

Sygn. akt V AGa 86/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.)
Sędziowie:	SA Irena Piotrowska SA Aleksandra Janas
Protokolant:	Diana Pantuchowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S.Z.Spółki Akcyjnej w K.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 11 stycznia 2017 r., sygn. akt XIV GC 481/15

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

SSA Aleksandra Janas	SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Irena Piotrowska
----------------------	-----------------------------	----------------------

Sygn. akt V AGa 86/18

UZASADNIENIE

Powódka S.Z. Spółka Akcyjna w K. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. kwoty 853.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, a nadto

kosztów postępowania, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazane zostało, że powodowa spółka przystąpiła do przetargu organizowanego przez pozwaną, w ramach którego uiściła tytułem wadium oraz kaucji zabezpieczającej na pokrycie kosztów postępowania kwotę dochodzoną pozwem. Powódka, jako jedyna przystąpiła do przetargu i złożyła stosowaną ofertę, w konsekwencji czego w dniu 24 maja 2012 r. została wyłoniona, jako zwycięzca i nabywca nieruchomości za cenę 16.682.750 zł brutto. Z uwagi jednak na niemożność sprecyzowania parametrów dla planowanej inwestycji, wobec całkowitej niepewności co do sposobu i możliwości zagospodarowania nieruchomości zgodnie z warunkami przetargu, została zmuszona odmówić w dniu 10 kwietnia 2013 r. podpisania umowy. W takim stanie rzeczy, w ocenie powódki, strona pozwana nie była uprawniona do zatrzymania wpłaconego wadium, jak również kaucji zabezpieczającej. Dochodzone roszczenie o zwrot kaucji i wadium powodowa spółka oparła na podstawie art. 471 k.c., z uwagi na zawarcie tak zwanej umowy przetargowej. Z ostrożności procesowej alternatywnie wskazane zostało, że zwrot wpłaconego wadium należy na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podniesione zostało, że w dniu 2 stycznia 2012 roku zarząd pozwanej ustalił warunki przetargu. Powódka była zobligowana do zapoznania się ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta T.” dla terenu zbywanych nieruchomości, a nadto posiadała wiedzę o przeznaczeniu zagospodarowanej działki, a także planach Miasta T. w przedmiocie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwana podkreśliła przy tym, że nie składała żadnych zapewnień o dodatkowych cechach rzeczy będącej przedmiotem zbycia. Nikt nie składał również żadnych wiążących zapewnień w przedmiocie wyznaczenia daty zawarcia umowy po rozstrzygnięciu przetargu, a także nie uzależniał wyznaczenia terminu zawarcia umowy od uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę lub warunków zagospodarowania terenu dla nieruchomości będących przedmiotem przetargu. Podniesione zostało ponadto, że pozwana nigdy nie wycofała się z wcześniejszych zapewnień i wypełniła swoją deklarację wyrażoną z pismem z dnia 24 maja 2012 roku, wyznaczając termin zawarcia umowy na dzień 10 kwietnia 2013 roku.

W ocenie pozwanej, nie miała miejsca zmiana stanu prawnego uniemożliwiająca realizację zapisów warunków przetargu, a w dniu 10 kwietnia 2013 roku możliwość zagospodarowania działek w sposób określony w warunkach przetargu nadal istniała. Nie zaistniała także żadna okoliczność, która mogłaby stanowić przyczynę odmowy zawarcia przedmiotowej umowy i mogła zostać zakwalifikowana jako „usprawiedliwiona“. W konsekwencji tego, strona pozwana stanęła na stanowisku, zgodnie z którym, doszukiwanie się w jej zachowaniu złej woli lub też wskazywanie ukrytych motywów jej postępowania jest całkowicie nieuzasadnione.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 853 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a także kwotę 49 867 zł tytułem kosztów procesu.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Miasto T. zwróciło się do powódki z zapytaniem, czy mogłaby wystąpić w przetargu na zakup nieruchomości. Poinformowało, że zamierza na tych terenach oraz na terenach będących już własnością Grupy S. Z. przygotować nowe centrum miejskie. Argumentem miasta było, iż Grupa S. Z. ma 50 % gruntów przewidzianych pod nowe centrum oraz jest wiarygodnym partnerem, który podoła przedsięwzięciu. Przedstawiciele Grupy S. Z. wielokrotnie spotykali się w Urzędzie Miasta z Prezydentem, Wiceprezydentem i jego pracownikami. Opracowali szereg koncepcji uwzględniających wymagania miasta. Współpracowali w tym zakresie m.in. z biurem (...). Miasto forsowało koncepcję budowania rynku z zachowaniem dotychczasowego układu zieleni miejskiej, jednakże uczestniczący w spotkaniach ze strony Miasta architekt wielokrotnie zmieniał szczegóły koncepcji. Zostało wykonane wiele dokumentów zgodnie z ustaleniami z Miastem. Powódka przystąpiła do drugiego przetargu na obie działki i go wygrała. Była przy tym

zapewniana, że do czasu zawarcia umowy zakończą się wszelkie kwestie związane z warunkami zabudowy. Po przygotowaniu kompletu dokumentów do wydania decyzji o warunkach zabudowy nakazano powódce wstrzymanie tego procesu informując, że będzie przygotowany plan zagospodarowania terenu. D. M. odbył kilkadziesiąt spotkań z prezesem pozwanej, który zapewniał go, że Miasto zdąży ze wszystkimi procedurami, aby powódka mogła otrzymać pozwolenie na budowę. Prezes pozwanej żalił się, że miasto nic nie robi, choć powódka wywiązała się z ustaleń, a nie może prowadzić inwestycji. Nie mogła ona bowiem przystąpić do wykonania inwestycji, która zgodnie z warunkami przetargu miała być zrealizowana na jednej z działek.

Cena wystawionych do przetargu działek została określona w operacie szacunkowym. Co do sposobu prowadzenia przetargu nie były zgłaszane uwagi. Do podpisania umowy jednak nie doszło, choć przedstawiciel powódki stawiał się u notariusza. Prace nad planem zagospodarowania przestrzennego w dalszym ciągu trwają.

Co najmniej jedną rozmowę dotyczącą jednej z działek odbył z S. Z. ówczesny wiceprezydent miasta T. M. G.. W toku procedury sprzedaży działek najpierw musi zostać podjęta uchwała Rady Miasta w sprawie zgody na sprzedaż, później zgodę wyraża zgromadzenie wspólników pozwanego. Dla spornych działek prowadzona jest procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prace planistyczne ruszyły w 2013 r. i trwają w dalszym ciągu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren został przeznaczony pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Po pierwszym wyłożeniu projektu planu wpłynęło 29 uwag mieszkańców, w związku z czym przystąpiono do ponownego jego opracowania. Po ponownym wyłożeniu planu wpłynęło 950 uwag mieszkańców, którzy protestowali przede wszystkim przeciwko lokalizacji dużego obiektu handlowego na tym terenie oraz lokalizacji drogi publicznej. W związku z powyższym Prezydent Miasta po spotkaniu z mieszkańcami zobowiązał się uwzględnić ich uwagi. Niezależnie od planu na początku 2013 r. został złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Postępowanie w sprawie warunków zabudowy zostało zawieszono bezterminowo do czasu uchwalenia planu. Projekt planu został kolejny raz przygotowany, została z niego usunięta kwestionowana droga. Obok zabudowy obiektami wielkopowierzchniowymi została dopuszczona także możliwość zabudowania terenu budynkami wielorodzinnymi. Po planowanym na dzień 26 marca 2016 r. spotkaniu z mieszkańcami w tej sprawie następnym etapem miało być wyłożenie planu do publicznego wglądu.

