

Sygn. akt: I C 278/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wanda Makowska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Gorol

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2012 r. w Bielsku-Białej

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko D. P.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda M. L. na rzecz pozwanego D. P. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem kosztów procesu.

Sygn.akt IC 278/11

## UZASADNIENIE

Powód M. L. pozwem wniesionym w dniu 28.07.2011r. przeciwko D. P. domagał się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego - oświadczenia o poddaniu się egzekucji z dnia 25.06.2009r. Rep. A (...) sporządzonego przez notariusza M. W. (1) a zaopatrzonego w klauzulę "wykonalności na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 16.12.2009r. wydanego w sprawie sygn.akt ICo 7419/09 oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu podał, iż w dniu 23.06.2009r. powód działając jako inwestor zawarł z pozwanym jako wykonawcą umowę o roboty budowlane. Przedmiotem umowy było wykonanie pawilonu handlowego firmy (...) w C. przy ul. (...) oraz ul. (...). Strony określiły przewidywany termin rozpoczęcia prac na sierpień/ wrzesień 2009r.

Terminy mogły ulec wydłużeniu w przypadku wystąpienia braków i wad w dokumentacji oraz braku koniecznych uzgodnień i zezwoleń.

Umowa przewidywała obowiązek wpłacenia przez wykonawcę kwoty 140 tysięcy zł na poczet zabezpieczenia umowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez inwestora lub wystąpienia okoliczności uniemożliwiających wykonawcy budowę, a leżących po stronie inwestora, inwestor zobowiązany był do zwrotu zabezpieczenia w podwójnej wysokości w terminie 14 dni od wezwania. W przypadku zaistnienia powyższej sytuacji na skutek nie uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę obiektu inwestor zobowiązany był zlecić wykonawcy do realizacji inną porównywalną inwestycję na warunkach nie gorszych niż ustalenia zawarte w nin. umowie. Na podstawie opisanego wyżej aktu

notarialnego powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 280 tysięcy zł oraz poddał się wprost egzekucji z tego aktu notarialnego.

Postanowieniem z 16.12.2009r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej nadał klauzulę w/w aktowi notarialnemu. Na podstawie tego tytułu komornik sądowy na wniosek pozwanego wszczął postępowanie egzekucyjne.

