

Sygn. akt I ACa 627/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Borowska
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. N.**

przeciwko **B. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 16 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 352/13

oddala apelację

UZASADNIENIE

J. N. wniosła o zasądzenie od B. D. kwoty 267.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

B. D. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Rozstrzygnięcie Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

W dniu 11 września 2007 r. powódka oraz Z. G. zawarli umowę powierniczego nabycia własności nieruchomości - (...) oraz mieszalni pasz w S. wraz z częściami składowymi i przynależnościami. Powódka zobowiązała się do nabycia własności nieruchomości od syndyka masy upadłości (...) S.A. w O. w trakcie postępowania upadłościowego V GUp

3/05, a następnie przeniesienia własności na rzecz Z. G., najpóźniej do dnia 1 lutego 2008 r., za cenę 2.562.000 zł. Przesłanką zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Z. G. miało być dokonanie przez niego wpłat kwoty 300.800 zł oraz kwoty 142.000 zł do dnia 12 września 2007 r. J. N. oświadczyła, że na podstawie dotychczas obowiązującej między stronami umowy Z. G. zapłacił jej 282.000 zł (§ 2 ust. 1 umowy). W przypadku niewykonania przez J. N. zobowiązania powierniczego miała ona zwrócić Z. G. otrzymaną kwotę w podwójnej wysokości (§ 2 ust. 2 umowy). Umowa została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Do jej zmian ustanowiono wymóg zachowania takiej samej formy pod rygorem nieważności (§ 5 umowy). Tego samego dnia, aneksem nr (...) zawartym w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, strony zmieniły określone w umowie przesłanki przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Z. G. w ten sposób, że zamiast kwoty 142.000 zł płatnej do dnia 12 września 2007 r. miał on zapłacić kwotę 340.000 zł, w tym 122.000 zł w dniu podpisania aneksu, 118.000 zł w terminie do 1 października 2007 r. oraz 100.000 zł w momencie podpisania umowy przeniesienia własności. Z. G. przyznano prawo do potrącenia kwoty podatku VAT, o którego zwrot z tytułu nabycia własności nieruchomości powódka będzie miała prawo się ubiegać zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.

J. N. nie zdołała uzyskać w terminie kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości, ponieważ nie dostarczyła wymaganych dokumentów umożliwiających rozpatrzenie wniosku o zmianę zabezpieczenia przejściowego kredytu, pisemnego wyjaśnienia odnośnie umów dotyczących nieruchomości zawartych między nią a Z. G., wydłużenia przez syndyka terminu zapłaty za zakup nieruchomości oraz udokumentowania wniesienia środków własnych.

W dniu 18 grudnia 2007 r. powódka i syndyk masy upadłości (...) S.A. w O. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 18 lutego 2008 r. pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu. Na zlecenie powódki pozwany sporządził projekt aneksu nr (...) do umowy z dnia 11 września 2007 r. J. N. i Z. G. podpisali powyższy aneks w dniu 18 grudnia 2007 r. Powódka zobowiązała się w nim do przygotowania transakcji kupna przedmiotowej nieruchomości, zaś Z. G. do przygotowania kwoty 2.560.000 zł netto będącej ceną zakupu, pomniejszonej o kwotę 250.000 zł, która to kwota z kolei miała zostać pomniejszona o rzeczywiste koszty utrzymania przez syndyka nieruchomości w terminie do 15 lutego 2008 r. Postanowiono ponadto, że w przypadku niedojścia transakcji do skutku z powodu siły wyższej powódka zwróci Z. G. kwotę 170.000 zł, zaś niedotrzymanie przez Z. G. powyższego terminu zapłaty znosi wzajemne roszczenia stron i skutkuje brakiem możliwości dochodzenia jakichkolwiek roszczeń finansowych wobec każdej ze stron. J. N. nigdy nie nabyła przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 11 czerwca 2010 r. Z. G. wniósł do Sądu Okręgowego w Olsztynie powództwo o zasądzenie od J. N. kwoty 267.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 lutego 2008 r. W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z treścią przedmiotowej umowy J. N. jest zobowiązana do zwrotu tych środków pieniężnych w części, w jakiej dotychczas ich nie zwróciła. Jako niezależną podstawę żądania wskazał zastrzeżenie kary umownej w kwocie 564.000 zł na wypadek niewykonania przez pozwaną zobowiązania. Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 10 grudnia 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 334/10 zasądził od J. N. na rzecz Z. G. dochodzoną pozewem kwotę. Sąd ten uznał, że aneks nr (...) do umowy powierniczego nabycia nieruchomości był nieważny, z uwagi na niezachowanie zastrzeżonej dla jej zmiany formy. Wyraził ocenę, że żądanie zapłaty kary umownej było niezasadne, ponieważ do niewykonania umowy doszło częściowo z przyczyn niezależnych od stron, a częściowo leżących po obu stronach. Zdaniem tego Sądu powódka nie nabyła nieruchomości, w związku z czym nie mogła jej następnie zbyć na rzecz Z. G.. Dochodzone żądanie zostało uwzględnione na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o umowie zlecenia - z uwagi na niewykonanie zlecenia dający zlecenie powinien zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki związane z wykonywaniem umowy, zaś przyjmujący zlecenie powinien zwrócić dającemu zlecenie wszystko co dla niego uzyskał oraz zwrócić wpłacone, a niewykorzystane dotychczas środki. Sąd ten uznał, że J. N. miała obowiązek zwrócić Z. G. kwotę 333.001,70 zł, a zatem żądanie zapłaty kwoty 267.800 zł było zasadne.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie. Rozstrzygnięcie oparł na dokumentach przedłożonych przez strony w sprawie niniejszej oraz w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Olsztynie o sygnaturze akt I C 334/10, których autentyczności nie kwestionowano i w przypadku których również Sąd nie znalazł podstaw do ich odmiennej oceny. Sąd wskazał, że