W trzech spotkaniach, w tym dwóch w Urzędzie Miasta i jednym u pozwanej, uczestniczył członek zarządu (...) Spółki Akcyjnej w K. A. C., będący jednocześnie akcjonariuszem powódki. W pierwszym ze spotkań brał udział Prezydent i Wiceprezydent Miasta T., było ono prowadzone w duchu wzajemnego zrozumienia, dotyczyło planu, warunków zabudowy, gdyż miastu zależało na inwestycji. Drugie spotkanie odbyło się wyłącznie z Wiceprezydentem, klimat rozmowy już nie był tak przyjazny, z uwagi na brak uchwalenia planu, przy jednoczesnym nakłanianiu powódki do zawarcia umowy. Trzecie spotkanie odbyło się u prezesa zarządu pozwanego. Spotkania te miały miejsce już po przetargu. Do podpisania umowy ostatecznie nie doszło z powodu braku planu zagospodarowania przestrzennego i warunków zabudowy.

Od kilku lat przed ostatnim przetargiem odbywały się dziesiątki spotkań w ramach współpracy pozwanego z miastem T., które wskazało powódce pracownię architektoniczną w K.. Powódka rozważała udział w kolejnych przetargach, ogłaszanych przez Miasto, dotyczących zakupu nieruchomości. Ostatecznie powódka – jako jedyny oferent – wzięła udział w przetargu na zakup działek, będących przedmiotem sprawy, a komplementarnych w stosunku do działek powódki. Powódka była zapewniana, że otrzyma warunki zabudowy lub zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, jednak ostatecznie okazało się, że niemożliwe było wybudowanie na działce będącej przedmiotem przetargu inwestycji, do której wybudowania powódka – zgodnie z warunkami przetargu – była obowiązana. Cena wystawionych do przetargu działek wynikała z operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę. Pozwana uzyskała zgodę Miasta T. na zbycie działek. Nie miała przy tym zamiaru – co proponowała powódka – odraczać wyznaczonego na dzień 10 kwietnia 2013 r. terminu zawarcia umowy.

W dacie przetargu dla terenu działek nr (...)i nr (...) nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nieznane więc były przesądzone w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów planowanego centrum miasta. W okresie pomiędzy 24 maja 2012 r. (przetarg) a 19 marca

2013 r., kiedy to Prezydent Miasta T. zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, powódka mogła mieć nadzieję na uzyskanie przed datą zawarcia umowy sprzedaży (10 kwietnia 2013 r.) decyzji o warunkach zabudowy, w której jednoznacznie określone zostaną warunki zabudowy, na jakich winien realizować zamierzoną inwestycję sytuowaną na nieruchomości pozostającej już wcześniej w jego dyspozycji oraz na działkach nr(...) i nr (...). Od 21 listopada 2013 r., kiedy Prezydent Miasta T. zawiesił postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, dla stron było już jasne, że ustalenie warunków zabudowy musi nastąpić w planie, który ówczas nie był nawet przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu (pierwsze wyłożenie projektu planu nastąpiło dopiero w końcu 2014 r.). W dacie przetargu ani w kwietniu 2013 r. nie były znane kompletne warunki, na jakich można realizować zainwestowanie na działkach nr (...) i nr (...) obręb P. w T., bowiem nie zostały one sformułowane ani w warunkach przetargu, ani w planie. Nie została również wydana decyzja o warunkach zabudowy.

W tych okolicznościach Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne.

Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom świadka M. G. i prezesa zarządu pozwanej w zakresie, w jakim zasłaniali się oni brakiem pamięci. Nie dał też wiary zeznaniom pozwanej co do braku składania powódce zapewnień lub co najmniej obietnic co do możliwości realizacji wymaganej inwestycji.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy uznał, że powódka należyście usprawiedliwiła brak podpisania umowy w dniu 10 kwietnia 2013 r. Bezsporne było bowiem, że powódka przed notariuszem w dniu zawarcia umowy oświadczyła, iż wobec zmiany stanu prawnego nieruchomości, uniemożliwiającej jej zagospodarowanie w sposób określony w warunkach przetargu, nie może dojść do zawarcia planowanych umów, a ponadto zadeklarowała wolę zawarcia umów po uzyskaniu prawnej możliwości zagospodarowania terenu w sposób odpowiadający warunkom przetargu. Wobec nałożenia na powódkę w punkcie X podpunkt 10 warunków przetargu obowiązku zagospodarowania nieruchomości będącej jego przedmiotem poprzez budowę ogólnodostępnego, wielopoziomowego parkingu z usługami, z zastrzeżeniem prawa odkupu nieruchomości na okres 5 lat w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, obwarowanego karą umowną za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu umowy pozwanej, nie można od powódki wymagać, aby mimo braku możliwości wykonania umownego zobowiązania ryzykowała konieczność zwrotu ceny stanowiącej poważną wszak kwotę, którą w chwili wymagalności roszczenia o jej zwrot mógł wszak nie dysponować. Oczywiście, w warunkach przetargu nie zostało zagwarantowane istnienie prawnej możliwości wykonania na oferenta zobowiązania, jednakże – niezależnie od zapewnień czy to strony pozwanej, czy Miasta T. – nie można twierdzić, że oferent był obowiązany do zakupu działki przy braku perspektyw wykonania nałożonego warunkami przetargu zobowiązania umownego. O tym, że obawy powódki nie były płonne, zaś odmowa zawarcia umowy była uzasadniona świadczy fakt, iż do dnia wyrokowania nie było prawnej możliwości zagospodarowania działki zgodnie z warunkami przetargu. Niezależnie od należytego usprawiedliwienia przez pozwaną nieprzystąpienia do zawarcia umowy w dniu 10 kwietnia 2013 r., Sąd Okręgowy podniósł, że żądanie jej zawarcia w takiej sytuacji było sprzecznym z zasadami współzycia społecznego nałożeniem na stronę zobowiązania niemożliwego do realizacji (w postaci inwestycji na terenach będących przedmiotem sprzedaży).

