

Sygn. akt V ACa 235/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zofia Kołaczyk (spr.)
Sędziowie:	SSA Urszula Bożalkińska SSA Jadwiga Galas
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2013r. w Katowicach

na rozprawie

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

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 6 września 2012r., sygn. akt X GC 108/12

1. uchyła zaskarżony wyrok co do kwoty 43.143,52 (czterdzieści trzy tysiące sto czterdzieści trzy 52/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od niej i w tej części postępowanie umarza;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 235/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. domagała się orzeczenia nakazem zapłaty, że pozwana (...) Spółka Akcyjna w G. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 555.616,44 zł stanowiącą sumę odsetek należnych z tytułu opóźnienia w wykonaniu zobowiązania do zwrotu zadatku za okres od 15 stycznia 2011 r. do 6 marca 2012 r. wraz z

odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Dnia 3 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana wniosła o zarządzenie zwrotu pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana w pierwszej kolejności podniosła, że powódka nie wykazała, iż osoba, która złożyła podpis pod wezwaniem do zapłaty, była umocowana do składania takich oświadczeń woli, jak również by M. B. był umocowany w imieniu powódki do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od łączącej strony umowy. Następnie pozwana zarzuciła, że powódka nie udowodniła okoliczności faktycznych, stanowiących podstawę roszczenia, a to przesłanek złożenia przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy, tj. braku uzyskania przez pozwaną ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Nadto zarzuciła, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone po terminie wygaśnięcia uprawnienia do jego złożenia.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach:

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jako kupująca zawarła w dniu 21 sierpnia 2008 r. z pozwaną (...) Spółką Akcyjną w G. jako sprzedającą w formie aktu notarialnego przedwstępłą umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w K. wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń.

Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. nie później jednak niż w terminie do 14 dni od ziszczenia się wszystkich okoliczności określonych szczegółowo w § (...) umowy. W §(...) pkt(...) postanowiono, że pozwana uzyska ostateczną decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z Wnioskiem (...) (wniosek pozwanej o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji „Osiedle mieszkaniowe” w K. z dnia 14 sierpnia 2008 r.). Wskazano jednocześnie, że jeżeli pozwana nie uzyska powyższej ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy na podstawie Wniosku (...) w terminie 90 dni od daty podpisania niniejszej umowy, wówczas powódka będzie uprawniona od umowy odstąpić na warunkach określonych w § (...) pkt(...) umowy. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości strony zgodnie oświadczyły, iż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z Wnioskiem (...) (wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na realizację inwestycji z dnia 16 kwietnia 2008 r. złożony przez pozwaną oraz M. D. i A. C. jako współników spółki cywilnej (...) s.c.) nie rodzi dla sprzedającego żadnych podstaw do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, a okolicznością uzasadniająca możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej jest wyłącznie uzyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy na podstawie Wniosku (...).

Powódka miała prawo odstąpić od umowy w przypadku nie ziszczenia się którejkolwiek z okoliczności określonych w § (...) pkt (...), (...) lub (...) umowy. Powyższe prawo powódka mogła zrealizować w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. W takiej sytuacji pozwana była zobowiązana do zwrotu powódce zadatku w kwocie nominalnej w terminie 7 dni od chwili otrzymania wezwania do jej zwrotu (§ (...) pkt (...) umowy).

W § (...) pkt (...) umowy powódka zobowiązała się do wpłacenia w dniu podpisania umowy zadatku w kwocie 3.750.000 zł, odpowiadającej 25% ceny.

Powódka wpłaciła zadatek zgodnie z umową.

W §(...) umowy pozwana tytułem zwrotu otrzymanego zadatku poddała się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w razie odstąpienia przez powódkę od umowy na podstawie § (...) pkt (...) umowy.

Dnia 17 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję nr (...)o warunkach zabudowy dla budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. (...) w K. w związku ze złożonym przez pozwaną wnioskiem z dnia 14 sierpnia 2008 r., skorygowanym w dniu 15 października 2008 r.

Powyższa decyzja stała się ostateczna w dniu 14 stycznia 2009 r.

