

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2020 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Cezary Olszewski
Protokolant	Diana Bogdanowicz

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2020 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. sp.k.

przeciwko Z. A., J. A.

o zapłatę

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powódki (...) sp. zo.o. sp.k. na rzecz pozwanych:

Z. A. i J. A. kwotę 15.017 zł (piętnaście tysięcy siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Cezary Olszewski

I C 468/20

UZASADNIENIE

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że w dniu 24 sierpnia 2018 r. zawarła z Pozwanymi w kancelarii notarialnej W. U. w S. umowę przedwstępną sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej w S., obręb (...), (...), ulica (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 8,1225 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), umowę ustanowienia hipoteki oraz pełnomocnictwo. Powódka wskazaną nieruchomość zamierzała nabyć w celu realizacji na części nieruchomości oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem (...) inwestycji polegającej na budowie obiektów magazynowych i usługowych oraz stacji paliw wraz z parkingiem obejmującym co najmniej 150 naziemnych miejsc postojowych, konstrukcjami reklamowymi i pylonami informacyjnymi oraz odpowiednią towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową niezbędną do prawidłowego funkcjonowania wyżej wymienionego obiektu. Jako zadatek Powódka wpłaciła Pozwanym na ich rachunek bankowy kwotę 200000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych), a Pozwani potwierdzili w akcie notarialnym otrzymanie takiej kwoty. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży w terminie do 31 grudnia 2019 r. o ile spełnią się łącznie wszystkie warunki wskazane w par. 3.1 Aktu Notarialnego w tym "a w szczególności nieruchomość będzie wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich i innych wad prawnych lub ograniczeń w rozporządzaniu i posiadaniu, zarówno ujawnionych jak i nieujawnionych w założonej dla niej księdze wieczystej. Strony postanowiły, że w przypadku, gdy nie dojdzie

do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Sprzedających, Sprzedający zobowiązani będą do zwrotu Kupującej Spółce otrzymanego zadatku w podwójnej wysokości, to jest kwoty 400000 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych). W trakcie podjętych przez Powódkę czynności mających na celu ustalenie, czy na wskazanej nieruchomości może zostać zrealizowana planowana przez Powódkę inwestycja Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 7 grudnia 2018 r. poinformowała, że na terenie działki (...) znajduje się miejska sieć wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej, sieci są czynne w związku z czym bezpośrednio nad sieciami oraz w pasie szerokości 7 m licząc po 3,5 m w każdą stronę