W ocenie tego Sądu, postępowanie powódki należy zatem uznać za lojalne wobec pozwanej i usprawiedliwione warunkami przetargu. Z kolei postępowanie pozwanej odczytać należy jako wykorzystanie istniejącej wówczas sytuacji dla pozbawienia powódki możliwości zawarcia umowy, która stała się dla Miasta – a pośrednio miejskiej spółki (pозwanej) kłopotliwa w związku z kontrowersjami w Radzie Miasta i wśród mieszkańców.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne między stronami warunki przetargu w punkcie VI podpunkt 4 stanowiły, iż wadium podlega przepadkowi i przechodzi na własność Spółki (pозwanego) w sytuacji, gdy oferent, który przetarg wygra, nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży bądź warunkowej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w ustalonym przez Spółkę miejscu i czasie lub przystąpi, ale umowy nie podpisze. Powód u notariusza się stawił, natomiast umowy nie podpisał z przyczyn usprawiedliwionych. Co więcej, zadeklarował gotowość podpisania umowy po usunięciu prawnych przeszkód realizacji wymaganej warunkami przetargu inwestycji. Tym samym nie zaistniała prawna podstawa przepadku wadium, wymieniona w powołanym przepisie. Wobec braku po stronie pozwanego zamiaru zawarcia umowy w przyszłości, odpadła jednak podstawa

dalszego dysponowania przez niego wadium. Tym samym powinno ono zostać w tej dacie zwrócone. Brak zwrotu wadium spowodował, że pozwany pozostaje w opóźnieniu, co uzasadniało roszczenie powódki w zakresie odsetek ustawowych (za opóźnienie).

Co do kaucji Sąd ten wskazał, że – stosownie do punktu VI podpunkt 5 przetargu – powinna ona zostać zwrócona niezwłocznie po zamknięciu przetargu, zatem roszczenie o jej zwrot było wymagalne już w dniu 24 maja 2012 r. Kaucja – zgodnie z punktem VI podpunkt 6 – nie podlegała zwrotowi jedynie w przypadku, gdy oferent po wpłaceniu wadium oraz kaucji nie przystąpi do uczestnictwa w przetargu, co wszak w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Brak zwrotu kaucji, mimo bezspornych podstaw do jej zwrotu, stanowi kolejny przykład sprzecznego z warunkami przetargu i nielojalnego postępowania pozwanego względem powoda.

Odnosnie do podstawy prawnej roszczenia powódki, Sąd I instancji wskazał, że mógł ją stanowić art. 471 k.c., albowiem stroną organizującą przetarg łączy ze stroną przystępującą do przetargu stosunek prawny określony w jego warunkach. Brak zastosowania się do nich, a to obowiązku zwrotu wadium i kaucji, spowodował w majątku pozwanego szkodę równą ich wysokości, do której naprawienia pozwany jest obowiązany. Sąd Okręgowy, za bardziej poprawne, uznał jednak zastosowanie art. 410 § 2 k.c., bowiem powódka spełniła świadczenie, którego podstawa odpadła wobec postanowień zawartych w warunkach przetargu i wycofania się przez pozwaną z dalszego procedowania celem zawarcia przez strony umowy po usprawiedliwionej odmowie jej podpisania przez powoda w dniu 10 kwietnia 2013 r. Co do ustawowych (za opóźnienie) odsetek, podstawę ich zasądzenia stanowił art. 481 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Termin zwrotu kaucji został bowiem oznaczony w punkcie VI podpunkt 5 przetargu, zaś termin zwrotu wadium jest określony właściwością zobowiązania, a to datą powstania obowiązku jej zwrotu w związku z odpadnięciem przyczyny jego uiszczenia.

Wyrok ten zaskarżyła w całości pozwana spółka wnosząc o zmianę tego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania od powódki na rzecz pozwanej, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Rozstrzygnięciu pozwana zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe sporządzenie uzasadnienia wyroku, tj. z pominięciem wyjaśnienia podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów w zakresie zastosowanej wykładni oświadczeń woli złożonych w warunkach przetargu, a także w pismach dnia 17 grudnia 2012 r. oraz 21 stycznia 2013 r. oraz pozostałej korespondencji, podczas gdy powinien Sąd I instancji wskazać dyrektywy interpretacyjne, jakie zastosował i wnioski, jaki z nich wynikły, jak również poprzez brak wskazania przyczyn, dla których odmówił dowodom z dokumentów mocy dowodowej;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że: Miasto T. zwróciło się z zapytaniem do powódki, czy mogłaby przystąpić do przetargu; powódka była zapewniana, iż do czasu zawarcia umowy zakończą się wszelkie kwestie związane z warunkami zabudowy; powódka była zapewniana, że otrzyma warunki zabudowy lub zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego; niemożliwie było wybudowanie na działce, będącej przedmiotem przetargu inwestycji, do której wybudowania pozwana, zgodnie z warunkami przetargu, była zobowiązana, podczas gdy było to możliwe i wynika to z opinii biegłego; stan prawny nieruchomości w okresie od 24 maja 2012 r. do dnia 10 kwietnia 2013 r. uległ zmianie; Miasto T. nakazało powódce wstrzymanie realizacji inwestycji; nadto poprzez dokonanie ustaleń stanu faktycznego wyłącznie na podstawie części materiału dowodowego, a to na podstawie osobowych źródeł dowodowych z pominięciem dowodów z dokumentów;

- art. 247 k.p.c., poprzez oparcie ustaleń wyłącznie na dowodach z przesłuchania świadków z pominięciem zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów;

a także naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

- art. 410 § 2 k.c. poprzez uznanie, że wadium stało się świadczeniem nienależnym i powstał obowiązek jego zwrotu;

- art. 70³ k.c. poprzez uznanie, że powódka nie była związana ofertą złożoną w toku postępowania przetargowego, podczas gdy z opinii biegłego wynika, iż stan nieruchomości nie uległ zmianie;
- art. 70⁴ k.c. poprzez uznanie, że pozwana nie nabyła uprawnień do zatrzymania wadium mimo uchylenia się przez powódkę od zawarcia umowy;
- art. 65 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przyczyna wskazana przez powódkę była usprawiedliwiona, że warunki przetargu określały przeznaczenie nieruchomości oraz poprzez niedokonanie wykładni wyrażenia „zmiany stanu prawnego”, jako przyczynę uchylenia się od zawarcia umowy przez pełnomocnika powódki;
- art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że zachowanie pozwanej naruszało zasady współzycia społecznego, podczas gdy te zasady naruszało zachowanie powódki, a także poprzez nie nazwanie zasady, która według Sądu I instancji miała zostać naruszona.

Uzasadniając tak przedstawione zarzuty pozwana wskazała, że powódka, jako profesjonalistka, duża i prosperująca na rynku polskim grupa kapitałowa, powinna przeprowadzić prawidłową ocenę ryzyka związanego z inwestycją i posiadać przy tym świadomość, co do tego, że zgodnie z obowiązującymi w 2012 r. przepisami prawa lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nie odbywało się na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu, stanowiącego przedmiot przetargu, natomiast nie było planu zagospodarowania, wobec czego, w ocenie pozwanej oczywistym było, że powódka powinna się spodziewać dalszego przebiegu zdarzeń. Tym samym powódka musiała wiedzieć, że Prezydent T. nie mógł wydać decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zatem bezpodstawnie liczyła, iż taką decyzję uzyska. Odnośnie do treści pisma z dnia 17 grudnia 2012 r., w którym powódka uzależniła zapłatę za nabyte w drodze przetargu nieruchomości od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, pozwana wskazała, że stanowiło ono wyraz woli renegeacji warunków przetargu, na które pozwana nie wyraziła zgody.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniosła przy tym, że wywody apelacji stanowiły powielenie argumentacji przedstawianej w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, natomiast zarzuty naruszenia prawa procesowego zostały przez pozwana nieprawidłowo sformułowane, albowiem zaniechano podania, jakie kryteria konkretnie Sąd naruszył dokonując ustaleń stanu faktycznego sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów procesowych dotyczących postępowania dowodowego, gdyż te determinują merytoryczne rozstrzygnięcie sporu.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Nie powinno budzić wątpliwości stwierdzenie, że zarzut naruszenia prawa procesowego powinien być uznany za trafny jedynie w przypadkach wyjątkowych, kiedy treść uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2011 r., sygn. akt I UK 325/10), a z taką sytuacją nie mamy do czynienia.