W związku z nieuzyskaniem ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy na podstawie Wniosku (...)w terminie 90 dni od daty podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży (§ (...)pkt (...) zd.(...)umowy) powódka pismem z dnia 18 grudnia 2008 r. odstąpiła od umowy wzywając jednocześnie pozwaną do zwrotu zadatku w kwocie 3.750.000 zł w terminie 7 dni od chwili otrzymania wezwania do jego zwrotu.

Pierwsza próba doręczenia pozwanej oświadczenia o odstąpieniu od umowy miała miejsce w dniu 24 grudnia 2008 r. Wówczas odbiorca nie mógł podpisać doręczenia. Druga próba doręczenia przesyłki miała miejsce w dniu 30 grudnia 2008 r. Wówczas pozwana zażądała zatrzymania przesyłki przez dostawcę, tj. firmę (...) w celu późniejszego doręczenia. Przesyłka została pozwanej doręczona w dniu 5 stycznia 2009 r.

Po odstąpieniu od umowy strony prowadziły rozmowy na temat nabycia przedmiotowej nieruchomości.

Pozwana nie zwróciła kwoty zadatku w terminie wyznaczonym przez powódkę w związku, z czym powódka wystąpiła w dniu 18 marca 2009 r. do Sądu Rejonowego w Gliwicach o nadanie klauzuli wykonalności łączącej strony umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego w zakresie oświadczenia pozwanej o poddaniu się egzekucji z tytułu zwrotu otrzymanego zadatku.

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2009 r., sygn. akt VII GCo 72/09 Sąd Rejonowy w Gliwicach nadał powyższemu tytułowi egzekucyjnemu klauzulę wykonalności.

W dniu 31 marca 2010 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach wydał w sprawie o sygn. akt X GNc 112/10 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zasądzający od pozwanej na rzecz powódki kwotę 523.561,64 zł tytułem odsetek za opóźnienie w wykonaniu obowiązku zwrotu zadatku za okres od dnia wymagalności roszczenia, tj. od 1 stycznia 2009 r. do dnia 27 stycznia 2010 r. wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania.

Dnia 10 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach wydał w sprawie o sygn. akt X GNc 64/11 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zasądzający od pozwanej na rzecz powódki kwotę 470.136,99 zł tytułem odsetek za opóźnienie w wykonaniu obowiązku zwrotu zadatku za okres od dnia 28 stycznia 2010 r. do dnia 14 stycznia 2011 r. wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania.

Powódka wezwała pozwaną do zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie kwoty zadatku wynoszącej 3.750.000 zł za kolejny okres, tj. od dnia 15 stycznia 2011 r. do dnia 6 marca 2012 r.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Powódka wykazała swoje uprawnienie do odstąpienia od łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży, w tym w zakresie istnienia podstaw do odstąpienia od umowy, umocowania M. B. do złożenia w imieniu powódki oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz terminu złożenia przedmiotowego oświadczenia.

Twierdzenia pozwanej o braku podstaw do odstąpienia przez powódkę od łączącej strony umowy uznać należało za gołosłowne, w szczególności w zakresie, w jakim pozwana twierdziła, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu została wydana zgodnie z warunkami zawartymi w postanowieniach umownych już w dniu 24 września 2008 r.

Z §(...) ust.(...)umowy przedwstępnej wynika jednoznacznie, że pozwana miała uzyskać ostateczną decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z Wnioskiem(...), tj. wnioskiem pozwanej o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji „Osiedle mieszkaniowe” w K. z dnia 14 sierpnia 2008 r. Natomiast uzyskanie decyzji zgodnej z Wnioskiem

(...), tj. wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na realizację inwestycji z dnia 16 kwietnia 2008 r. złożonym przez pozwaną oraz M. D. i A. D. jako współników spółki cywilnej (...) s.c. nie stanowi realizacji tego zobowiązania i nie rodzi dla pozwanej, jako sprzedającej żadnych podstaw do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, a okolicznością uzasadniającą możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej jest wyłącznie uzyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy na podstawie Wniosku (...).