Powód swoje roszczenie opiera na tym, iż termin wykonania umowy, który został wyznaczony na miesiące sierpień/wrzesień 2009r, nie był terminem ściśle oznaczonym, a jedynie hipotetycznym. Dotrzymanie tego terminu nie było możliwe z uwagi na to, iż Burmistrz Miasta C. wniósł odwołanie od decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 27.02.2009r. udzielającej pozwolenia na budowę pawilonu handlowego powodowi oraz remont istniejącego budynku mieszkalnego. Decyzją z dnia 15.04.2009r. Wojewoda (...) uchylił zaskarżoną decyzję wskazując, iż w okolicznościach sprawy konieczne jest zgromadzenie dodatkowego materiału dowodowego. Powód przed rozpoczęciem inwestycji dochował należytej staranności. Nadto powód podniósł, iż umowa z dnia 23.06.2009r. była umową przedwstępną o roboty budowlane a to z uwagi na to, że powoda łączyła z (...) Sp. z o.o.w W. także umowa przedwstępna sprzedaży oraz przedwstępna umowa o roboty budowlane. Nadto pozwany powinien mieć świadomość, że będzie musiał brać udział w konkursie ofert zanim przystąpi do budowy obiektu A. w C.. W tej sytuacji nie zachodzą okoliczności uniemożliwiające budowę a leżące po stronie inwestora. Nadto pozwany nie odstąpił od umowy, nie zachodzi zatem sytuacja, w której istniałaby trwała niemożliwość wykonania prac budowlanych. Z ostrożności powód podniósł, że zlecił pozwanemu wykonanie budynku A. w Ż.. Pozwany nie złożył jednak stosowanej oferty niezbędnej do wzięcia udziału w konkursie ofert. W związku z tym powód spełnił ciężący na nim obowiązek wynikający z §4 umowy.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucił, że powód nie ma żadnych podstaw ku temu, aby przeczyć obowiązkom stwierdzonym tytułem egzekucyjnym jakim był akt notarialny Rep.A nr (...) z dnia 25.06.2009r. zawierający oświadczenie powoda o poddaniu się egzekucji. Umowa z dnia 23.06.2009r. o wykonanie robót budowlanych zobowiązywała powoda do wybudowania pawilonu w określonym terminie. Termin rozpoczęcia prac oznaczony był na przełom sierpień-wrzesień 2009r. a termin wykonania na 22 tygodnie. Umowa ta nie miała charakteru umowy przedwstępnej. Pozwany nie znał treści umowy łączącej powoda z (...) Sp. z o.o. w W. i nie wiedział, że była to umowa przedwstępna. Powód udzielił mu natomiast informacji, że dokumentacja potrzebna do rozpoczęcia budowy jest niemal skompletowana. W sierpniu i wrześniu pozwany wielokrotnie kontaktował się z powodem telefonicznie będąc gotowym do rozpoczęcia prac, jednakże powód zbywał pozwanego każdorazowo twierdząc, że wyda plac budowy za kilka dni. Po kilku tygodniach przestał się z nim kontaktować. Pozwany nie wiedział nic o problemach z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Dwukrotnie zwracał się do powoda z wezwaniami, w których podnosił że termin nie został dochowany. Ponieważ termin do wystąpienia z wnioskiem o klauzulę wykonalności został określony do dnia 31.12.2009r. pozwany przed upływem tego terminu skorzystał z uprawnień określonych w akcie notarialnym. Z ostrożności procesowej pozwany podniósł, iż nie można przyjąć, iż powód wywiązał się z umowy poprzez zlecenie wykonania innej porównywalnej inwestycji. Propozycja realizacji inwestycji w Ż. nie była zleceniem a jedynie ofertą przystąpienia do przetargu. Pozwany zapoznał się z ofertą, jednak przetarg był tak skonstruowany, że termin na złożenie oferty był zdecydowania zbyt krótki o czym pozwany poinformował powoda e-mailem z dnia 4.03.2011r. W ocenie pozwanego była to propozycja pozorna.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23.06.2009r. w B. powód M. L., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PPUH (...) z siedzibą w B., zawarł z pozwanym D. P. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe (...) w K. umowę przedmiotem której było wybudowanie pawilonu handlowego firmy (...) na działkach położonych w C. przy ul. (...) i ul. (...). W umowie podano, iż inwestor prowadzi końcowe prace dążące do uzyskania pozwolenia na budowę oraz, że ma to nastąpić na przełomie sierpnia i września 2009r. Inwestor oświadczył, że ma zawartą umowę z (...) handlową (...) na budowę dla niej pawilonu handlowego. Powód zobowiązał się do zapłacenia pozwanemu ustalonego wynagrodzenia, dostarczenia dokumentacji projektowo-technicznej, pozwolenia odpowiednich organów, wyniku badań geologicznych i zapewniania nadzoru autorskiego. Termin wykonania prac strony ustaliły na 22 tygodnie. Przewidywany termin rozpoczęcia prac ustalono na sierpień/wrzesień 2009r. Postanowiono, iż terminy

mogą ulec wydłużeniu w przypadku zmian w dokumentacji z powodu prac dodatkowych przeprowadzonych na pisemne żądanie inwestora, w przypadku zwłoki inwestora z udzieleniem odpowiedzi na pytanie wykonawcy, na skutek działań osób trzecich, w przypadku opóźnienia się przez inwestora z realizacją terminowych płatności, w przypadku wystąpienia braków i wad w dokumentacji oraz braku koniecznych i niezbędnych zezwoleń. O powyższych okolicznościach wykonawca powinien poinformować inwestora pisemnie. Ceny za wykonanie robót objętych umową ustalono na kwotę 3.850.000zł netto. Na poczet zabezpieczenia umowy wykonawca zobowiązał się wpłacić inwestorowi kwotę 140.000zł. Kwota ta miała zostać zwrócona wykonawcy w terminie 14 dni od spisania protokołu przekazania placu budowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez inwestora lub wystąpienia okoliczności uniemożliwiających wykonawcy budowę leżących po stronie inwestora, o której mowa w §1 wykonawca powinien zwrócić zabezpieczenie w podwójnej wysokości tj. kwotę 280.000zł w terminie 14 dni od daty wezwania inwestora przez wykonawcę do zwrotu zabezpieczenia w podwójnej wysokości. Jeżeli zaistnieje powyższa sytuacja na skutek niezyskania przez inwestora pozwolenia na budowę obiektu, a inwestor zleci wykonawcy do realizacji inną porównywalną inwestycję na warunkach nie gorszych niż warunki zawarte w nin. umowie, inwestor zwróci wykonawcy zabezpieczenia w wysokości 140.000zł w terminie do 14 dni od daty wezwania inwestora przez wykonawcę do zwrotu zabezpieczenia lub od daty protokolarnego przekazania placu budowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez wykonawcę, inwestor zwróci wykonawcy zabezpieczenie tj. kwotę 140.000zł w terminie 14 dni od daty wezwania do zwrotu zabezpieczenia.