Co prawda Sąd Okręgowy nieprawidłowo zaniechał przytoczenia dowodów z dokumentów, które stanowiły podstawę poczynionych ustaleń faktycznych sprawy, wymieniając jedynie dowody osobowe, jednakże nie oznacza to, że Sąd ten

w ogóle nie oparł na tych dowodach stanu faktycznego, czy też odmówił im wiary. Z analizy pisemnych motywów jednoznacznie wynika, że dowody z dokumentów stanowiły podstawę ustaleń, a nieprawidłowość ograniczała się wyłącznie do zaniechania ich przytoczenia w tej części uzasadnienia. Zauważenia w tym miejscu wymaga, że Sąd I instancji nie byłby zdolny do ustalenia przeważającej części okoliczności, gdyby rzeczywiście, jak zarzuca apelująca strona, ograniczył się wyłącznie do dowodów z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków. Także pozbawione racji jest twierdzenie, że Sąd I instancji odmówił wiarygodności dowodom w postaci warunków przetargu oraz pismom z dnia 24 maja 2012 r., 17 grudnia 2012 r. i 21 stycznia 2013 r., protokołu z dnia 10 kwietnia 2013 r., jak również pozostałej korespondencji. Abstrahując od poprawności sformułowania zarzutu apelacyjnego i jego niedostatecznej określoności, zauważenia wymaga, że brak jest podstaw w oparciu o treść uzasadnienia do takiej konstatacji. Sąd meriti podał, jakim dowodom i z jakich powodów odmówił przymiotu wiarygodności. Wśród nich natomiast próżno szukać dowodów z dokumentów. Nadto, jak zostało już wyżej wskazane, treść stanu faktycznego jednoznacznie wskazuje na to, że dokumenty przywołane przez apelującego były podstawą poczynionych ustaleń, a zatem zostały uznane za wiarygodne i prawdziwe.

Ponad powyższe, prawidłowe było spostrzeżenie skarżącej odnośnie do tego, że Sąd I instancji nie przytoczył w treści uzasadnienia art. 65 k.c., ani też nie wskazał sposobu przeprowadzonej wykładni oświadczeń woli, jednakże okoliczność ta nie miała znaczenia dla prawidłowości rozważań prawnych Sądu meriti, a przede wszystkim trafności rozstrzygnięcia. Sam brak przytoczenia przepisu, który stanowi o wykładni oświadczeń woli, przy jednoczesnym jej dokonaniu zgodnie z obowiązującymi sposobami wykładni oraz dojściu do prawidłowych wniosków, nie może przesądzać o zaistnieniu naruszenia przepisów postępowania regulujących niezbędną zawartość pisemnych motywów sądu, a już z pewnością takich naruszeń, które mogłyby mieć wpływ na rozstrzygnięcie kończące postępowanie. Kwestia zawartości uzasadnienia jest bowiem niewątpliwie zagadnieniem wtórnym, następującym po wydaniu wyroku, w konsekwencji czego może stanowić uzasadnioną przyczynę odwoławczą tylko wyjątkowo, gdy niemożliwym jest zrozumienie toku myślowego, jaki doprowadził do takiego, a nie innego rozstrzygnięcia. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie wystąpiła, albowiem z analizy pisemnych motywów niewątpliwie wynika, że Sąd Okręgowy przeprowadził wykładnię oświadczeń woli stron, mając przy tym na uwadze nie tylko ich literalne brzmienie, ale przede wszystkim zgodny zamiar stron.

Ustosunkowania się w tym miejscu wymaga zarzut naruszenia art. 247 k.p.c., przy formułowaniu którego strona pozwana podniosła, że niezasadne było oparcie się przez Sąd I instancji wyłącznie na dowodach ze świadków oraz pominięcie dowodów z dokumentów. W świetle treści wskazanego przepisu, który reguluje kwestię dowodzenia przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną, tak postawiony zarzut jawi się nie tylko jako nieprawidłowo postawiony, ale także niezasadny. W pierwszej kolejności zastosowanie znajdą uwagi poczynione powyżej, a odnoszące się do tego, że niewłaściwe jest przyjęcie, iż Sąd Okręgowy nie poczynił ustaleń stanu faktycznego na podstawie dowodów z dokumentów, czy też że uznał je za niewiarygodne. Zauważyć nadto należy, że dowód przeciwko osnowie dokumentu zmierza do wykazania, że złożone oświadczenia woli są sprzeczne z treścią dokumentu, natomiast dowód ponad osnowę dokumentu zmierza do wykazania, że dokument nie jest kompletny. W przedmiotowej sprawie z kolei, sporną kwestią była wykładnia złożonych oświadczeń woli przez strony postępowania, a nie twierdzenie, że przedłożone dokumenty są sprzeczne ze złożonymi oświadczeniami, bądź też nie zawierają ich pełnej treści. Z tych też powodów, tak postawiony zarzut nie mógł przynieść pożądanego przez skarżącą rezultatu.

W zakresie zarzutów naruszenia przepisów postępowania, apelująca podniosła ponad powyższe także szereg uchybień, jakich miał się dopuścić Sąd Okręgowy, a dotyczących naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., stanowiącego że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zauważyć należy, że skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia przytoczonego przepisu wymaga, aby skarżący wskazał konkretne uchybienia w zakresie oceny dowodów, jakich miał się dopuścić sąd pierwszej instancji, a które polegały na naruszeniu zasad logiki, doświadczenia życiowego czy zdrowego rozsądku. Nie jest natomiast wystarczające przedstawienie przez skarżącego własnej wersji wydarzeń, choćby była równie prawdopodobna jak ta przyjęta przez sąd, a tym bardziej nie może odnieść żadnego skutku proste zanegowanie ustalonych w sprawie faktów. Skarżący wymienił jedynie poszczególne ustalenia faktyczne, z którymi się nie zgadza, nie przedstawiając przy tym

konkretnych wad w procedowaniu Sądu meriti. Zaznaczenia przy tym wymaga, że samo podanie, iż Sąd i instancji poczynił sprzeczne ustalenia z ogólnie pojętym zebrany materiał dowodowy nie czyni zadość obowiązkowi prawidłowego stawiania zarzutów apelacyjnych.