od osi rurociągu zabrania się posadowienia budynków i budowli trwale związanych z gruntem. Z przekazanego pisma wynika, że nieruchomość jest zabudowana sieciami, które jak wskazano na załączniku graficznym do tego pisma znacznie ograniczają jej zagospodarowanie i są to kolektory (główny kolektor ściekowy miejski), których nie da się przełożyć, o czym Pozwani nie poinformowali Powódkę, jak również nie przedłożyli do aktu notarialnego żadnych dokumentów potwierdzających bezumowne korzystanie z nieruchomości przez osoby trzecie lub też umowę przesyłu. Ujawnione ograniczenia w sposób całkowity pozbawiło sensu ekonomicznego planowaną przez Powódkę inwestycję, wobec czego do zawarcia umowy przyrzeczonej nie mogło dojść z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Pozwanych. Wezwano Pozwanych do zwrotu wpłaconej zaliczki w podwójnej wysokości, tj. kwoty 400000 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych). W trakcie prowadzonej korespondencji wskazano Pozwanym podstawę żądania, jednak Pozwani nie zwrócili Powódcie pieniędzy. Działając na podstawie art. 187 par. 1 pkt 3 kpc wysłano Pozwanym wezwanie do zapłaty, oraz podjęto próby pozasądowego sposobu rozwiązania sporu wobec czego spełniono wymogi określone w tym artykule. Powódka wskazała, że niniejszym pozwem dochodzi jedynie części należności i nie wyklucza w przyszłości wystąpienia z kolejnym powództwem w zakresie pozostałej kwoty.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wnosił także o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci pisma (...) sp. z o.o. z dnia 18 listopada 2019 r. - na okoliczność braku przeszkód przy realizacji na nieruchomości o numerze ksiąg wieczystych SU 1S/ (...) zamierzonego przez Powoda celu inwestycyjnego wskazanego w przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (Rep. A 8029/2018), która ma polegać na budowie obiektów magazynowych i usługowych oraz stacji paliw wraz z parkingiem obejmującym co najmniej 150 naziemnych miejsc postojowych, konstrukcjami reklamowymi i pylonami informacyjnymi oraz odpowiednią towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową niezbędną do prawidłowego funkcjonowania wyżej wymienionego obiektu, czynności podejmowanych przez Powoda celem zrealizowania na w/w Nieruchomości zamierzonej inwestycji, braku przeszkód na realizację inwestycji na w/w Nieruchomości, braku należytej staranności Powoda przy realizacji inwestycji na w/w Nieruchomości wynikającej z zawodowego charakteru działalności Powoda. Powoływał się przy tym na pismo Urzędu Miejskiego w S. z dnia 15 listopada 2019 r. - na okoliczność braku przeszkód przy realizacji na nieruchomości o numerze ksiąg wieczystych (...) (...) zamierzonego przez Powoda celu wskazanego w przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (Rep. A (...)), która ma polegać na budowie obiektów magazynowych i usługowych oraz stacji paliw wraz z parkingiem obejmującym co najmniej 150 naziemnych miejsc postojowych, konstrukcjami reklamowymi i pylonami informacyjnymi oraz odpowiednią towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową niezbędną do prawidłowego funkcjonowania wyżej wymienionego obiektu, czynności podejmowanych przez Powoda celem zrealizowania na w/w Nieruchomości zamierzonej inwestycji. Uzasadniając przedstawione wyżej stanowisko strona powodowa wskazała, iż nie można uznać, iż w niniejszej sprawie stan prawny i faktyczny Nieruchomości wynikający z oświadczeń Pozwanych uległ zmianie bądź też na jaw wyszły okoliczności sprzeczne z tym oświadczeniami, a w szczególności nieruchomość nie była wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich i innych wad prawnych lub ograniczeń w rozporządzaniu i posiadaniu, zarówno ujawnionych jak i nieujawnionych w założonej dla niej księdze wieczystej, które to uniemożliwiałyby realizację na Nieruchomości zamierzonego przez Powoda celu wskazanego w Przedwstępnej Umowie Sprzedaży. Z pisma (...) sp. z o.o. z dnia 07 grudnia 2018 r. nie wynika jak przedstawia to Powód, że na Nieruchomości nie można posadowić nic trwale związanego z gruntem. Przede wszystkim dla przedmiotowej Nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym, około 5,9 ha przeznaczone jest pod teren zieleni izolacyjnej urządzonej niepublicznej oznaczonej symbolem (...), natomiast ok.

2,2 ha przeznaczone jest pod zabudowę i oznaczone symbolem (...) - teren zabudowy magazynowej i produkcyjnej, z którego w sposób jednoznaczny wynika, że na Nieruchomości może zostać posadowiony budynek trwale związany z gruntem. Z w/w pisma wynika wyłącznie fakt, że wzdłuż miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej znajdującej się na Nieruchomości należy stworzyć drogi, parkingi, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, pasy zieleni. Co więcej jak podnieśli pozwani z informacji uzyskanych od Urzędu Miejskiego w S. wynika, że w dniu 28 czerwca 2019 r. Powód uzyskał pozytywną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia na Nieruchomości, ale z niewiadomych dla Pozwanych przyczyn nie wystąpił o pozwolenie na budowę.