W zakresie powyższych zobowiązań powód i pozwany oświadczyli, że poddają się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c.

(dowód: umowa o wykonanie robót budowlanych z dnia 23.06.2009r. k.20 - 27 akt, zeznania pozwanego k.275-277 akt, częściowo zeznania powoda k. 272-274 akt ).

W dniu 25.06.2009r. przed notariuszem M. W. (1) powód i pozwany oświadczyli, że zawarli w dniu 23.06.2009r. umowę o wykonanie robót budowlanych. M. L. stosownie do postanowień powołanej umowy o wykonanie robót budowlanych, zobowiązał się do zapłaty kwot określonych w §1 umowy do wysokości sumy pieniężnej 280.000zł na warunkach określonych w powołanej umowie i w zakresie wykonania tego zobowiązania poddał się wprost rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. przy czym zastrzeżono, że wierzyciel upoważniony będzie do prowadzenia przeciwko dłużnikowi egzekucji na podstawie tego aktu o całość roszczenia w razie wystąpienie okoliczności wymienionych w §1 tego aktu, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Wniosek o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności wierzyciel miał prawo złożyć do dnia 31.12.2009r. (oświadczenia o poddaniu egzekucji -akt notarialny z dnia 25.06.2009r. Rep.A nr(...) sporządzony przed notariuszem M. W. (2) k. 28-31 akt)

Pozwany po zawarciu umowy zapłacił powodowi tytułem zabezpieczenia kwotę 140000 zł (okoliczność bezsporna)

W dacie zawarcia przez strony umowy powód nie posiadał pozwolenia na budowę. W dniu 27.02.2009r. Starosta (...) decyzją nr (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił M. L. pozwolenia na budowę pawilonu handlowego oraz remontu istniejącego budynku w C. przy ul.(...) (d: decyzja Starosty (...) nr (...) z dnia 27.02.2009r. k.36, 37 akt) W dniu 11.03.2009r. Burmistrz C. wniósł do Wojewody odwołanie od decyzji Starosty (...), zarzucając m.in. wydanie jej niezgodnie z zapisem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru Gminy C.. W uzasadnieniu Burmistrz podniósł, iż działki inwestycyjne na których ma być prowadzona budowa położone są na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania, z wiodącą funkcją zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi. Zatwierdzono projekt budowlany został opracowany niezgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji, gdyż nie zachowano funkcji wiodących tego terenu. Nie dostosowano projektu do zapisu planu według którego funkcja niemieszkańcowa ma być zintegrowana z funkcją mieszkaniową. Z decyzji o pozwoleniu na budowę wynika natomiast, iż działki inwestycyjne zabudowane zostały w całości pawilonem handlowym i miejscami postojowymi, czyli funkcją, która powinna być uzupełniająca ( d: odwołanie Burmistrza C. z dnia 11.03.2009r. k.38-4-akt)

Decyzją z dnia 14.04.2009r. nr (...) Wojewoda (...) uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, iż z uwagi na brak dokumentów wymienionych w uzasadnieniu sprawa wymaga dodatkowego postępowania wyjaśniającego i uzupełniającego, (dowód : decyzja Wojewody (...) 15.04.2009r. k. 41-43 akt).

Pozwany nie znał szczegółów postępowania administracyjnego dotyczącego uzyskania pozwolenia na budowę. ( d: zeznania pozwanego k.275-277 akt/

Po zawarciu umowy pozwany podjął czynności związane z przygotowaniem inwestycji i oczekiwał wydania terenu ( d: zeznania świadka E. G. k. 270-271, akt d: zeznania pozwanego k.275-277 akt)

W sierpniu i wrześniu 2009 r. pozwany wielokrotnie kontaktował się telefonicznie z powodem w sprawie terminu przystąpienia do realizacji umowy. Powód zapewniał pozwanego, że wkrótce otrzyma pozwolenie. W październiku 2009 r. powód przestał od pozwanego odbierać telefony. ( d: zeznania pozwanego k.275-277 akt) Pismami z dnia 2.11.2009r. i 9.12.2009r. pozwany wezwał powoda do zwrotu zabezpieczenia w podwójnej wysokości tj. kwoty 280 tysięcy zł. ( dowód: pismo pozwanego z dnia 2.11.2009r. k. 192 akt, wraz z dowodem nadania k. 193 akt oraz pismo pozwanego z dnia 9.12.2009r. wraz z dowodem nadania k. 194 - 195 akt).