Przechodząc jednak na grunt poszczególnych wytknięć skarżącego odnoszących się do ustaleń stanu faktycznego wskazania wymaga, że nie znalazło podstaw twierdzenie pozwanej, jakoby nie wystosowała zapytania do powódki, czy mogłaby przystąpić do przetargu. Przywołane ustalenie Sądu Okręgowego odnosiło się do kwestii zaproszeń kierowanych przez pozwaną do wzięcia udziału w przetargu, które to jak ustalono zostało skierowane również do powódki. Inaczej niż twierdzi skarżąca z przeprowadzonych w sprawie dowodów jednoznacznie wynika, że do takowego zaproszenia doszło. Przemawiają za tym nie tylko dowody osobowe, ale również znajdujące się w aktach dokumenty w postaci pism z dnia 10 lutego 2012 r. i z 15 marca 2012 r. Ustalenie to nadto jest zgodne z całokształtem stosunków, jakie jeszcze przed przetargiem łączyły strony sporu, albowiem zaproszenie do przetargu było naturalną konsekwencją wspólnych dążeń i planów inwestycyjnych stron. Apelująca natomiast nie przedstawiła w tej kwestii przeciwdowodów, które mogłyby podważyć wspartą dowodami wersję powódki, a ponadto nie wskazała, by ustalenie było w jakiś sposób sprzeczne z zasadami logiki, czy też doświadczenia życiowego. Natomiast świadkowie A. S., B. B. i M. G. w ogóle nie odnosili się do tej okoliczności, co oznacza, że ani jej nie potwierdzili, ani nie zaprzeczyli.

Również nietrafne było wytknięcie Sądowi I instancji, że błędnie ustalił, iż powódka była zapewniana co do planowanego zakończenia kwestii związanych z warunkami zabudowy, bądź też uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, jeszcze przed terminem zawarcia umowy. Wynika to wprost z zeznań świadków D. M., B. S., A. C. i zeznań reprezentanta pozwanej. Zdaniem Sądu odwoławczego, odmienna konstatacja pozostawałaby w sprzeczności nie tylko z ustaleniami stron, jakie znalazły swój wydzźwięk w warunkach przetargu, ale także z całokształtem relacji, jakie wówczas łączyły strony postępowania, jak również powodową spółkę i władze Miasta T., które w rzeczywistości były, przez cały czas objęte sporem decydem w przedmiocie zagospodarowania i zbycia działek stanowiących przedmiot przetargu. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób niebudzący wątpliwości wykazał, że kwestia rodzaju inwestycji, jaka miała mieć miejsce na przedmiotowych nieruchomościach była od samego początku wiadoma wszystkim zainteresowanym niniejszym przetargiem. Nie pozostawało w tajemnicy to, że powódka przystąpiła do przetargu wyłącznie dlatego, iż objął on dwie sąsiednie działki względem innej, pozostającej w jej władaniu, jak również, że przedmiotem jej zainteresowania była jedynie realizacja budowy galerii handlowej z garażem wolnostojącym, które to zabudowania miały obejmować powierzchnię wszystkich trzech nieruchomości (dwóch działek nabytych w drodze przetargu oraz jednej pozostającej już w zasobach powódki). Co prawda cel ten w pełni nie został ujęty w treści warunków przetargu, gdzie ograniczono się do wprowadzenia obowiązku wybudowania garażu wielopoziomowego, jednakże niewątpliwie realizacja zamierzeń powódki, co do tej konkretnej inwestycji, objęta była zgodnym zamiarem stron. Przemawia za tym postępowanie władz Miasta T., które jak już zaznaczono miały niebagatelny wpływ na przebieg całego postępowania przetargowego, a które przejawiało się w początkowym dążeniu do przeprowadzenia tego rodzaju inwestycji. Nie bez znaczenia dla oceny przebiegu zdarzeń oraz tego, co rzeczywiście było objęte złożonymi oświadczeniami woli, jest bowiem to, że nie tylko powódka była zainteresowana wspomnianą budową, a powstanie nowego centrum handlowego z parkingiem wielopoziomowym pozostawało w niewątpliwym kręgu zainteresowań Gminy. W obliczu takich ustaleń, kwestia zapewniania, że jeszcze przed podpisaniem umowy nastąpi takie uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, że realizacja inwestycji będzie mogła zostać wdrożona w życie, jawi się jako oczywiście logiczna. Wbrew doświadczeniu życiowemu i zasadom logiki pozostawałyby z kolei ustalenia, zgodnie z którymi powódka miałaby godzić się na zakup dwóch nieruchomości w centrum miasta nie mając najmniejszych gwarancji, czy będzie w ogóle możliwa planowana realizacja. Zwłaszcza, że cena zakupu nie świadczyła o tym, że transakcja obarczona jest dużym ryzykiem powodzenia planowanych przedsięwzięć. Nadto wskazania wymaga, że w 2011 r. w przedmiocie niniejszych nieruchomości była już wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, obejmująca zezwolenie na budowę wielkopowierzchniowego obiektu, która została następnie uchylona, wobec przyjęcia odmienniej interpretacji obowiązujących wówczas przepisów. Abstrahując w tym momencie od oceny postępowania pozwanej, która już zatem przed przetargiem musiała co najmniej mieć świadomość problemów, jakie mogą wystąpić przy próbie ubiegania się o ponowną decyzję, a mimo to podjęła pertraktacje ze spółką, która nie kryła swoich zamiarów inwestycyjnych, należy podnieść, że Gmina, której związki

z pozwaną spółką pozostają w sprawie oczywiste, nie zgadzała się wówczas z nową interpretacją dokonaną przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, czego niewątpliwym dowodem było zaskarżenie orzeczenia uchylającego decyzję do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W dacie przetargu sądu administracyjnego decyzja II instancji nie była jeszcze pozwanej ani władzom Miasta T. znana. Reasumując dotychczasowe uwagi, wskazania wymaga, że skoro Miasto pozostawało zainteresowane w równym stopniu co powódka planowaną inwestycją, a nadto nie zgadzało się z przyjęciem, iż warunki zabudowy nie stanowią wystarczającej podstawy do wydania pozwolenia na budowę obiektu wielkopowierzchniowego, uznanie przez Sąd Okręgowy za wiarygodne twierdzeń świadków, z których wynikało, że pozwana zapewniała co do rozwiązania tych kwestii jeszcze przed podpisaniem umowy, było w pełni logiczne i odpowiadało wnioskowi płynącemu z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Z tych też powodów również ten zarzut okazał się bezzasadny.

