziałania, o którym mowa w art. 354 § 2 k.c., w zakresie w jakim byłoby ono niezbędne dla spełnienia ciężących na powódce obowiązków z umowy przedwstępnej. Nie można zaś w materiale dowodowym sprawy mówić o braku takiego współdziałania, jak trafnie ustalił Sąd Okręgowy, gdy powódka dysponująca niezbędnym umocowaniem udzielonym jej w notarialnej umowie przedwstępnej (§ 9) nie wykazywała w tym kierunku żadnej inicjatywy, nie zwracała się też do pozwanej o wsparcie w tym przedmiocie, nie wskazywała na przeszkody uniemożliwiające realizację swoich obowiązków, a których usunięcie wymagałoby współdziałania pozwanej.

Nie zasługuje na podzielenie zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. a łączony z ustaleniem przez Sąd, że powódka posiadała legitymację do aktualizacji wpisu w WPGO na etapie przygotowania inwestycji, a co w ocenie skarżącej nastąpiło w sprzeczności z opinią biegłej J. K., jak i dowodem z przesłuchania reprezentanta powódki J. M.. Podkreślić należy, że kwestie planów gospodarki odpadami reguluje ustawa z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 8 stycznia 2013 r. ze zm.), a która w art. 35 ust 4 określa m.in. zakres przedmiotowy planów, jak i w art. 35 ust. 6 definicję regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, zaś w art. 36 organy właściwe do opracowania tych planów, tryb ich opracowania, zaś w art. 37 ust. 1 stanowi, że plany podlegają aktualizacji nie rzadziej niż co 6 lat. Ustawa ta nie określa tak przesłanek aktualizacji planu, jak i kwestii uprawnień do jej inicjowania organom województwa. Uwzględniając, że regulacja ta powiązana jest z ochroną środowiska (art. 1 ustawy) nie bez znaczenie pozostaje regulacja ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U.) co do podmiotów na których ciąży obowiązek w zakresie ochrony środowiska i niewątpliwie takim zaś podmiotem jest inwestor zamierzający realizować określoną inwestycję tu instalację oraz składowisko odpadów, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, gdy to na nim spoczywają obowiązki dopełnienia wszystkich niezbędnych czynności do uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych warunkujących realizację zamierzonej inwestycji, w tym i z zakresu ochrony środowiska, jak i ustawy o odpadach, jeżeli tych dotyczy zamierzona inwestycja. Strona powodowa nie tylko, że zamierzała realizować przedmiotową inwestycję, ale i ona miała być inwestorem i uzyskać niezbędne decyzje i pozwolenia, a zawarta umowa przedwstępna - udzielone w niej pełnomocnictwo, dawało jej tytuł do dysponowania nieruchomością dla zamierzonych celów, umocowanie do uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń związanych z budową obiektów, o których mowa w umowie, a więc do podejmowania wszelkich niezbędnych w tym kierunku działań. Podkreślić należy, że pojęcie tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością występuje na gruncie ustawy o odpadach (art. 127 ust. 2), jak i ustawy o ochronie środowiska, gdy taki dawała powódce umowa przedwstępna, której formuła (§ 9) spełniła też wymóg ustawy o odpadach (art. 127 ust. 2). Stanowisko skarżącej jakoby do czasu wykonania instalacji, w okresie kiedy miała ona status planowanej, o zmianę wpisu mógł wystąpić jedynie właściciel terenu, nie może być podzielone. Inicjować zmiany WPGO może ten kto jest tym zainteresowany, a niewątpliwie takim podmiotem jest inwestor, jak i gmina na terenie której ma być realizowana dana inwestycja. W ocenie Sądu