Powód nie zareagował na wezwanie, nie zapłacił kwoty 280000 zł.( okoliczność bezsporna) W dniu 11 grudnia 2009 r. pozwany złożył wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu przez notariusza M. W. (2) z dnia 25.06.2009r. W dniu 16.12.2009r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu przez notariusza M. W. (2) z dnia 25.06.2009r. na rzecz powoda co do obowiązku zapłaty kwoty 280.000zł ( wniosek powoda k. 2-3, postanowienie Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 16.12.2009r. k.16,17 akt ICo 7419/09 w załączeniu).

Powód wniósł zażalenie na powyższe postanowienia do Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej zarzucając iż nie naruszył postanowień umowy z dnia 23.06.2009r. Postanowieniem z dnia 10.01.2011r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej odrzucił zażalenie powoda na postanowienie Sądu z dnia 16.12.2009r. (d: odpis postanowienia z dnia 10.01.2011r. w aktach sprawy I Co 7419/09)

W dniu 1.09.2010r. komornik przy Sądzie Rejonowym w B. wszczął postępowanie egzekucyjne na podstawie opisanego wyżej tytułu wykonawczego (d: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 1.09.2010r. k.33 akt)

W dniu 22.02.2011r. D. 24-7 Spółka z o.o. w B. przesłała pozwanemu materiały przetargowe dotyczące budowy pawilonu (...) w Ż. z prośbą o przygotowania do dnia 7.03.2011r. wyceny obiektu. ( dowód: pismo z dnia 22.02.2011r. k. 50-52 akt).

Następnie powód przesłał pozwanemu dokumenty niezbędne do sporządzenia oferty, (dowód: pismo powoda z dnia 24.02.2011r. k.53 akt, zeznania świadka I. P. k. 248 akt)

W dniu 4.04.2011r. powód poinformował pozwanego, iż uchwałą Rady Miasta C. z dnia 8.03.2011r. został zmieniony plan zagospodarowania, określający przeznaczenia działek nr (...) na których po uzyskaniu prawomocnej decyzji budowlanej ma powstać (...) handlowy (...). Poinformował, iż orientacyjny czas uzgodnień i dokumentacji projektowej to koniec listopada 2011r. ( dowód: pismo powoda z 4.04.2011r. wraz z dowodem nadania k.55, 56 akt)

Postępowanie w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę jest obecnie zawieszona, gdyż powód nie posiada pieniędzy na zmianę projektu i dostosowanie go do obowiązującego planu.

Na działce może powstać obiekt piętrowy, którym spółka (...) nie jest zainteresowana. Powód szuka obecnie inwestora. ( d: zeznania powoda k. 272-274 akt )

W dniu 6.08.2008r. w Kancelarii Notarialnej Ł. R. w K. powód zawarł z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. przedwstępną umowę sprzedaży i przedwstępna umowa o roboty budowlane. Powód oświadczył, że zamierza nabyć działki położone

w C. o nr (...) oraz działki nr (...) położone w C. od dotychczasowych właścicieli. Powód zobowiązał się do sprzedania (...) sp. z o.o. w W. opisanych wyżej nieruchomości, a także zobowiązał się wybudować na tej nieruchomości marketu A.. Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 14 dni od nabycia przez powoda m.in. własności nieruchomości lecz nie później niż do dnia 31.08.2009r. Ponadto powód zobowiązał się do wykonania robót budowlanych, szczegółowo w akcie określonych. Na rzecz kupującego zastrzeżono prawo odstąpienia od umowy w części dot. umowy o roboty budowlane do dnia 31.10.2009r. jeżeli nie zostaną spełnione określone w akcie warunki. ( dowód: akt notarialny z 6.08.2008r. Rep.A nr (...) k.92 - 122)