częściowo uwzględnił także dowody w postaci zeznań świadka K. P. oraz przesłuchania stron. Natomiast dokonując oceny zeznań pozwanego podkreślił, że pozwany w odpowiedzi na pozew oraz w toku jego przesłuchania z całą stanowczością twierdził, że jego zdaniem aneks nr (...) do umowy z 11 września 2007 r. nie wymagał zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, ponieważ był albo odrębną umową, albo jedynie dokumentem uzupełniającym umowę pierwotną, nie zaś ją zmieniającym. Zdaniem Sądu, okoliczność ta świadczy o tym, że pozwany był i jest przekonany co do słuszności swojej oceny prawnej i taką też ocenę przekazał powódce.

W kontekście powyższego, wskazał na treść przepisów art. 415 k.c. i art. 471 k.c. objaśniając, iż pierwszy z nich statuuje odpowiedzialność za czyn niedozwolony, drugi natomiast za nienależyte wykonanie umowy. Zauważył, że powódka w niniejszym postępowaniu oparła swoje żądanie na obu wymienionych podstawach, twierdząc, że pozwany nienależycie wykonał łączącą strony umowę poprzez udzielenie nieprawidłowej porady prawnej, a ponadto, że pozwany był w znowie ze Z. G. i celowo udzielił takiej porady.

Sąd, mając na uwadze przesłanki odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej, skonstatował, że aneks nr (...) uznać należy za zmianę umowy z 11 września 2007 r. Argumentował, że skoro do umowy dodano nowe postanowienia, to jej ogólna treść uległa zmianie. Modyfikacji uległy świadczenia, do których strony się zobowiązały, terminy ich spełnienia oraz skutki niewykonania przyjętych na siebie zobowiązań. W ocenie Sądu, w realiach niniejszej sprawy, brak jest również podstaw do twierdzenia, iż zawarty aneks był odrębną umową, skoro z jego treści wprost wynika odesłanie do stosunku prawnego powstałego na podstawie pierwotnej umowy, do której dodane zostały nowe postanowienia. Strony uzgodniły ponadto, że pozostałe zapisy umowy oraz aneksu nr (...) pozostają niezmienione (§ 5 aneksu). Tak sporządzony aneks, z uwagi na zastrzeżoną w umowie formę czynności prawnej do jej zmiany jest nieważny.

Zdaniem Sądu w okolicznościach faktycznych sprawy brak jest koniecznego elementu do ustalenia odpowiedzialności pozwanego za szkodę, a mianowicie związku przyczynowego pomiędzy nieprawidłowo sporządzonym aneksem nr (...) a istnieniem szkody, rozumianej jako wierzytelność Z. G. przysługująca mu wobec powódki i zasądzona na jego rzecz wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie I C 334/10.

Sąd zauważył, iż powódka twierdziła, że nie byłaby zobowiązana do zwrotu Z. G. środków pieniężnych zasądzonych w sprawie I C 334/10, ponieważ z § 1 ust. 3 aneksu nr (...) wynika, że niedotrzymanie przez Z. G. terminu do przygotowania kwoty 2.560.000 zł zniósłoby wzajemne roszczenia stron i skutkowało brakiem możliwości dochodzenia jakichkolwiek roszczeń finansowych wobec każdej ze stron. W kontekście tych twierdzeń, Sąd uznał, iż powódka nie zdołała wykazać, że Z. G. rzeczywiście nie przygotował takiej kwoty w terminie. Podkreślił, że Z. G., na podstawie § 1 ust. 1 aneksu nr (...), zobowiązał się jedynie do jej przygotowania. Zdaniem Sądu to powódka nie wywiązała się z łączącej strony umowy, bowiem nie nabyła przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu Z. G. nie był zobowiązany do zapłaty za nią. Skoro więc nie można uznać, iż Z. G. uchybił rzeczonemu terminowi, zdaniem Sądu, nie mogło dojść do zniesienia wzajemnych roszczeń, i to nawet gdyby aneks nr (...) był ważny. Wierzytelność Z. G., obejmująca żądanie zwrotu wpłaconych na rzecz powódki w wykonaniu łączącej ich umowy kwot, nadal by istniała, a w związku z tym wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 10 grudnia 2010 r. wydany w sprawie o sygn. akt I C 334/10 byłby tożsamy z rzeczywiście zapadłym.