Apelacyjny podstaw do wnioskowania prezentowanego przez powódkę nie daje też opinia do której odwołuje się apelacja, a w szczególności zawarte w niej stanowisko, że (...) Sp. z o.o. jako właściciel nieruchomości mógł złożyć stosowny wniosek do Marszałka Województwa o zmianę zapisów obowiązującego w WPGO. Stanowisko to nie oznacza jednocześnie, że uprawnienia takiego pozbawiona jest powódka, jak wskazano powyżej, gdy z treści opinii (k. 31) wynika też, że taka modyfikacja planu mogła nastąpić na wniosek planującego przedsięwzięcie inwestora, a taki status niewątpliwie posiadała powódka. Identyczne wnioski wynikają z opinii biegłej A. K.. To zaś nie pozwala uznać za powódką, że zaistniały przesłanki do uwzględnienia jej żądania, przypisania w tym zakresie pozwanej zawinienia. Odwołując się do opinii wymienionej biegłej J. K., skarżąca pomija też tę jej część, w której mowa o tym, że aby (...) Sp. z o.o. jako właściciel terenu mogła podjąć w tym zakresie czynności, a jej działania były skuteczne i pozwalały na uzyskanie akceptacji w kierunku postulowanych zmian, powinny być przekazane szczegółowe dane o planowanej inwestycji, jej mocach przerobowych i zasięgu działania. Takie też stanowisko wynika z opinii ustnej biegłej A. K.. Nie może przy tym odnieść rezultatu odwoływanie się skarżącej do przesłanego pozwanej opisu działania instalacji termicznego przetwarzania odpadów w technologii CBOS, gdy na tę okoliczność powódka przedstawiła tylko treść e-mail z 22 lutego 2013 r. (k. 484). Natomiast nie został przedstawiony sam przesłany opis, a zatem trudno ustalić co faktycznie on zawierał, a w szczególności, że zawierał dane potrzebne do podjęcia niezbędnych działań, o których mowa w opinii. Powódka wykazując w tym zakresie całkowitą bierność, gdy na konieczność uzyskania aktualizacji (o ile byłaby możliwa w tym czasie) ze strony pozwanej w ramach współdziałania, nie zwracały uwagi podmioty, którym powódka zleciła działania w zakresie uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń, opracowania projektu inwestycji, skutkami tego i odpowiedzialnością usiłuje obarczyć pozwaną przypisując jej zawinione niewykonanie umowy, a co nie może odnieść skutku, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy. To, że pozwana nie utraciła legitymacji jako właściciel terenu, nie oznacza, że w ramach stosunku łączącego strony, ją obciążał obowiązek w tym przedmiocie, przy braku aktywności powódki, a na co też wskazuje treść pisma M. K. prezesa zarządu pozwanej z 10 czerwca 2013 r. (k. 182) monitorującego powódkę, ze wskazaniem, że bez przekazania technologii nie są w stanie nic zrobić, mimo, że użyli wszelkich możliwych kontaktów, podjęli działania, aby cel został zrealizowany. Na marginesie tylko wskazać należy też na zeznania świadka T. L. który z ramienia powódki przygotował audyt, a z których wynika, że według informacji posiadanych przez świadka, to powódka miała zmienić wpis w WPGO (k. 319).

Nie znajduje też uzasadnienia oparcie zawinienia pozwanej, a w konsekwencji żądania zapłaty kwoty podwójnego zadatku na tym, że pozwana nie udzieliła informacji co do morfologii odpadów a co warunkowało przygotowanie raportu oddziaływania na środowisko i pozyskanie decyzji środowiskowej. Podkreślić należy, że w świetle postanowień łączącej umowy taki obowiązek nie obciążał pozwanej. Skarżąca nie wskazuje podstawy do obciążania pozwanej obowiązkiem dostarczenia, pozyskania szczegółowej morfologii odpadów. Wszelkie dane niezbędne dla uzyskania decyzji środowiskowej w aspekcie zamierzonej inwestycji winna była uzyskać powódka jako potencjalny inwestor. Ona знаła technologię według której chciała realizować inwestycje, jak i to jakie są w związku z tym potrzebne dane, a które w tym celu winna była pozyskać. To zaś, że pozwana w ramach współdziałania udzieliła pomocy przekazując dostępne jej informacje co do rodzaju odpadów, nie oznacza, że to pozwaną obciążał obowiązek zlecenia badania szczegółowej morfologii odpadów, jej uzyskania. Obowiązek współdziałania nie oznacza przejęcia obowiązku ciążącego na dłużniku, a jego rozumienie prezentowane przez apelującą nie może być podzielone.

Z obowiązku zaś współdziałania pozwana się wywiązała, na co wskazują zeznania świadka J. W. (k. 314) z których wynika, że (...) przesłał ogólne informacje zebrane z terytorium (...) z zakresu morfologii odpadów, a które to informacje były ogólnodostępne, zostały uzyskane z Urzędu Marszałkowskiego i były wystarczające dla potrzeb decyzji środowiskowej. Potwierdzają to też zeznania świadka T. K. (k. 326), a który z ramienia firmy Grupa (...) działającej na zlecenie powódki zajmował się opracowaniem dokumentacji, jak i opinia ustna biegłej A. K.. W tym miejscu wskazać należy, że problem jaki występował przy realizacji zlecenia, to nie tyle kwestia struktury odpadów ale danych technologicznych dotyczących urządzeń instalacji, a których nie przekazała powódka. To stanowiło zasadniczą przeszkodę w realizacji zlecenia, na co wskazywał też świadek J. S. (k. 318), jak i świadek L. K. (k. 373). Wbrew stanowisku skarżącej nie występuje sprzeczność w tym zakresie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, gdy stwierdzenie o niedysponowaniu danymi dotyczącymi technologii nie pozostaje w sprzeczności ze stwierdzeniem o przekazaniu danych wystarczających do pozyskania decyzji środowiskowej, gdy to ostatnie dotyczyło przekazanej