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd dał wiarę zeznaniom świadków oraz zeznaniom pozwanego w całości. Zeznaniom powoda Sąd dał wiarę w części, w której nie pozostawały w sprzeczności z zeznaniami pozwanego. W szczególności za niewiarygodne Sąd uznał zeznania powoda, iż pozwany miał szczegółową wiedzę dotyczącą przebiegu postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę marketu A.. Gdyby pozwany wiedział na jakim etapie jest postępowania w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę, to nie zawarłby umowy o roboty budowlane, gdyż z okoliczności i z zeznań powoda wynikało, że w momencie podpisywania umowy z pozwanym dotrzymanie terminu rozpoczęcia prac było niemożliwe, z uwagi na konieczność zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Niewiarygodne były zeznania powoda w których twierdził, że pozwany znał treść umowy łączącej powoda ze spółką z o.o. (...) w W.. Wbrew zeznaniom powoda umowa łącząca go z spółką (...), mimo iż była umowa przedwstępna, nie przewidywała żadnej dodatkowej procedury przetargowej. W świetle tej umowy powód miał pełne prawo dokonać wyboru wykonawcy obiektu handlowego i wyboru tego dokonał zawierając umowę z pozwanym.

Pozostałe wnioski dowodowe stron Sąd oddalił, gdyż dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały znaczenia.

Sąd zważył co następuje:

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c dłużnik może wytoczyć powództwo w celu pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, przez co w doktrynie rozumie się zaprzeczenie przez dłużnika obowiązku spełnienia na rzecz wierzyciela świadczenia objętego tytułem egzekucyjnym. W przypadku aktu notarialnego dłużnik egzekwowany może skutecznie podnosić zarzut, że obowiązek świadczenia w ogóle nie powstał wobec czego roszczenie wskazane w akcie notarialnym jest bezzasadne. Na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. akt notarialny jest tytułem egzekucyjnym, jeżeli dłużnik poddał się w nim egzekucji, która obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do wysokości w akcie wprost określonej albo za pomocą klauzuli waloryzacyjnej, i gdy akt określa warunki, które upoważniają wierzyciela do prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego o całość, część roszczenia jak również termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności. Poddanie się egzekucji w umowie zawartej w formie aktu notarialnego jest oświadczeniem woli,

którego skutkiem procesowym jest powstanie tytułu egzekucyjnego. Zatem jest to czynność prawa materialnego, która wywołuje skutki procesowe.

Wobec spełniania wymogów formalnych określonych w art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej miał podstawę do nadania aktowi notarialnemu z dnia 2 klauzuli wykonalności.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne natomiast czy na podstawie umowy o roboty budowlane zawartej w dniu 23 czerwca 2009 r. po stronie powoda powstał obowiązek zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 280000 zł.

Powód zobowiązany był na podstawie ww. umowy do zapłaty tej kwoty w przypadku odstąpienia przez siebie od umowy lub wystąpienia okoliczności uniemożliwiających pozwanemu wykonanie umowy/ budowę marketu/, leżących po stronie powoda, w terminie 14 dni od daty wezwania powoda do zwrotu zabezpieczenia.

W przypadku nie uzyskania przez powoda pozwolenia na budowę, gdy powód zleci pozwanemu inną porównywalną inwestycje powód zobowiązany był do zwrotu kwoty 140000 zł. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż strony nie określiły dziennego terminu rozpoczęcia robót. Termin ten został określony w przybliżeniu na sierpień/ wrzesień, co oznaczało, iż pozwany miał obowiązek być przygotowany do rozpoczęcia prac w tych dwóch miesiącach. Powód natomiast był zobowiązany do wydania placu budowy najpóźniej do ostatniego dnia września 2009 r. Zapisy umowy są na tyle jasne i oczywiste, że odmienna interpretacja dokonana przez powoda w uzasadnieniu pozwu jest sprzeczna nie tylko z treścią umowy ale z zasadami logicznego myślenia i powstała wyłącznie na użytek niniejszego procesu. Zeznania powoda co do tej okoliczności pozostawały zresztą w sprzeczności z twierdzeniami zawartymi w pozwie. Umowa z dnia 23 czerwca 2009 r. nie była umowa przedwstępna. Jest oczywiste, że gdyby taka była wola stron to znalazłoby to odzwierciedlenie w umowie. Nawet jeżeli powód w dacie zawarcia umowy z pozwanym posiadał zawartą przedwstępną umowę z (...) spółką z o.o. w W. na budowę marketu / czego powód nie wykazał, gdyż umowa z dnia 6.08.2008 r. nie obowiązywała/ to i tak zważywszy na fakt, iż pozwany nie znał treści tej umowy trudno się dopatrzeć związku między obiema umowami. Wbrew twierdzeniom powoda na przedwstępny charakter umowy nie wskazuje fakt nie posiadania przez powoda pozwolenia na budowę. Ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę wziął na siebie powód, na co wskazuje § 5 ust. 5 umowy. Na podstawie art. 473 § 1 k.c. dłużnik może na siebie przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na podstawie ustawy odpowiedzialności nie ponosi. Niewywiązanie się przez powoda z umowy na skutek nie uzyskania pozwolenia na budowę strony potraktowały odmiennie, dając powodowi możliwość wywiązania się z zobowiązania poprzez zlecenie pozwanemu innej inwestycji. Należy jednak podnieść, że gdyby nawet przyjąć, że powód odpowiada tylko za swoje zawinione działanie lub zaniechanie, skutkiem którego było nie uzyskanie pozwolenia na budowę, to i tak takie okoliczności w sprawie wystąpiły. W momencie zawierania przez powoda umowy, powód miał świadomość, że uzyskanie do końca września 2009 r. prawomocnego pozwolenia na budowę jest niemożliwe z uwagi na warunki określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jak zeznał, około miesiąc po uchynieniu przez Wojewodę (...) decyzji o pozwoleniu na budowę miał świadomość, że będzie konieczna zmiana planu zagospodarowania przestrzennego. Trudno zatem uznać, by powód znając procedury administracyjne miał podstawę myśleć, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego i postępowanie o uzyskanie pozwolenia zakończy się w ciągu kilku miesięcy. W ocenie Sądu celem zawarcia przez powoda umowy z pozwanym było uzyskanie kwoty 140000 zł na pokrycie zobowiązań, które ciążyły na nim wobec właścicieli działek na których miała nastąpić budowa. Taki zresztą motyw podał powód w swoich zeznaniach