Dopiero dnia 17 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy dla budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. (...) w K. w związku ze złożonym przez pozwaną wnioskiem z dnia 14 sierpnia 2008 r. (Wniosek (...)), skorygowanym w dniu 15 października 2008 r. Powyższa decyzja stała się zaś ostateczna w dniu 14 stycznia 2009 r., a zatem po upływie wyznaczonego w umowie przedwstępnej 90-dniowego terminu od dnia podpisania umowy.

Za bezpodstawne uznać należało twierdzenia pozwanej, iż powódka nie dotrzymała terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, tj. do dnia 31 grudnia 2008 r.

Oświadczenie woli uznaje się za skutecznie złożone również wtedy, gdy adresat mogąc się zapoznać z jego treścią, celowo tego nie uczynił, odmówił zapoznania się z nim lub z własnej woli nie podjął przesyłki pocztowej zawierającej to oświadczenie. Odmowa przyjęcia oświadczenia woli lub zaniechanie zapoznania się z nim nie wywołuje bowiem żadnych skutków prawnych (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 grudnia 1996 r., sygn. akt I PKN 36/96, opubl. OSNP 1997/14/251).

Z uwagi na skutecznie złożone przez powódkę oświadczenie o odstąpieniu od umowy, stosunek obligacyjny, wynikający z łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży aktualnie nie istnieje i nie wywołuje skutków prawnych.

Sprawa dotyczy jedynie należności odsetkowych od wierzytelności głównej stwierdzonej tytułem wykonawczym w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, której w zakresie oświadczenia pozwanej o poddaniu się egzekucji z tytułu zwrotu otrzymanego zadatku została nadana klauzula wykonalności. Istnienia powyższego tytułu wykonawczego pozwana nie zakwestionowała.

Rozstrzygnięcie co do meritum sporu zostało oparte na podstawie art. 494 i 481 § 1 k.c., zaś o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła pozwana wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu. Rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to art. 6 k.c. w zw. z art. 61 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie; art. 61 § 1 k.c. przez błędną wykładnię; art. 491 § 1 k.c., art. 492 k.c. w zw. z art. 395 k.c., art. 60 k.c. przez błędną wykładnię; naruszenie prawa procesowego art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., 203 § 1 i 2 k.p.c., 100 k.p.c. w zw. z art. 203 § 2 k.p.c.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji ponad kwotę, do której powództwo zostało ograniczone.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona li tylko co do zarzutu naruszenia art. 203 § 1 i 2 k.p.c., a łączonego z nieuwzględnieniem przez Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku faktu ograniczenia żądania pozwu co do kwoty 512.472,92 zł.

W piśmie procesowym z dnia 28 maja 2012 r. złożonym po sprzeciwie pozwanej od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym powódka ograniczając żądanie do kwoty 512.472,92 zł cofnęła pozew w pozostałej części, na co pozwana wyraziła zgodę wprost w piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2012 r. Wszystkie te zaszczości miały miejsce przed pierwszą rozprawą jaka została wyznaczona w sprawie na dzień 1 sierpnia 2012 r. Ustawodawca w przepisie art. 203 § 1 k.p.c. dopuszcza cofnięcie pozwu, stanowiąc, że pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia, aż do wydania wyroku. Zgodnie zaś z art. 355 § 1 k.p.c. w razie cofnięcia przez pozwanego pozwu ze skutkiem prawnym sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem

powództwa (art. 203 § 2 zd. 2 k.p.c.). Stąd wskazane wyżej okoliczności nie mogły być pominięte przy orzekaniu, a co uszło uwagi Sądu Okręgowego.

Dlatego też w tym zakresie zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu co do kwoty 43.143,52 zł, a postępowanie w tej części umorzeniu w świetle wskazanych wyżej uregulowań prawa procesowego (art. 386 § 3 k.p.c.).

Natomiast dalej idąca apelacja była niezasadna.