ogólnodostępnej struktury odpadów. Są to dwie odrębne kwestie. W materiale dowodowym sprawy nie ulega zaś wątpliwości, że powódka nie dostarczyła firmie, której zleciła opracowanie dokumentacji niezbędnej dla wystąpienia z wnioskiem o decyzję środowiskową, niezbędnych danych co do technologii dla zamierzonej inwestycji, a co potwierdza też treść e-maila z 4 lipca 2013 r. wraz z załącznikami co do niezbędnych danych do raportu. Natomiast jeżeli dla potrzeb przygotowania technologii według której powódka chciała realizować inwestycje niezbędne były dane dotyczące chemicznego i fizycznego składu odpadów w zakresie szerszym niż ogólnodostępne, podjęcie działań w celu ich uzyskania poprzez odpowiednie badania, leżało po stronie powódki jako inwestora zamierzającego realizować inwestycje w wybranej przez siebie technologii. Brak jest podstaw do obciążania tym pozwanej. Już z opinii biegłej J. K. do której odwołuje się skarżąca i pominięcie której zarzuca wynika, że podmiotem zainteresowanym sprawnym i poprawnym przebiegiem prac, kwestiami formalno-prawnymi powinien być inwestor i on winien pozyskiwać niezbędne w tym zakresie dane.

Stąd też zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c.) w tym zakresie, jak i naruszenia prawa materialnego a to art. 65 k.c. przez błędną wykładnię postanowień umowy co do wynikających zeń obowiązków pozwanej, nie mogą być uznane za zasadne, a w konsekwencji oddalenie powództwa w zakresie zapłaty kwoty podwójnego zadatku, w okolicznościach faktycznych sprawy, jawi się jako prawidłowe.

Nie może też odnieść rezultatu twierdzenie powódki jakoby pozwana zataiła przed nią fakt wpisu instalacji na przedmiotowej nieruchomości do WPGO jako „planowanej inwestycji” przy niespełnieniu wymogów art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 152. poz. 897) jako warunkujących uwzględnienie w uchwale w sprawie wykonania wojewódzkiego planu gospodarki odpadami jedynie instalacji dla których przed dniem wejścia w życie ustawy wydano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a po wejściu w życie wskazanej ustawy zakończona została budowa takiej instalacji i spełnia ona wymagania dotyczące regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych. Podkreślić należy, że decydując się na podjęcie działalności w branży gospodarowania odpadami powódka winna znać stan prawny temu towarzyszący, warunki prawne determinujące realizację związanych z tym inwestycji i ich status. Nie można mówić o zatajeniu obowiązującego stanu prawnego wynikającego z przepisów rangi ustawowej. Powódka miała świadomość istniejącego na dzień zawarcia umowy przedwstępnej wpisu w WPGO, a co wynika nie tylko z treści umowy, ale i zeznań J. M., z których wynika, że podpisując umowę miał on dostęp do aktualnego wpisu w WPGO (k. 467) i wiedział, że wpisana jest inwestycja w innej technologii aniżeli ta którą powódka chciała realizować (k. 463). Z dostępnego powódce WPGO jednoznacznie zaś wynika, że wpisana na wniosek (...) Sp. z o.o. instalacja została wpisana jako zgłoszona do realizacji dla regionu (...) w tabeli (...), a obejmującej te instalacje dla których nie została wydana do dnia 31 grudnia 2011 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (k. 34 verte – 35 pkt 17 tabeli), gdy planowane instalacje dla których do ustalonej wyżej daty zostały wydane decyzje, zostały ujęte odrębnie w tabeli (...) WPGO, a który też w tej części wskazywał na treść regulacji art. 16 ust. 3 wskazanej wyżej ustawy. Nie można zatem w tych okolicznościach mówić o jakimkolwiek zatajeniu informacji.