Nie można przyjąć, że powód wywiązał się z umowy oferując pozwanemu inną zamienną kwestycję do wykonania. Mimo, iż umowie nie wskazano wprost, iż oferta zamienna powinna nastąpić w terminie uzgodnionym przez strony dla inwestycji zasadniczej, to jest to oczywiste i tak zapis ten rozumiał pozwany i zapewne powód. Celem tego zapisu było wyeliminowanie po stronie pozwanego szkody mogącej wystąpić na skutek braku możliwości realizacji pierwotnej inwestycji, co mogło nastąpić tylko w uzgodnionym terminie. Nadto w żadnym razie nie można przyjąć, iż zaproszenie do konkursu ofert organizowanym na budowę marketu A. w Ż./ a nie propozycja zawarcia umowy/, wystosowane do pozwanego przez inny podmiot oznaczało wywiązanie się przez powoda z umowy.

Twierdzenia te są na tyle nieracjonalne, że nie wymagają szerszego omówienia. W tej sytuacji zarzut pozwanego, iż powód usiłował stworzyć pozory wywiązania się z umowy należy uznać za słuszny.

Podobnie nietrafne są twierdzenia powoda, że przewidziany termin wydania placu budowy i rozpoczęcia prac mógł zostać przedłużony na podstawie §3 umowy. Postanowienie o przedłużeniu umowy zawarte w tym paragrafie dotyczy wyłącznie możliwości przedłużenia realizacji umowy przez pozwanego, na co wskazuje analiza wszystkich zapisów, a w szczególności okoliczności, które mogą wystąpić wyłącznie po stronie przez pozwanego. Potwierdzeniem tego jest postanowienie, iż o okolicznościach mogących wpłynąć na zmianę terminów umowy wykonawca powinien powiadomić pisemnie inwestora. Reasumując z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż powód nie wywiązał się z umowy z dnia 23 czerwca 2009 r. a także, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności za które ponosi odpowiedzialność.

Strony w umowie postanowiły, iż powód w przypadku niewywiązania się z umowy ma obowiązek zwrócić pozwanemu kwotę 280000 zł. w terminie 14 dni od daty wezwania. Postanowienie to nie sprzeciwiało się ustawie i nie było też sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Treść tego postanowienia wskazuje na to, iż strony kwotę 140000 zł wpłaciły przez pozwanego jako zabezpieczenie umowy, traktowały ją jak zadatek. Na podstawie art. 394 § 1 k.c, zgodnie z wolą stron wyrażoną w umowie, pozwany miał prawo bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i żądać kwoty 280000 zł. Pozwany dwukrotnie wezwał powoda do zapłaty tej kwoty. Wezwanie do zapłaty zawierało dorozumiane oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy.

Wobec niespełnienia przez powoda świadczenia pozwany był uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko powodowi co do kwoty 280000 zł.

Z powyższych względów należało uznać, iż brak podstaw do przyjęcia, iż roszczenie pozwanego z przyczyn powołanych w pozwie nie istnieje, stąd powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 k.p.c.