Nie ma racji nadto skarżąca wskazując, że Sąd I instancji nieprawidłowo uznał, iż nie było możliwe wybudowanie na działce, stanowiącej przedmiot przetargu, inwestycji, do której powódka, zgodnie z warunkami przetargu, była zobowiązana. W okresie bowiem od zakończenia przetargu do wyznaczonej daty na podpisanie umowy stan nieruchomości pozostawał wątpliwy i brak było widoków na zmianę tej sytuacji w najbliższej przyszłości. Wobec nie istnienia wówczas planu zagospodarowania przestrzennego oraz zawieszenia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, rzeczywiście niemożliwym było poczynienie jakichkolwiek inwestycji, w tym budowy obiektu w postaci garażu wielopoziomowego. Sama natomiast wizja uchwalenia planu, który byłby przy tym zgodny z planowanymi inwestycjami była nie tylko dyskusyjna, ale przede wszystkim istotnie odwleczona w czasie. Powodowa spółka, wobec niekrytych planów inwestycyjnych i braku ostrzeżeń ze strony kontrahenta o problemach dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, miała w pełni prawo uważać na ten czas, że nie będzie w stanie zrealizować ciężącego na niej na mocy warunków przetargu obowiązku. Owa niemożność, co należy podkreślić, nie wynikała z przyczyn leżących po jej stronie, lecz dotyczyła prawnych aspektów odnoszących się do kwestii obowiązku istnienia planu zagospodarowania przestrzennego, który niewątpliwie nie był jej wcześniej znany. Podkreślić także należy, że wbrew twierdzeniom skarżącej, do odmiennych wniosków, niż te do których doszedł Sąd Okręgowy, nie prowadzi treść opinii biegłego sądowego. Same wskazania, co do obowiązku uchwalenia planu zagospodarowania w przypadku planowania budowy obiektu wielkopowierzchniowego, nie przeciwstawiają się tezie, zgodnie z którą powódka nie była w stanie wywiązać się z nałożonych na nią obowiązków w zakresie budowy garażu. Nie sposób przy tym oceniać możliwość realizacji tej inwestycji w oderwaniu od pozostałej części planowanego przedsięwzięcia. Z całego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jednoznacznie wynika, że budowa galerii handlowej i garażu stanowiły jedną całość z punktu widzenia przeznaczenia planowanych obiektów, jak również charakteru ekonomicznego omawianej inwestycji. Sama budowa garażu nie miałaby oczekiwanego znaczenia i mijałaby się w sposób oczywisty z celem, jaki obie strony chciały osiągnąć.

W kolejnym zarzucie pozwana podała, że sąd ustalił, iż stan prawny nieruchomości, stanowiących przedmiot przetargu uległ zmianie, co miało pozostawać w sprzeczności z materiałem dowodowym, albowiem zarówno w dacie przetargu, jak i w dacie, w której miało dojść do podpisania umowy, dla realizacji budowy wielkopowierzchniowego obiektu konieczny był plan zagospodarowania przestrzennego. Skarżącej jednak umyka z pola widzenia kwestia świadomości, zapewnień oraz realizowanego od samego początku celu zakupu przedmiotowych działek. Strona powodowa bowiem odmawiając zawarcia umowy i powołując się przy tym na „zmianę stanu prawnego nieruchomości”, nie miała na uwadze wąskiego rozumienia tego zwrotu, a jedynie okoliczność, zgodnie z którą stan wyczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy został zastąpiony stanem, gdzie definitywnie stwierdzono, że otrzymanie takiej decyzji jest niemożliwe. Bez znaczenia przy tym jest to, czy w dacie przetargu na podstawie obowiązujących wówczas przepisów rzeczywiście nie było możliwości przeprowadzenia przedmiotowych inwestycji, gdyż kwestia ta była wówczas kontrowersyjna i brak było jednolitego orzecznictwa w tej materii. Istotna natomiast była świadomość i dążenia stron. Jak już natomiast wskazano, gmina, która posiadała wpływ na przebieg przetargu, sama nie zgadzała się w tym czasie ze stanowiskiem WSA odnośnie do wymogu uchwalenia planu. Następna zmiana nastawienia pozwanej i ostateczne przyjęcie, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest niemożliwe, wobec wcześniejszych pertraktacji i stanu świadomości obu stron, stanowiła właśnie zmianę, jaką miała na myśli powódka odmawiając podpisania umowy. Zaznaczenia przy tym wymaga, że jakkolwiek powódka jest przedsiębiorcą, to nie można traktować jej jak

profesjonalistę w prawnym tego słowa znaczeniu, to jest za podmiot znajdujący się na kwestiach proceduralnych i obowiązujących przepisach. Jako zwykły przedsiębiorca mogła pozostawać w zaufaniu do działań pozwanej spółki, która zajmowała się obrotem nieruchomości i działała przy tym za wolą miasta, które niewątpliwie winno mieć wiedzę, co do wymogów stawianym realizacjom budowlanym w zakresie koniecznych aktów prawa miejscowego, tudzież decyzji administracyjnych.

Także następny zarzut nie mógł przynieść oczekiwanego dla apelującej rezultatu. Pozwana wskazała bowiem, że Sąd Okręgowy ustalił, iż miasto T. kazało powodowi wstrzymać się z realizacją inwestycji, natomiast takiego ustalenia próżno szukać w treści pisemnych motywów. Sąd ten bowiem wskazał jedynie, że: „po przygotowaniu kompletu dokumentów do warunków zabudowy nakazano powodowi wstrzymanie tego procesu informując, iż będzie przygotowany plan zagospodarowania terenu”. Kwestia ta odnosiła się zatem do procesu kompletowania dokumentów celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a nie już realizacji planowanej inwestycji, jak zdaje się sugerować apelująca. Nadto przywołane ustalenie niewątpliwie znajduje odzwierciedlenie w zgromadzonej dokumentacji i pozostałych dowodach, z których jasno wynika, że doszło do zawieszenia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy właśnie z uwagi na pojawienie się kwestii wymagalności istnienia planu zagospodarowania przestrzennego.

Kolejny zarzut, w którym pozwana odniosła się do zagadnienia możliwości przystąpienia przez powódkę do realizacji inwestycji, stanowił w istocie powielenie wyżej omówionych już spornych kwestii. Podkreślenia ponownie wymaga, że właściwe było uznanie, iż powodowa spółka nie mogła realizować inwestycji wobec braku planu zagospodarowania przestrzennego, jak również braku widoków na jego uzyskanie w oczekiwanym kształcie w najbliższej przyszłości, a także z uwagi na gospodarczą i ekonomiczną całość planowanego przedsięwzięcia, którego budowa garażu była tylko częścią, a nie odrębną, zupełnie oderwaną inwestycją.

Ostatni z zarzutów dotyczących naruszeń art. 233 § 1 k.p.c., stanowił z kolei powielenie wytknięcia Sądowi I instancji rzekomego zaniechania oparcia ustaleń faktycznych sprawy na innych dowodach niż osobowe, w szczególności na wymienionych w apelacji dokumentach. Zarzut ten nie znajduje oparcia w treści uzasadnienia Sądu Okręgowego i jako gołosłowny nie mógł przesądzić o uwzględnieniu apelacji w jakimkolwiek zakresie.

Reasumując poczynione rozważania dotyczące zarzutów proceduralnych podkreślenia wymaga okoliczność, zgodnie z którą przedstawiona przez skarżącą argumentacja stanowi wyłącznie polemikę z trafnymi wnioskami Sądu Okręgowego. Pozwana nie wykazała, aby doszło tu do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji błędnych ustaleń stanu faktycznego. Strona skarżąca dla uzasadnienia swoich twierdzeń zaprezentowała jedynie własną, korzystną ze swojego punktu widzenia, ocenę dowodów, co nie może stanowić wystarczającej i przekonującej podstawy dla uznania skuteczności zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny w oparciu o zebrany materiał dowodowy dokonując jego trafnej oceny. Poczynione w toku postępowania ustalenia faktyczne należało uznać za prawidłowe, dlatego też Sąd odwoławczy uznaje je za własne.

Przechodząc na grunt zarzutów naruszenia prawa materialnego, w pierwszej kolejności ustosunkowania się wymaga zarzut naruszenia art. 65 k.c., albowiem to wynik wykładni oświadczeń woli stron postępowania stanowił rzeczywistą oś sporu, a nadto zastosowanie przez Sąd Okręgowy następnych z zaskarżonych przepisów materialnoprawnych, a to art. 410 § 2 k.c., art. 70³ k.c. i art. 70⁴ k.c., było determinowane właśnie ustaleniami w zakresie treści tych oświadczeń.