Z tych też względów zdaniem pozwanych nie można stwierdzić, że z powodu istniejącej miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na Nieruchomości, Powód nie będzie miał możliwości zrealizowania na Nieruchomości zamierzonego celu wskazanego w Przedwstępnej Umowie Sprzedaży, która ma polegać na budowie obiektów magazynowych i usługowych oraz stacji paliw wraz z parkingiem obejmującym co najmniej 150 naziemnych miejsc postojowych, konstrukcjami reklamowymi i pylonami informacyjnymi oraz odpowiednią towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową niezbędną do prawidłowego funkcjonowania wyżej wymienionego obiektu. Co więcej w ocenie Pozwanych opisany wyżej cel umowy na Nieruchomości jest nadal do zrealizowania. Dodatkowo Powód jako podmiot profesjonalnie zajmujący się projektami deweloperskim, budowlanymi itp., przed zakupem nieruchomości powinien dokonać jej badania due diligence pod kątem możliwości zrealizowania na Nieruchomości zaplanowanej wcześniej inwestycji. Powód przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży złożył oświadczenie, że „stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości jest jej znany, obejrzała ją i zna jej granice”. Artykuł 355 § 2 k.c., który nakłada na Powoda, jako podmiot profesjonalny, zachowanie przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży należytej staranności przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. W odniesieniu do stosunków o charakterze zawodowym konieczna jest staranność na poziomie wyższym od przeciętnej, wymagana od specjalistów bez względu na to, czy osiągnęli oni odpowiednio wysoki stopień biegłości w drodze uzyskania specjalistycznego wykształcenia zawodowego czy też poprzez praktyczne doskonalenie zawodowe. Zdaniem Pozwanych, Powód winien był wnikliwie i precyzyjnie sprawdzić dokumenty oraz skontrolować stan faktyczny i prawny Nieruchomości w stosownych urzędach pod kątem planowanej wysoko budżetowej inwestycji, co rzekomo przedstawiciele Powoda uczynili, a przynajmniej tak twierdzili przy negocjowaniu warunków Przedwstępnej Umowy Sprzedaży z Pozwanymi. Mimo, jednak złożonego przez Powodów w akcie notarialnym oświadczenia w brzmieniu powołanym powyżej, już tylko z samych ich twierdzeń wynika, że nie byli oni dostatecznie świadomi stanu faktycznego i prawnego nieruchomości w dacie zawierania umowy. Jak wprost wynika z treści pozwu, Powodowie, dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej w grudniu 2018 r. podjęli czynności mające na celu ustalenie, czy na wskazanej nieruchomości może zostać zrealizowana planowana inwestycja i dopiero wtedy otrzymali informacje z Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. Powyższe świadczy o rażącym zaniedbaniu ze strony Powodów i braku profesjonalnego podejścia do realizacji inwestycji. Przedmiotowe obciążenie na nieruchomości istniało w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, Powodowie, jako profesjonalisci, oświadczyli, iż znają stan prawny nieruchomości, który nie uległ zmianie do dnia dzisiejszego, tym samym Pozwani nie powinni ponosić negatywnych konsekwencji z oczywistych zaniedbań zaistniałych po stronie Powodów, co byłoby w sposób oczywisty sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wątpliwości Pozwanych budził także fakt, że Powód skierował do Pozwanych pierwsze pismo z powołaniem się na w/w okoliczności dopiero po upływie roku od dnia powzięcia przez Powoda informacji, że na Nieruchomości położona jest sieć wodociągowa i kanalizacyjna, co zbiegło się także z terminem, w którym strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód nie podnosi zaś, by w tym czasie podejmował inne czynności mające na celu upewnienie się, czy możliwy jest do zrealizowania cel inwestycyjny. Powyższe jednoznacznie świadczy o tym, że Powód zrezygnował z realizacji zaplanowanej na Nieruchomości inwestycji, a decyzja ta została podjęta z przyczyn niezależnych od Pozwanych. W przeciwnym wypadku, jako racjonalny i dbający o własne interesy przedsiębiorca, w przypadku gdy miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna znajdująca się na Nieruchomości stanowiłaby przeszkodę w zrealizowaniu przez Powoda zaplanowanej inwestycji, to Powód odstąpiłoby od Przedwstępnej Umowy Sprzedaży niezwłocznie po uzyskaniu pisma od (...) sp. z o.o., czego nie uczynił.