Natomiast za zasadną należy uznać apelację w części dotyczącej żądania ewentualnego, gdy w tym zakresie w istocie mamy do czynienia z nierozpoznanie istoty sprawy, jak trafnie podnosi skarżąca. Sąd pierwszej instancji skupił się bowiem przy rozstrzygnięciu sprawy jedynie na ustaleniu czy pozwanej można przypisać winę, czy niezawarcie umowy przyrzeczonej było następstwem okoliczności leżących po jej stronie. Całkowicie zaś poza rozpoznaniem Sądu pozostały podnoszone przez powódkę okoliczności dotyczące możliwości zrealizowania celu umowy przedwstępnej, jakim było nabycie nieruchomości ale realizacji zamierzonej inwestycji a to budowy stacji segregacji i utylizacji odpadów komunalnych, w tym pochodzących ze zbiórki selektywnej w hali oraz budowie składowiska na odpady komunalne i przemysłowe, gdy zamierzona utylizacja odpadów miała się odbywać poprzez termiczne przekształcanie odpadów – pirolizę (ust. 3 pkt 29 ustawy o odpadach) na gruncie obowiązujących wówczas regulacji prawnych, możliwość uzyskania niezbędnych aktów administracyjnych z uwagi na obowiązujący wówczas plan zagospodarowania przestrzennego oraz istniejący wpis w WPGO, możliwość aktualizacji w świetle obowiązujących tym przedmiocie regulacji prawnych i trybu aktualizacji przy uwzględnieniu przewidzianego w

umowie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej zastrzeżonego jako termin ostateczny, charakteru przewidzianych w § 4 umowy warunków ze spełnieniem których strony powiązały zawarcie umowy przyrzeczonej, ich znaczenia a w szczególności podnoszonej przez powódkę obiektywnej niemożliwości realizacji zamierzonego celu w obowiązującym stanie prawnym i faktycznym i wpływu tego na obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, a w konsekwencji dochodzone roszczenie zwrotu zadatku.

Podkreślić należy, że zamierzona inwestycja, realizacja której była celem zawartej umowy przedwstępnej, dotyczyła inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami, a co za tym idzie proces jej przygotowania, uzyskania decyzji i pozwoleń determinowany był też wymogami ustawy o odpadach, jak i ustawy o ochronie środowiska. W § 4 ust. 1 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej z zastrzeżeniem przewidzianych w tym postanowieniu warunków, postanawiając jednocześnie w ust. 2, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się wyżej wymienionych warunków. Sąd Okręgowy nie dokonał wykładni postanowienia umowy w tym przedmiocie, oceny znaczenia tych postanowień umownych i ich konsekwencji prawnych dla rozstrzygnięcia. W szczególności Sąd nie ustalił, czy i jakie dla obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej a w konsekwencji dla odpowiedzialności za niewykonanie tego obowiązku miało nieziszczenie się któregoś z nich z przyczyn obiektywnych i czy takie wystąpiły w kontekście podnoszonych przez powódkę okoliczności.

Jednym z warunków przewidzianych w § 4 było wystąpienie przez kupującą (powódkę) z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji, wystąpienie z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę o ile do 31 października 2013 r. zostanie wydana decyzja środowiskowa. Sąd Okręgowy nie poczynił zaś ustaleń co do dopuszczalności inwestycji z punktu widzenia ujawnionego wpisu w Wojewódzkim Planie Gospodarowania Odpadami co do planowanej inwestycji mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów, przy zamierzonej w tym przypadku termicznej utylizacji odpadów metodą pirolizy, w kontekście obowiązującego w okresie związania stron umową, stanu prawnego, zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a którego zmiana dokonana została dopiero w 2015 r., czy uzyskanie decyzji środowiskowej determinowane było uzyskaniem zmiany wpisu w WPGO oraz czy w świetle obowiązujących przepisów, procedury aktualizacji planów, to było obiektywnie możliwe, nawet gdyby doszło do przekazania technologii według której miała być realizowana inwestycja. Sąd Okręgowy skupił się li tylko na ocenie legitymacji w tym przedmiocie, pozostawiając zaś poza zakresem oceny samą możliwość uzyskania takiej zmiany w okresie związania stron umową.