Przedmiotem powództwa było żądanie zasądzenia skapitalizowanych odsetek obejmujących okres od 15 stycznia 2011 r. do 6 marca 2012 r. naliczonych od zobowiązania pieniężnego obejmującego zapłatę kwoty 3.750.000 zł, stwierdzonego tytułem wykonawczym w postaci aktu notarialnego, w którym pozwana poddała się egzekucji, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 17 kwietnia 2009 r., sygn. VI GCo 72/09. Tytuł ten do chwili obecnej nie został wzruszony, pozbawiony wykonalności we właściwym trybie, prawem przepisany, a co za tym idzie istniał i istnieje obowiązek wykonania stwierdzonego nim zobowiązania pieniężnego. W zakresie, w jakim tytuł ten nie został zrealizowany powódka dochodzi odsetek za opóźnienie w zapłacie, za wskazany wyżej okres, gdy wcześniejsze okresy zostały objęte prawomocnymi tytułami egzekucyjnymi w postaci nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanymi przez Sąd Okręgowy w Gliwicach z dnia 31 marca 2010 r., sygn. X GNC 112/10 i z 10 lutego 2011 r., sygn. 64/11. Zgodnie zaś z treścią art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia.

Zgodnie z art. 365 § 1 k.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe, a w wypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby. Przepis ten określa zasadniczy skutek prawomocnego orzeczenia jakim jest związanie nim określonych podmiotów. Konsekwencją ustanowionej w nim zasady mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia jest to, że przesądzenie w orzeczeniu danej kwestii prawnej o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w późniejszym procesie kwestia ta nie może być już badana (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 lipca 2002 r., V CKN 1110/00). Moc wiążąca nakazu zapłaty w odniesieniu do sądów oznacza to, że muszą one przyjmować założenia, iż dane kwestie prawne kształtują się w sposób przyjęty w prawomocnym nakazie zapłaty. Jeżeli zatem w kolejnym postępowaniu pojawia się ta sama (tożsama) kwestia prawna, nie podlega ona już ponownemu badaniu. Związanie zaś sądu w rozumieniu art. 365 § 1 k.c. oznacza niedopuszczalność prowadzenia postępowania dowodowego w danej kwestii, a nie tylko zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z objętymi wcześniejszym rozstrzygnięciem (por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 marca 2007 r., II CSK 530/06).

Wskazanymi wyżej prawomocnymi nakazami zapłaty objęte były wierzytelności odsetkowe – odsetki za opóźnienie tego samego zobowiązania pieniężnego, wynikającego z tej samej umowy łączącej strony oraz objętego tym samym tytułem wykonawczym, a niezrealizowanego przez pozwaną, z tym, że obejmowały one wcześniejszy okres opóźnienia. Zasadnicze znaczenie z punktu widzenia materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia miała w tych postępowaniach ta sama kwestia prawna, a mianowicie istnienie po stronie pozwanej tożsamego zobowiązania pieniężnego, jego niezaspokojenie w terminie, a co za tym idzie istniejące opóźnienie. Kwestią odrębną w każdym z tych postępowania był tylko okres dalszego opóźnienia, poza okres objęty wcześniej wydanym nakazem zapłaty. W orzecznictwie Sądu Najwyższego odnoszono się do kwestii zastosowania art. 365 § 1 k.c. w przypadku tzw. rozdrobnienia roszczeń, procesów o część roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym, którego treścią jest pretensja o część świadczenia podzielnego, z założeniem procesów o dalszą część. Wyrażono przy tym pogląd, że w razie prawomocnego uwzględnienia części roszczenia o spełnienie świadczenia z tego samego stosunku prawnego, w procesie dotyczącym dalszej części tego świadczenia, sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego. Wskazano przy tym, że prawomocne orzeczenie reguluje stosunek prawny, będący przedmiotem rozstrzygnięcia, powoduje, że nie jest możliwe odmiennie orzeczenie i uregulowanie tego samego stosunku w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych między tymi samymi stronami. Przy uwzględnieniu powództwa o świadczenie –choćby niewyczerpującego całego roszczenia – prawomocne orzeczenie ma szersze znaczenie, z tym, że obejmuje nie tylko samo ustalenie prawa lub stosunku prawnego, ale również zasądza świadczenie częściowe. To zaś, że orzeczenie co do części roszczenia nie ma powagi rzeczy osądzonej (art. 366 § 1 k.p.c.)

co do jego reszty, która nie była przedmiotem orzekania, możliwe jest oddzielne dochodzenie dalszej jego części, nie oznacza, że otwarta pozostaje możliwość odmiennego niż w prawomocnym wyroku (nakazie zapłaty równoznacznym w skutkach z wyrokiem) w niezmienionych okolicznościach o zasadzie odpowiedzialności pozwanego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 29 marca 1994 r., III CZP 29/94, wyrok Sądu Najwyższego z 14 maja 2003 r., I CKN 263/01.