Na wstępie zauważyć należy, że skarżąca błędnie uznała, iż kwestia uznania powodu odmowy zawarcia umowy przez powódkę za usprawiedliwioną przyczynę w rozumieniu warunków przetargu stanowiła zagadnienie wykładni oświadczeń woli. Ocena w tej materii następuje dopiero bowiem po przeprowadzeniu niezbędnych ustaleń stanu faktycznego, w tym stanowiących skutek zastosowanej wykładni oświadczeń woli. Abstrahując jednak od poprawności sformułowania tego zarzutu podkreślić należy, że Sąd I instancji, w obliczu poczynionych ustaleń faktycznych, prawidłowo uznał, iż fakt dowiedzenia się przez powódkę o niemożności realizacji jej inwestycji (w pełni, a nie wyłącznie co do wybudowania garażu) w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

a w konsekwencji o potrzebie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, co stanowiło niewątpliwie proces długotrwały i nie gwarantujący oczekiwanych rezultatów, stanowił okoliczność usprawiedliwiającą odmowę podpisania umowy sprzedaży nieruchomości. Przy ocenie Sąd właściwie miał na uwadze wcześniejsze stosunki i powiązania gospodarcze pomiędzy stronami, jak również powódką a miastem T., świadomość uczestników postępowania przetargowego, co do rodzaju i zakresu planowanych inwestycji, zainteresowanie samego miasta w zakresie realizacji budowy w zamierzonym przez powódkę kształcie, jak również zapewnienia ze strony pozwanej i miasta dotyczące uregulowania stanu nieruchomości w ten sposób by możliwe było przeprowadzenie planowanych inwestycji. Wszystkie te okoliczności czyniły decyzję powódki w pełni usprawiedliwioną. W tym miejscu podkreślić należy ponadto, że Sąd I instancji prawidłowo zwrócił również uwagę na charakter postępowania pozwanej spółki uznając je za niezgodne z zasadami współżycia społecznego. O braku lojalności skarżącej świadczyło bowiem obstawanie przy obowiązku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w pełnej jednoczesnej świadomości, że niemożliwe, przynajmniej w najbliższej przyszłości, będzie zrealizowanie planów, dla których powódka w ogóle była zainteresowana przedmiotowym przetargiem. Trafnie także Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że ową niemożność i zasadność obaw powódki potwierdziło to, iż w dacie orzekania w dalszym ciągu dla omawianych działek brak było planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem po 4 latach od momentu, w którym miała zostać sfinalizowana umowa, inwestycja nie mogłaby zostać wcielona w życie. Zwrócenia w tym miejscu uwagi wymaga kwestia powołania się przez Sąd Okręgowy na zasady współżycia społecznego. Sąd ten bowiem użył tej klauzuli generalnej w toku wywodów odnoszących się do kwestii oceny zasadności powołanych przez powódkę powodów odmowy zawarcia umowy, nie stosując przy tym art. 5 k.c. Nie mogło dojść zatem w niniejszej sprawie do naruszenia przez Sąd meriti tego przepisu, co zarzuca skarżąca w dalszej części apelacji. Zauważyć należy, że art. 5 k.c. stanowi instrument obrony przed zgłaszanym roszczeniem i nie może stanowić powodu, dla którego orzeka się pozytywnie, uwzględniając powództwo. Powołanie się w takim przypadku na omawianą normę stanowiłoby oczywiste naruszenie prawa, jednakże w niniejszej sprawie nie miało ono w ogóle miejsca. Z wyводу Sądu I instancji jasno wynika, że Sąd ten zwrócił jedynie uwagę, iż poza pozostałymi okolicznościami, charakter postępowania pozwanej uzasadniał odstąpienie przez powódkę od podpisania umowy sprzedaży nieruchomości.

Odnosnie do naruszenia art. 65 k.c. pozwana podniosła, że Sąd Okręgowy niewłaściwie zastosował ten przepis, bowiem warunki przetargu nie określały przeznaczenia nieruchomości, jako umożliwiającej przeprowadzenie przedsięwzięcia obejmującego obie działki. Zapatrywanie na to zagadnienie skarżącej nie jest jednak prawidłowe. Zwrócenia uwagi wymaga to, że pozwana spółka w przedmiotowym zarzucie odwołuje się w zasadzie do jednego ze sposobów wykładni, a mianowicie do literalnego brzmienia oświadczenia woli. Jak stanowi natomiast art. 65 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1), a nadto w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Przepis ten obliguje zatem do dokonania wykładni umów na trzech poziomach, tj. ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Przyjęta na tle tego przepisu tzw. kombinowana metoda wykładni w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprowadzane z zawartego w art. 65 § 2 k.c. nakazu badania bardziej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy. To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Zgodnie art. 65 § 1 k.c., oprócz kontekstu językowego, przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia stron, ich status czy też przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 6 lipca 2017 r., I ACa 977/16). Odnosząc to do realiów niniejszej sprawy przyjąć należało, że Sąd I instancji odwołując się do ustaleń ustnych stron, do ich zamiaru i wzajemnej woli realizacji przedmiotowej inwestycji dokonał wykładni oświadczeń woli właśnie w zgodzie z przywołanym przepisem. Wykładnia zastosowana przez pozwaną, a ograniczająca się wyłącznie do literalnego brzmienia umowy, nie mogłaby zatem się ostać, jako niewątpliwie sprzeczna z dyspozycją art. 65 k.c.

Co do zarzutu, że nie dokonano wykładni wyrażenia „zmiany stanu prawnego”, które zostało wskazane, jako przyczyna uchylenia się od zawarcia umowy przez pełnomocnika powódki, zastosowanie znajdują poczynione już wyżej rozważania. Za błędne bowiem należy uznać zapatrywanie pozwanej, zgodnie z którym użyte sformułowanie „zmiana stanu prawnego” należy rozumieć w ścisły, prawniczy sposób. Ustalony stan faktyczny sprawy nie pozostawia wątpliwości, że powódka ową zmianę rozumiała jako przekształcenie stanu oczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy w stan, w którym definitywnie stwierdzone zostało, iż uzyskanie takiej decyzji jest niemożliwe, a zatem również na ten czas niemożliwa jest realizacja zakładanej inwestycji.

Zgodnie z treścią art. 70³ § 1 k.c., oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej. Do ustalenia natomiast chwili zawarcia umowy w drodze przetargu stosuje się przepisy dotyczące przyjęcia oferty, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej (§ 3). Jak stanowi natomiast art. 70⁴ § 1 k.c., w warunkach aukcji albo przetargu można zastrzec, że przystępujący do aukcji albo przetargu powinien, pod rygorem niedopuszczenia do nich, wpłacić organizatorowi określoną sumę albo ustanowić odpowiednie zabezpieczenie jej zapłaty (wadium). Jeżeli uczestnik aukcji albo przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, organizator aukcji albo przetargu może pobraną sumę zachować albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia. W pozostałych wypadkach zapłacone wadium należy niezwłocznie zwrócić, a ustanowione zabezpieczenie wygasa. Jeżeli organizator aukcji albo przetargu uchyla się od zawarcia umowy, ich uczestnik, którego oferta została wybrana, może żądać zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody (§ 2).