Podobnie też nie została rozpoznana istota sprawy w zakresie zastrzeżonego w umowie warunku zawarcia umowy przyrzeczonej jakim było doprowadzenie do zabezpieczenia prawnego strumienia odpadów do instalacji, z miastem/miastami aglomeracji (...) o liczbie mieszkańców powyżej 100.000 na podstawie której kupujący będzie uprawniony do odbioru i przetwarzania odpadów z tego miasta, obiektywnej możliwości jego wypełnienia w kontekście regulacji prawnych dotyczących gospodarowania odpadami, przy uwzględnieniu statusu podmiotu, który takiego zabezpieczenia miał udzielić (miasto/miasta), a który wykonuje zadania publiczne. Z uwagi na taki charakter podmiot ten podlega ograniczeniom wynikającym z ustawy i w zakresie realizacji obowiązków zapewnienia czystości i porządku obowiązuje go regulacja ustawy z dnia 13 września 1996 r., o utrzymywaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz.U. z 2013 r. p. 1399 ze zm.) co do wyboru podmiotu, który będzie budował, utrzymywał lub eksploatował regionalną instalację do przetwarzania odpadów komunalnych. Przede wszystkim Sąd nie dokonał wykładni tego postanowienia umownego w kontekście zasad wynikających z art. 65 § 2 k.c. dla ustalenia charakteru tego zapisu i jego znaczenia w kontekście zaistnienia podstaw do zawarcia umowy przyrzeczonej, znaczenia i zakresu pojęcia prawnego zabezpieczenia strumienia odpadów, jak i zapisu „warunek powyższy uważa się za spełniony jeżeli z obowiązujących przepisów prawa będzie wynikał obowiązek dostarczenia odpadów do stacji utylizacji odpadów na który strona kupująca złoży wniosek o wydanie pozwolenia na budowę”, na czym to prawne zabezpieczenie strumienia odpadów, zgodnie z wolą stron miało polegać. Sąd Okręgowy podobnie, jak i w przypadku pozostałych kwestii skupił się li tylko na tym, że obowiązkiem w tym zakresie nie można obciążać pozwanej, gdy niewątpliwie w świetle literalnej treści omawianego postanowienia, obowiązek doprowadzenia do „prawnego zabezpieczenia strumienia odpadów” jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej obciążał obie strony. Poza przedmiotem rozpoznania Sądu pozostało zaś to, czy w obowiązującym stanie prawnym była możliwość gwarancji prawnego zabezpieczenia strumienia

odpadów, gdy to w pierwszym rzędzie determinuje wykładnia tego postanowienia, ustalenie jaki sens strony nadały temu zastrzeżeniu, co pod tym pojęciem rozumiały - jaką formę prawnego zabezpieczenia, gdy wtedy dopiero można dokonywać oceny obiektywnej możliwości wypełnienia warunku doprowadzenia do zabezpieczenia prawnego strumienia odpadów w świetle uwarunkowań prawnych, a następnie konsekwencji prawnych tego stanu rzeczy, ustalenia zaistnienia podstawy niezależnej od stron do uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej w aspekcie dochodzonego przez powódkę zwrotu zatrzymanego przez pozwaną zadatku. Podkreślić przy tym należy, że nie może być traktowane jako wypełnienie wymogu wykładni przedmiotowego postanowienia umownego, ograniczenie się Sądu pierwszej instancji, z odwołaniem się do opinii prywatnej sporządzonej na zlecenie pozwanej, do stwierdzenia, że postanowienie to dotyczyło zabezpieczenia prawnego przez które należy rozumieć czynności prawne, których skutkiem miała być gwarancja dotycząca zapewnienia odpowiedniej ilości oraz odpowiedniego pod względem morfologicznym strumienia odpadów, bez jednoznacznego uwzględnienia reguł wykładni wynikających z art. 65 k.c. a zwłaszcza jego § 2 a to zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Zgodny zamiar stron jest najważniejszym kryterium, przy pomocy którego następuje wyjaśnienie sensu, znaczenia oświadczeń woli zawartych w umowie. Kryterium to odwołuje się do uzgodnionych faktycznych intencji co do skutków oczekiwanych z zawartą umową, zawartymi w niej postanowieniami. Wykładnia oświadczeń woli, ustalenie w oparciu o wyniki tejże rzeczywistej treści umowy, nie stanowi przedmiotu podlegającego weryfikacji w oparciu o opinie, a leży wyłącznie w gestii sądu.