Sąd w świetle powyższego wobec prawomocnego przesądzenia odpowiedzialności pozwanej w/w nakazami zapłaty – istnienia po jej stronie zobowiązania zapłaty na rzecz powódki kwoty 3.750.000 zł tytułem zwrotu zadatku, stwierdzonego wcześniej wzmiankowanym wyżej tytułem wykonawczym, jako podstawowej przesłanki roszczenia odsetkowego z art. 481 § 1 k.c., gdy to zobowiązanie poza zakres, w jakim nastąpiło ograniczenie powództwa nie zostało zaspokojone, sama kwestia powstania zobowiązania pieniężnego nie podlegała badaniu w tym postępowaniu, nie mogła być odmiennie oceniona aniżeli we wcześniejszych prawomocnych nakazach zapłaty. Zatem już tylko z tej przyczyny apelacja nie mogła być uznana za zasadną. Niezależnie od tego odnosząc się do postawionych w apelacji zarzutów stwierdzić należy, że w materiale sprawy są one niezasadne.

Zarzut naruszenia prawa procesowego – art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. łączony z nieprzeprowadzeniem przez Sąd Okręgowy dowodu z dokumentów akt postępowania administracyjnego w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości, jest chybiony. Po pierwsze, jak już wyżej wskazano, przy omawianiu regulacji art. 365 § 1 k.p.c., w kontekście wydanych wcześniej prawomocnych nakazów zapłaty, dotyczących odpowiedzialności pozwanej z tego samego stosunku prawnego, z tym, że obejmujących roszczenie odsetkowe powódki za wcześniejszy okres opóźnienia, przesądzających tak istnienie zobowiązania, jak i powstanie stanu opóźnienia, związanie sądu na gruncie regulacji w/w przepisu oznacza także niedopuszczalność prowadzenia postępowania co do danej kwestii prawnej wcześniej przesądzonej. Po drugie, pozwana składając przedmiotowy wniosek dowodowy nie sprecyzowała w sposób dostateczny dokumentów, które miały stanowić przedmiot wnioskowanego dowodu. Tymczasem przedmiotu dowodu na gruncie regulacji kodeksu postępowania cywilnego nie stanowią akta danego postępowania, a li tylko konkretne dokumenty w nich znajdujące się. Prawidłowo sformułowany wniosek dowodowy winien konkretyzować dokumenty, w taki sposób, aby możliwe było ich uzyskanie od organu, w dyspozycji którego dane akta się znajdują. Pozwana sprecyzowała, skonkretyzowała tylko jeden dokument, a to wniosek o wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy, gdy okoliczność jego złożenia nie była sporna, nie wymagała dowodzenia. Po trzecie, prowadzenie dowodu na okoliczności wnioskowane przez pozwaną, tj. przyczyn przedłużenie się postępowania administracyjnego było zbędne, gdy wbrew stanowisku pozwanej uprawnienie powódki do odstąpienia od umowy nie zostało powiązane z zawinionym działaniem pozwanej.

Niezasadne są również zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Nie zasługuje na podzielenie stanowisko prezentowane w apelacji, jakoby odstąpienie od umowy w tym przypadku oparte było na ustawie – art. 491 k.c. i przepis ten stanowił źródło uprawnienia w tym przedmiocie, a w konsekwencji łączenie uprawnienia do odstąpienia z zaistnieniem przesłanki zwłoki, zawinionego niewykonania zobowiązania przez pozwaną.