Gdyby Powód odstąpił od Przedwstępnej Umowy Sprzedaży w terminie miesiąca od dnia powzięcia informacji od (...) sp. z o.o. to Pozwani mieliby prawie 12-miesiący na poszukiwanie innego nabywcy Nieruchomości, a co więcej w tym okresie Pozwani wielokrotnie odmawiali zgłaszającym się do nich podmiotom jakichkolwiek rozmów na temat sprzedaży Nieruchomości powołując się na zawartą Przedwstępną Umowę Sprzedaży. W ocenie Pozwanych, działania Powoda polegające na wystosowaniu wezwania do zapłaty, a następnie wytoczeniu niniejszego powództwa, stanowią próbę zrzucenia na Pozwanych niepowodzenia biznesowego polegającego prawdopodobnie na nabyciu Nieruchomości, a następnie niezrealizowaniu zainteresowanego Inwestora przeprowadzeniem na Nieruchomości inwestycji. Potwierdzeniem powyższego jest fakt, że Powód wyłącznie lakonicznie argumentuje, że na Nieruchomości z powodu istniejącej miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nie może zrealizować zamierzonej inwestycji bez powołania jakichkolwiek dowodów np. poprzez odmowę wydania pozytywnej decyzji budowlanej bądź opinii ekspertów, w której stwierdziliby bezsprzecznie, że istniejąca na Nieruchomości miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna uniemożliwia realizację zaplanowanej przez Powoda inwestycji, wręcz Powód nie przedstawia w pozwie konkretnych zamierzeń inwestycyjnych na Nieruchomości.

Sąd ustalił i zważył co następuje

Na wstępie wskazać należy, iż powód w złożonym pozwie domagał się rozpoznania sprawy w postępowaniu nakazowym jednakże z uwagi na brak podstaw do wydania nakazu zapłaty sprawa podlegała rozpoznaniu w trybie zwykłym.

Okolicznością bezsporną jest fakt, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w S. szczegółowo opisanej w akcie notarialnym z dnia 24 sierpnia 2018r. Jak wskazują zapisy umowy, a konkretnie § 3 .1. zawarcie umowy przyrzeczonej (finalnej) miało nastąpić jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki opisane w punktach „a-f” tegoż paragrafu. Uznając, że warunki te nie zostały spełnione powód pismem z dnia 12 .12 .2019r nazwanym (...) poinformował pozwanych, że nie przystąpi do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, wzywając pozwanych do zwrotu otrzymanego zadatku. Dalsza korespondencja (pismo z 23.01.2020r) i przedsądowe wezwanie do zapłaty wskazują, iż zdaniem powoda w stanie faktycznym łączącym strony doszło do naruszenia warunku określonego w punkcie „b” tj że pozwani zataili okoliczności związane z przebiegiem po działce sieci wodno - kanalizacyjnych. Jak wskazywał powód gdyby spółka posiadała wiedzę w tym zakresie „nie zawarła by umowy przedwstępnej z uwagi na całkowitą nieprzydatność nieruchomości do realizacji zaplanowanej inwestycji, **której szczegóły stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa**”.

Powołany wyżej zarzut o fakcie zatajenia sieci przed kontrahentem należało zatem ocenić przez pryzmat zapisów umowy łączącej strony. Analizując zapis punktu „b” zawartego w § 3.1. stwierdzić należy, że wiązał on jedynie negatywne skutki dla pozwanych (odstąpienie przez kupującego od zawarcia umowy przyrzeczonej) z pojawieniem się okoliczności w zakresie stanu faktycznego lub prawnego nieruchomości sprzecznych z oświadczeniami sprzedających zawartymi § 1 umowy.

W paragrafie 1 umowy sprzedający zaś złożyli następujące oświadczenia:

- dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym, około 5,9 ha przeznaczone jest pod teren zieleni izolacyjnej i urządzonej niepublicznej i oznaczone symbolem (...), natomiast ok. 2,2 ha przeznaczone jest pod zabudowę i oznaczone symbolem (...) - teren zabudowy magazynowej i produkcyjnej,
- przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem najmu lub dzierżawy,

nie znajduje się też w posiadaniu osób trzecich na podstawie innego tytułu prawnego bądź bez takiego tytułu,

- nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego postępowania egzekucyjnego

bądź postępowania upadłościowego, nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania sądowego bądź administracyjnego, nie jest też przedmiotem żadnych umów zawartych z osobą trzecią mających na celu jej zbycie bądź obciążenie,