Z powyżej przytoczonych uregulowań ustawowych wynika jednoznacznie, że uprawnienie organizatora przetargu do zatrzymania wpłaconego wadium występuje, jeżeli ziszc się przesłanka uchylenia się od zawarcia umowy przez podmiot, którego oferta została wybrana. Na uwagę przy tym zasługuje sposób rozumienia słowa „uchyla się”, którego nie należy odrywać od charakteru instytucji wadium, która pełni ta samą funkcję co roszczenia odszkodowawcze. Możliwość zachowania wpłaconego wadium zależna jest zatem od pewnego zawinienia oferenta. Słowo „uchyla się” należy bowiem rozumieć, jako działanie celowe, nacechowane złą wolą, brakiem chęci zawarcia umowy pomimo braku ku temu obiektywnych przeciwwskazań. Mając te uwagi na względzie podkreślić należy, że aby pozwana mogła zatrzymać wpłacone na poczet przetargu przez powódkę wadium, konieczne było wykazanie, iż powodowa spółka odmówiła zawarcia umowy w braku okoliczności usprawiedliwiających takie działanie, a zatem że ponosi odpowiedzialność z uwagi na własne zawinione działania.

Nie bez znaczenia przy ocenie, czy ziszc się przesłanki zachowania wadium przez pozwaną były także w niniejszej sprawie postanowienia warunków przetargu, które wiązały strony postępowania. Zgodnie z nimi wadium wniesione przez oferenta, który przetarg wygra, miało zostać zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości w momencie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości. Wadium miało ulec z kolei przypadkowi i przejść na własność pozwanej spółki w przypadku, gdy oferent, który wygra przetarg, nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży, bądź warunkowej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub przystąpi ale umowy nie podpisze. Posłużenie się przesłanką usprawiedliwienia w umowie, w świetle powyższego, w zasadzie odpowiada postanowieniom ustawowym w omawianej materii.

Przechodząc do oceny postanowionych zarzutów dotyczących przywołanych i omówionych przepisów prawa materialnego, zauważenia wymaga, że Sąd I instancji, wbrew twierdzeniom apelacji, nie uznał, iż powódka nie była związana ofertą złożoną w toku postępowania przetargowego, albowiem stan nieruchomości nie uległ zmianie. Skarżąca nieprawidłowo treść zarzutów opiera na założeniu takowej zmiany w toku postępowania pierwszo instancyjnego. Wskazane już wyżej zostało, że użycie zwrotu „zmiana stanu prawnego”, jakkolwiek niefortunne, nie odnosiło się do zmian w ścisłym prawnym tego słowa zrozumieniu, a miało na celu ukazanie zmian, jakie nastąpiły w zakresie postrzegania przedmiotu przetargu, jako potencjalnej podstawy przyszłych inwestycji, których cel, zakres i przedmiot był od początku znany wszystkim uczestnikom przetargu, a zatem miał znaczenie dla oceny przesłanki usprawiedliwionych powodów odmówienia zawarcia umowy przez powódkę. Jeszcze raz podkreślić należy, że w

chwili przystąpienia do przetargu powódka pozostawała w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, zgodnie z którym na zakupionych nieruchomościach będzie mogła wybudować halę wielkopowierzchniową, z przeznaczeniem na centrum handlowe, wraz z wolnostojącym garażem, związanym z nią funkcjonalnie i ekonomicznie. Natomiast na skutek przesądzenia kwestii konieczności uzyskania w tym celu planu zagospodarowania przestrzennego i odpadnięcia możliwości poprzestania na decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zmianie uległ stan nieruchomości o tyle, że nie mogły one spełnić, przynajmniej nie w najbliższym, oczekiwanym przez powódkę czasie, zakładanych planów inwestycyjnych. To ta okoliczność spowodowała, że sytuacja powódki, jako wygrywającej przetarg uległa zmianie, która w świetle okoliczności usprawiedliwiała odstąpienie przez nią od podpisania umowy. Jak było już podnoszone, skoro powódka w świetle zapewnień i przebiegu rozmów z organizatorem przetargu i bezpośrednio zainteresowanym miastem T. mogła liczyć na takie uregulowanie stanu nieruchomości, zgodnie z którym możliwie będzie wykonanie inwestycji przez nią zakładanych i znanych drugiej stronie, to tym samym gdy sytuacja uległa diametralnej zmianie wycofanie się z nabycia nieruchomości powinno zostać ocenione, jako usprawiedliwione. Skoro zaś powódka nie zawiniła odmawiając zawarcia umowy, nie ziściła się omówiona wyżej przesłanka zachowania wadium przez pozwaną. W tym stanie rzeczy, wobec podstaw do zatrzymania wpłaconej przez powódkę kwoty, oczywistym jest, że powstał obowiązek niezwłocznego zwrotu wadium.

Mając powyższe na uwadze, za niezasadne należało uznać zarzuty naruszenia przepisów art. 70³ § 1 k.c. i art. 70⁴ § 1 k.c.

Ostatnim zarzutem wymagającym odniesienia się był zarzut naruszenia art. 410 § 2 k.c., zgodnie z którym świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Skarżący wskazał przy tym, że naruszenia przytoczonego przepisu upatruje się w uznaniu przez Sąd Okręgowy, iż wadium stało się świadczeniem nienależnym i z tego powodu powstał obowiązek jego zwrotu, a zatem w istocie przedmiotem zarzutu powinny być art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., jako stanowiące rzeczywistą podstawę żądania zwrotu wpłaconego wadium.

W świetle ustalonego stanu faktycznego sprawy i poczynionych do tej pory uwag, Sąd Apelacyjny nie ma wątpliwości, że zastosowanie w przedmiotowej sprawie przepisów o świadczeniu nienależnym było prawidłowe. Trafnie bowiem wskazał Sąd Okręgowy, że powódka spełniła świadczenie, którego podstawa odpadła wobec postanowień zawartych w warunkach przetargu i usprawiedliwionej odmowy podpisania umowy przez powódkę w dniu 10 kwietnia 2013 r. Za zasadnością oparcia zwrotu wadium o przepisy art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. opowiedział się między innymi Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 8 marca 2006 r. (I ACa 1018/05). Sąd ten wyraził pogląd, że w sytuacji niedojścia umowy do skutku w wyniku okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, uczestnikowi przetargu przysługuje roszczenie o zwrot połowy wpłaconego wadium na podstawie art. 405 w zw. z art. 410 k.c. Nadto zdaniem tego sądu zatrzymanie całego wadium przez organizatora przetargu byłoby nie do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości, jeśli ów organizator nie poniósł szkody na skutek niezawarcia umowy.

Mając na względzie powyższe, apelacja pozwanej jest bezpodstawna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 j.t.), zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę zastępstwa procesowego w stawce minimalnej, tj. w wysokości 8.100,00 złotych.

SSA Aleksandra Janas	SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Irena Piotrowska
----------------------	-----------------------------	----------------------