W prawidłowo ustalonym przez Sąd Okręgowy stanie faktycznym sprawy, w odniesieniu do stosunku obligacyjnego, jaki łączył strony, nie rodzi wątpliwości fakt, że odstąpienie od umowy przedwstępnej, dokonane przez powódkę miało źródło w umowie, a nie opierało się na wskazanej przez pozwaną regulacji tzw. ustawowego prawa odstąpienia od umowy.

Ustawodawca w kodeksie cywilnym wyraźnie przewiduje dwa źródła, tytuły odstąpienia od umowy, poświęcając im odrębne regulacje prawne. Jednym z nich jest umowa (art. 395 k.c.), zaś drugim ustawa (art. 491 i nast. k.c.). Brak jest podstaw do utożsamiania tych źródeł prawa odstąpienia od umowy, jak czyni to skarżąca, a to art. 395 k.c. z art. 491 k.c., gdy każde z nich opiera się na innych przesłankach.

Przepis art. 395 k.c. dopuszcza możliwość zastrzeżenia w umowie możliwości jednostronnego jej rozwiązania, określając jednocześnie wymogi, jakie niezbędne są dla uznania takiego zastrzeżenia za skuteczne. Są nimi określenie terminu, w czasie biegu którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia oraz wskazanie, czy prawo

odstąpienia przysługiwać będzie tylko jednej (której), czy obu stronom umowy. Natomiast nie jest wymagane na gruncie tej regulacji wskazanie podstaw odstąpienia dla jego skuteczności, aczkolwiek działając w granicach swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.) strony mogą połączyć umowne prawo odstąpienia od umowy z określonym zdarzeniem, tak z jego zaistnieniem, bądź niezaiistnieniem. Samo to, że strony zastrzegając w umowie prawo odstąpienia od umowy, określając jednocześnie termin, w ciągu którego uprawniony będzie mógł z tego prawa skorzystać, połączyły go z określonym zdarzeniem, nie oznacza, że w grę wchodzi z pełnymi konsekwencjami regulacja art. 492 k.c. tj. ustawowa podstawa odstąpienia. Podkreślić należy, że na gruncie regulacji art. 395 k.c. nie ma znaczenia przyczyna odstąpienia, a jeżeli zostanie wskazana jako warunek odstąpienia, to ustawodawca nie wprowadza w tej mierze żadnych obwarowań i ograniczeń, pozostawiając jej ustalenie wyłącznej woli stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2002 r., II CKN 701/01, z 6 maja 2004 r., II CK 261/03). Mogą to być zatem różnorakie zdarzenia, z którymi strony ze swej woli połączą prawo do odstąpienia od umowy tak związane z ich zachowaniem, bądź jednej z nich, zawinione, bądź całkowicie od stron niezależne. Tymczasem regulacja art. 492 k.c., należąca do tzw. ustawowego prawa odstąpienia, ma zastosowanie tylko wówczas, gdy strony w umowie zastrzegły to prawo łącząc go z zawinionym niewykonaniem zobowiązania w terminie ściśle określonym – zwłoką w wykonaniu zobowiązania. Zwalnia ona od konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu dla wykonania zobowiązania, o którym mowa w art. 491 § 1 k.c. Ustawowe prawo odstąpienia od umowy uzasadnia zwłoka lub niemożność wykonania zobowiązania wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana. Natomiast umowne prawo odstąpienia, mające źródło w odpowiednim zastrzeżeniu umownym nie musi być powiązane z zawinionym niewykonaniem zobowiązania, jest niezależne od zawinienia i nie musi, aczkolwiek może być, połączone z konkretną przyczyną. Brak jest podstaw do stosowania przepisu o ustawowym prawie odstąpienia od prawa umownego, zważywszy na odmienną funkcję obu rodzajów tego prawa. Ustawowe prawo odstąpienia stanowi sankcję dla dłużnika, który nie wykonał, albo nienależycie wykonał zobowiązanie, ściśle jest powiązane z zawinionym zachowaniem dłużnika, natomiast w przypadku prawa umownego istotą jest przyznanie stronom umowy, bądź jednej z nich możliwości łatwego, jednostronnego wcześniejszego zakończenia węzła obligacyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 stycznia 1998 r., III CKN 279/97). Zwrócić przy tym należy uwagę, że orzeczenie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, do którego odwołuje się pozwana dotyczyło sytuacji, w której zastrzeżone prawo odstąpienia od umowy oparte na konkretnej przyczynie – niewykonaniu zobowiązania w określonym terminie, nie spełniało wymogu art. 395 k.c., nie zawierało terminu odstąpienia (tu terminu końcowego), a co za tym idzie nie mogło być uznane za umowne i wyrzeczone z nim skutku. Mogło być rozpatrywane tylko w kategoriach tzw. *lex commissoria*, wskazania jednej z przesłanek wykonania prawa odstąpienia od umowy, mającego w istocie źródło w ustawie.