- wyżej wymieniona nieruchomość wolna jest od zadłużeń w stosunku do

Skarbu Państwa lub Gminy oraz nie istnieją żadne niewykonane decyzje administracyjne oraz orzeczenia sądów, odnoszące się do opisanej nieruchomości, nieruchomość posiada odpowiedni

bezpośredni dostęp do terenów stanowiących drogę publiczną,

- opisana nieruchomość nie znajduje się na terenie specjalnej strefy

ekonomicznej, bądź parku narodowego, ani na terenie górniczym, nie zostały dla niej wydane decyzje ustalające lokalizację drogi publicznej bądź innego celu publicznego, nie jest w całości ani w części zajęta pod wody płynące, nie jest ani nie była nawet w części zajęta pod drogi publiczne,

- ani Skarbowi Państwa, ani Gminie, ani innej osobie prawnej bądź fizycznej nie przysługuje umowne bądź ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości, ani prawo pierwszeństwa bądź prawo jej odkupu

- nieruchomość nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów dotyczących gospodarstw rolnych oraz w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- według ich najlepszej wiedzy nie istnieją żadne przeszkody prawne ani

faktyczne uniemożliwiające lub utrudniające zawarcie i pełną realizację niniejszej umowy,

- zawarcie niniejszej umowy nie stanowi naruszenia żadnych praw ani

interesów osób trzecich w rozumieniu artykułu 59 oraz artykułu 527 i następnym Kodeksu cywilnego,

- nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej,
- granice i stan prawny przedmiotowej nieruchomości do chwili obecnej nie

uległy zmianie,

- przedmiotowa nieruchomość nie leży na obszarze rewitalizacji, ani na obszarze (...), o których mowa w ustawie z dnia . 9 października 2015 roku o rewitalizacji,

- grunt stanowiący działką numer (...) nie jest oznaczony jako las w ewidencji gruntów i budynków, nie jest przeznaczony do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i nie jest lasem, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 roku, poz. 788), nie jest objęty

uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją o której mowa w art. 19 ust. 3

ustawy o lasach, tj. nie została wydana decyzja starosty określająca zadania z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasów dla lasów

rozdrobionych o powierzchni do 10 ha, niestanowiących własności Skarbu

Państwa,

- wszelkie opłaty związane z własnością przedmiotowej nieruchomości uiszczane są na bieżąco i nie powstały z tego tytułu żadne zaległości,

- prowadzą działalność gospodarczą w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 roku Prawo przedsiębiorców (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 646) oraz w rozumieniu art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1221, ze zm.),

- w zakresie czynności objętej niniejszym aktem nie są czynnym podatnikiem

podatku VAT,

- przedmiotowa nieruchomość stanowi ich majątek objęty wspólnością ustawową, umów majątkowych małżeńskich nie zawierali, jak również nie zostało wydane orzeczenie sądu wyłączające wspólność.

W żadnym z cytowanych oświadczeń pozwani nie wskazywali na fakt, że po działce stanowiącej przedmiot umowy **nie przebiega** linia wodno – kanalizacyjna co prowadzi do oczywistego wniosku, że kupujący nawet taką informacją czy zapewnieniem nie był zainteresowany. W szeregu innych kwestii oświadczenia sprzedających się domagał i takie zostały w akcie notarialnym zawarte. Co istotne i warte podkreślenia to oświadczenie złożone w § 1 pkt 2 umowy przez przedstawiciela powoda ((...)) M. P., który stwierdził „stan faktyczny i prawny nieruchomości jest mu znany, obejrzał ją i zna jej granice”. Powyższy zapis nie pozostawia wątpliwości, że powód miał świadomość przebiegającej po nieruchomości sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Odnośnie planowanej inwestycji powoda jak wynika z zapisu zawartego w wezwaniu do zapłaty „**szczegóły stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa**”.