Trafny jest również zarzut apelacji, że poza oceną Sądu pierwszej instancji pozostawało też stanowiące uzasadnienie żądania ewentualnego, stanowisko strony powodowej co do znaczenia, charakteru zadatku i jego skutków w kontekście postanowienia § 1 pkt II umowy i zastrzeżonej w niej w § 10 kary umownej, a co według skarżącej stanowiło modyfikację ustawowych skutków zadatku, wyłączenie dyspozytywnej regulacji art. 394 § 1 k.c., gdy jako sankcję za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej strony zastrzegły karę umowną, jak i akcentowana kwestia dochodzenia kary umownej przez pozwaną przy jednoczesnym zatrzymaniu zadatku, dublowaniu dwóch instytucji prawnych stanowiących surogat odszkodowania (pismo powódki zawierające modyfikację powództwa k. 458-459). Sąd Okręgowy w tym kontekście nie dokonał oceny zasadności żądania ewentualnego, gdy nie świadczy o rozpoznaniu istoty sprawy w tym zakresie stanowisko, że to z przyczyn leżących po stronie powódki nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdy o prawie do zatrzymania zadatku z powołaniem się na regulację art. 394 § 1 k.c. można mówić wówczas, gdy strony nie nadały zadatkowi innego znaczenia a do tego zaś odnosiło się stanowisko powódki uzasadniające żądanie ewentualne.

W świetle powyższego uznać należało, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy w zakresie żądania ewentualnego, pominął wskazywane przez powódkę okoliczności, a wymagające wykładni postanowień umowy, poczynienia ustaleń i oceny prawnej w kontekście sformułowanego na ich kanwie żądania. W świetle prezentowanego w orzecznictwie stanowiska nierozpoznanie istoty sprawy rozumiane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego co było przedmiotem sprawy bądź zaniechaniu zbadania materialnoprawnej podstawy żądania w kontekście podnoszonych okoliczności albo merytorycznych zarzutów strony pozwanej, gdy to z reguły ma miejsce gdy sąd bezpodstawnie przyjął, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenia. W wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 299/10, Sąd Najwyższy przyjął, że pojęcie „istoty sprawy” o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c. dotyczy jej aspektu materialnoprawnego, ma zatem miejsce gdy sąd nie zbadał materialnoprawnej podstawy dochodzonych roszczeń, jak też podnoszonych zarzutów merytorycznych, nie odniósł się do tego co było przedmiotem sprawy. W ocenie Sądu Apelacyjnego w tym przypadku w grę wchodzi nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. Powódka formułując żądanie ewentualne oparła je na wskazanej podstawie faktycznej podnosząc po pierwsze na bezpodstawność zatrzymania zadatku w świetle wchodzącej w grę obiektywnej niemożliwości zrealizowania wskazanych w umowie warunków determinujących zawarcie umowy przyrzeczonej, a o których była mowa powyżej, co powodowało, że nawet gdyby przekazała technologię instalacji, to i tak nie mogłoby dojść do zrealizowania przesłanek zawarcia umowy przyrzeczonej, a po drugie alternatywnie odmienną funkcję zadatku, w świetle postanowień umowy przedwstępnej aniżeli wynikająca z art. 394 § 1 k.p.c., gdy te podstawy pozostawały poza zakresem badania Sądu Okręgowego, poczynionych ustaleń, jak i oceny prawnej. Dokonanie wykładni treści postanowień umowy istotnych z punktu widzenia kierowanego wobec pozwanej żądania ewentualnego, a w konsekwencji czynienie ustaleń co do

rzeczywistej treści umowy, obiektywnej możliwości spełnienia przewidzianych w niej warunków z którymi strony powiązały zawarcie umowy przyrzeczonej po raz pierwszy na etapie postępowania apelacyjnego oraz dokonywanie na ich podstawie oceny prawnej pozbawiłoby w istocie obie strony możliwości poddania ich kontroli instancyjnej, a tym samym naruszałoby zasadę konstytucyjnej dwuinstancyjności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, że nierozpoznanie istoty sprawy następuje także w sytuacji dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i konieczności czynienia przez sąd odwoławczy po raz pierwszy ustaleń faktycznych w danej istotnej dla rozstrzygnięcia kwestii (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, 20 lutego 2015 r., V CZ 119/14). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w ostatnim z przywołanych orzeczeń ocena prawna pozostająca poza wskazywaną podstawą faktyczną nie stanowi rozstrzygnięcia o istocie sprawy.

Z podanych wyżej względów zaskarżony wyrok w części dotyczącej żądania ewentualnego, jak i rozstrzygnięcia o kosztach procesu podlegał uchyleniu a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania we wskazanym wyżej kierunku, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Natomiast w części dotyczącej żądania głównego apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do regulacji art. 108 § 2 k.p.c.

SSA Jadwiga Galas	SSA Wiesława Namirska	SSA Zofia Kołaczyk
-------------------	-----------------------	--------------------