Stan faktyczny rozpoznawanej sprawy jest zaś zgoła odmienny. Strony bowiem zastrzegając w umowie przedwstępnej dla kupującego (powódki) prawo odstąpienia od umowy oznaczyły termin, w którym prawo do odstąpienia może być zrealizowane – wskazanie konkretnej daty końcowej, do której to może nastąpić, realizując tym samym podstawowy wymóg wskazany w art. 395 k.c., a co czyni wyrażone zastrzeżenie, mające charakter zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia za w pełni skuteczne.

Fakt, że uprawnienie to połączone zostało ze ściśle określonymi w umowie przyczynami, w tym m. in. z niezyskaniem przez sprzedającego w terminie 90 dni od daty podpisania umowy ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, nie wyłącza w tym przypadku umownego charakteru prawa odstąpienia od umowy, gdy nadto z woli stron zostało ono powiązane z samym faktem niezyskania w/w decyzji w określonym terminie, w oderwaniu od przyczyn tego stanu, a które mogły wynikać z okoliczności od pozwanej niezależnych, a co na gruncie regulacji art. 395 k.c. jest dopuszczalne.

Na podzielenie zasługuje również ustalenie Sądu I instancji co do tego, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone w przewidzianym w umowie terminie. Wbrew stanowisku skarżącej prawidłowo Sąd uznał, że powódka wykazała, iż przedmiotowe oświadczenie doszło do pozwanej w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią w terminie przewidzianym dla jego złożenia, co czyni zarzut naruszenia art. 6 i 61 k.c. niezasadnym. Wszelkie wywody apelacji, dotyczące awizowania przesyłki pocztowej i związanego z tym przyjęcia daty doręczenia z upływem terminu zawiadomienia o przesyłce (awiza) nie przystają do stanu faktycznego sprawy, w którym ten sposób doręczenia nie miał miejsca. Doręczenie bowiem zgodnie z umową następowało nie pocztą, lecz przesyłką kurierską, zaś jak

wynika z niewadliwych ustaleń Sądu Okręgowego, podejmowane na przestrzeni od 24 grudnia do 30 grudnia 2009 r. trzykrotne próby doręczenia przesyłki nie zostały zwieńczone jej odbiorem przez pozwaną, z przyczyny leżącej po jej stronie, gdy ostatecznie w dniu 30 grudnia 2009 r. pozwana zażądała zatrzymania przesyłki przez doręczyciela w celu jej późniejszego doręczenia, a co za tym idzie odmawiając jej odbioru w tej dacie, mimo zapewnienia jej takiej możliwości. Tego rodzaju działanie pozwanej, jako li tylko zmierzające ku temu, aby nie przyjąć przesyłki przed upływem umówionego terminu, nie może być poczytane na jej korzyść ze wszystkimi tego skutkami. Z treści art. 61 k.c. jednoznacznie wynika, jak podkreśla zgodnie doktryna i orzecznictwo (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 53/09), że ustawodawca wyznaczając chwilę, w której następuje skuteczne złożenie oświadczenia woli innej osobie, opowiedział się za teorią doręczenia, stanowiąc, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Istotne znaczenie ma zatem nie moment samego faktycznego zapoznania się z treścią oświadczenia przez jego adresata, ale to, kiedy mógł się on zapoznać z jego treścią, czyli sama obiektywna możliwość zapoznania się. Na gruncie regulacji art. 61 k.c. przyjmuje się, że adresat zapoznał się z treścią oświadczenia, gdy doszło ono do niego w taki sposób, że powzięcie o nim wiadomości stało się możliwe. Oznacza to, że skuteczne doręczenie – złożenie oświadczenia woli innej osobie następuje także w sytuacji, w której co prawda jego adresat nie zna treści oświadczenia, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Realna możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli nie może być pojmowana, przy tym abstrakcyjnie, ale winna być oceniana z uwzględnieniem okoliczności danego wypadku. Taką zaś realną możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia pozwana miała najpóźniej 30 grudnia, kiedy to przesyłka zawierająca oświadczenie została jej dostarczona, zaś pozwana nie odebrała jej w tej dacie, z własnej woli, żądając zatrzymania przesyłki przez doręczyciela. Z tych względów zarzut naruszenia art. 61 k.c. w stanie faktycznym sprawy należy uznać za bezskuteczny.