Powyższy zapis zawierający dosłowny cytat z przedsądowego wezwania do zapłaty nie pozostawia wątpliwości, iż szczegóły inwestycji jako tajemnica przedsiębiorstwa nie były pozwanym znane. Zatem pozwani nie byli zorientowani co w szczególności zamierza powód jako inwestor realizować na nieruchomości o powierzchni ponad 8 ha, którą kupuje. Praktycznie każda inwestycja i wręcz prawie każdy cel gospodarczy realizowany na tak dużej nieruchomości wymaga zaopatrzenia w wodę i kanalizację, a zatem przebieg skrajem działki linii wodno – kanalizacyjnej powinien stanowić w ich ocenie zaletę nie zaś wadę, zwłaszcza gdy ma się do czynienia z tak dużą działką umożliwiającą wielowariantowe zaplanowanie inwestycji, a jednym z warunków zawarcia umowy przyrzeczonej jest dostęp do mediów (§ 3.1 ppkt f umowy). Trudno uznać, że zakaz zabudowy (budynków i budowli trwale z gruntem związanych) w odległości 3,5 m w każdą stronę od rurociągu stanowi poważniejsze ograniczenie gdy ma się do dyspozycji wielohektarową działkę. Taki zakaz wynika z pisma (...) w S. datowanego na 7 grudnia 2018r (k.23) skierowanego do powodowej spółki, zaś w piśmie z dnia 18 listopada 2019r (k.59) (...) wskazało, że nikt więcej nie interesował się pozyskaniem bardziej szczegółowej informacji. Słusznie zwracał uwagę pełnomocnik pozwanych na fakt, że strona powodowa dopiero po roku (k.28) od uzyskania informacji złożyła oświadczenie, że nie przystąpi do przyrzeczonej umowy sprzedaży. Podkreślenia także wymaga fakt, że zanim to oświadczenie złożono, pismem z dnia 5.11.2019r (po 11 miesiącach od uzyskania informacji z (...) w S.) wezwano pozwanych do zapłaty kwoty 433 446,57 zł jako podwójnego zadatku wraz z odsetkami (§ 3 pkt.5a umowy).

Należało zatem rozważyć czy strona powodowa w ogóle zamierzała realizować planowaną inwestycję w kontekście ustalenia rzeczywistych podstaw odstąpienia od jej realizacji. Zakreślone w § 3.1. warunki których spełnienie będzie stanowiło podstawę realizacji inwestycji wymagały między innymi podjęcia przez kupującego czynności opisanych w podpunktach c, d, e.. Jak wyjaśniła na rozprawie pełnomocnik powoda nie podjęto żadnych działań w zakresie punktów c i e opisanych w § 3.1. , a jedynie uzyskano pozytywne decyzje środowiskowe (pkt. d).

W ocenie sądu już sam fakt, że powód nie podjął przewidzianego umową spektrum czynności, których pozytywny finał stanowił podstawę zawarcia umowy przyrzeczonej świadczy o tym, że na pewnym etapie postanowił zrezygnować z realizacji inwestycji, a twierdzenia o zatajeniu przez pozwanych przebiegu sieci stanowią argument pozwalający liczyć przynajmniej na zwrot zadatku.

Nie sposób pominąć faktu, że w sprawie niniejszej powód jest podmiotem profesjonalnym działającym na rynku, a zatem przy ocenie dokonywanych czynności należy stosować podwyższony miernik staranności wynikający z zawodowego charakteru działalności powoda (art. 355 § 2 kc). Trudno uznać, iż podmiot planujący wielomilionową inwestycję przystępując do aktu notarialnego nie poczynił właściwego rozeznania w zakresie możliwości inwestycyjnych na tej nieruchomości, jej stanu faktycznego i prawnego. Potwierdza to także zapewnienie M. P. zawarte na k 5 aktu notarialnego, gdzie oświadcza on iż stan faktyczny i prawny nieruchomości jest nabywczy znany.

W kontekście powyższych ustaleń zdaniem sądu nie można uznać, iż spełnione zostały przesłanki przewidziane treścią art. 84 kc czy też art. 86 kc uzasadniające przyjęcie, że pozwani wprowadzili powoda w błąd czy też posłużyli się podstępem. Już sam fakt, że pierwszą czynność wskazującą na rezygnację z zawarcia umowy (żądanie podwójnego zadatku z odsetkami) powód podjął dopiero po 11 miesiącach od otrzymania pisma z (...) w S. świadczy o tym, że tak naprawdę przyczyną niepowodzenia biznesowego próbuje on obecnie obciążyć pozwanych.

Sąd pominął też dowód z zeznań świadków, albowiem dowód z zeznań świadków przeciwko osnowie dokumentu (w tym przypadku aktu notarialnego) jest niedopuszczalny (art. 247 kpc) , a nadto zebrany materiał dowodowy był w zupełności wystarczającym do merytorycznego rozpoznania sprawy.

Mając powyższe na uwadze powództwo jako niezasadne bezzasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc i § 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Cezary Olszewski