Nie może również odnieść rezultatu zarzut naruszenia art. 60 k.c. Fakt prowadzenia przez strony po złożeniu przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy, rozmów w kierunku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, nie może być uznany za równoznaczny z dalszym obowiązywaniem umowy przedwstępnej, bezskuteczności oświadczenia o odstąpieniu. Oświadczenie o odstąpieniu ma charakter kształtujący prawo, skutkuje wygaśnięciem stosunku zobowiązaniowego. Jest ono dla obu stron wiążące. Staje się nieodwołalne z chwilą złożenia zgodnie z art. 61 k.c. i z uwagi na jego charakter i skutki jakie wywołuje nie może być cofnięte (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 marca 2009 r., II CSK 518/08). Jak podkreśla się w piśmiennictwie stworzenie możliwości dowolnego manipulowania stosunkami prawnymi przez ich „wygaszanie”, a następnie „ożywianie” ex tunc stwarzałoby nieograniczone pole do nadużyć. Po wygaśnięciu stosunku obligacyjnego, skutkiem odstąpienia, strony mają możliwość ponownego nawiązania stosunków zobowiązaniowych, w tym o treści identycznej, jak poprzedni stosunek prawny. Rzecz w tym, że do takiego w relacjach stron nie doszło, gdy prowadzone rozmowy w kierunku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie zostały zwieńczone zgodnym konsensusem, nie doprowadziły do zawarcia umowy.

Oceny Sądu Okręgowego nie podważa też i podnoszona przez skarżącą okoliczność istnienia decyzji o warunkach zabudowy w chwili złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, gdy warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej, a jednocześnie wyłączającym uprawnienie do odstąpienia do umowy było istnienie decyzji posiadającej przymiot ostatecznej. Tymczasem niewątpliwie stan taki nie występował. Decyzja uzyskała bowiem walor ostateczności dopiero w dniu 14 stycznia 2010 r. Jednocześnie brak jest przesłanek do uznania działania powódki za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zasadą jest bowiem, że ten kto korzysta z przysługującego mu prawa czyni to zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie wyjątkowych, szczególnych okoliczności może uzasadniać uznanie tegoż za nadużycie prawa. Takich zaś „szczególnych okoliczności” pozwana nie wskazuje, ani też konkretnej zasady, jaka by miała być naruszona. Klauzula, generalna zasada współżycia społecznego i oparte na nich nadużycia prawa (art. 5 k.c.) nie może być rozumiana jako norma nadrzędna, pozwalająca na zastępowanie szczegółowych instytucji prawa cywilnego. Art. 5 k.c. jako norma o charakterze wyjątkowym nie może być interpretowany rozszerzająco.

Reasumując, apelacja w jej zasadniczym zakresie jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w treści art. 100 k.p.c., gdy w

ostatecznym rezultacie powództwo było uzasadnione w przeważającej części 92,2 %, gdy powódka uległa ze swym żądaniem w nieznacznej części. To zaś uzasadniało obciążenie pozwanej pełnymi kosztami postępowania. Zgodnie bowiem z art. 100 zdanie 2 k.p.c. w razie częściowego uwzględnienia żądań, sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, gdy jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania.

(...)