W przedmiocie odpowiedzialności deliktowej, według Sądu, powódka w żaden sposób nie wykazała bezprawności działania pozwanego. Zauważył, iż niewykonanie zobowiązania samo przez się nie może być uznane za działanie bezprawne w rozumieniu art. 415 k.c. Taka jego kwalifikacja jest bowiem uzasadniona tylko wtedy, gdy jednocześnie następuje naruszenie obowiązku powszechnego, ciężącego na każdym. Zdaniem Sądu, powódka w szczególności nie udowodniła, iż pozwany w porozumieniu ze Z. G. wprowadził ją w błąd, co do braku konieczności sporządzenia aneksu nr (...) w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w celu wydania przez Sąd w sprawie I C 334/10 wyroku zasadzającego świadczenie od powódki na rzecz Z. G.. Wskazał, iż w przekonaniu pozwanego (na podstawie jego zeznań), przedmiotowy aneks stanowił jedynie uzupełnienie umowy, bądź też nową umowę, do zawarcia której forma szczególna czynności prawnej nie została zastrzeżona. W ocenie Sądu, podobnie jak w przypadku odpowiedzialności kontraktowej, powódka nie wykazała adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy ewentualnym czynem sprawcy a powstałą szkodą.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, że powódka nie wykazała zaistnienia przesłanek ani odpowiedzialności kontraktowej, ani odpowiedzialności deliktowej pozwanego i na podstawie powołanych przepisów oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając Sądowi Okręgowemu:

- 1) naruszenie art. 230 k.p.c. poprzez uznanie za nieudowodnioną okoliczności, co do której wypowiedziała się, a pozwany jej nie zaprzeczał, a z przeprowadzonych w toku procesu dowodów nie wynika aby okoliczność ta nie zaistniała;
- 2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzekania, polegający na przyjęciu błędnego ustalenia, że nie udowodniła, iż Z. G. nie przygotował w terminie kwoty 2.560.000 zł.

Wskazując na powyższe, wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego kwoty 267.800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Domagała się także zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Słusznie Sąd I instancji przyjął, że argument pozwanego przytaczany w odpowiedzi na pozew, że powódka nie poniosła szkody, gdyż egzekucja prowadzona przez Komornika Sądowego M. C. w sprawie KM1046/11 jest bezskuteczna, nie jest trafny. J. N. jest dłużnikiem Z. G. - jej dług względem tej osoby opiewa na kwotę dochodzoną pozvem, powiększoną o odsetki ustawowe. Postępowanie egzekucyjne mające na celu wyegzekwowanie kwoty, na jaką opiewa tytuł wykonawczy, nadal toczy się. Wierzytelność Z. G. względem J. N. obciąża jej majątek. Jest ona zobowiązana do spłaty długu sprecyzowanego w tytule egzekucyjnym w postaci prawomocnego wyroku wydanego przez Sąd Okręgowy w Olsztynie w dniu 10 grudnia 2010 r. w sprawie I C 334/10.

W odpowiedzi na pozew pozwany kwestionował także istnienie związku przyczynowego łączącego jego odpowiedzialność z zasądzeniem od powódki kwoty dochodzonej w niniejszej sprawie. Powoływał się na niesporną okoliczność, że J. N. nie nabyła od syndyka nieruchomości, której własność następnie miała przekazać na rzecz Z. G.. Odwoływał się także do twierdzeń Z. G. złożonych w sprawie I C 334/10 Sądu Okręgowego w Olsztynie, z których wynikało, że żądanie przez J. N. kwoty wynikającej z aneksu nr (...) nigdy nie miało miejsca i na tę okoliczność powódka nie przedstawiła żadnego dowodu, jakoby miała przygotować transakcję z syndykiem i przygotowanie takie nie miało miejsca (k. 76 akt).

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną Sądu Okręgowego, że aneks nr (...) stanowił zmianę umowy z 11 września 2007 r. Nie zaaprobował więc stanowiska pozwanego, że był on jedynie uzupełnieniem tej umowy (a dla uzupełnienia strony nie przewidziano formy pisemnej z podpisami poświadczonymi notarialnie), czy też zupełnie nową umową. Przekonujące są uwagi Sądu Okręgowego, że skoro aneksem nr (...) dodano do umowy nowe postanowienia, to jej ogólna treść uległa zmianie. Słusznie Sąd I instancji podkreślił, że modyfikacji uległy świadczenia, do których strony się zobowiązały, terminy ich spełnienia oraz skutki niewykonania przyjętych na siebie zobowiązań, a także z jego treści wprost wynika odesłanie do stosunku prawnego powstałego na podstawie pierwotnej umowy, do której dodane zostały nowe postanowienia. Z treści tego aneksu wynika również, że pozostałe zapisy umowy oraz aneksu nr (...) pozostają niezmienione (§ 5 aneksu).

Sąd II instancji w całości aprobuje także pogląd prawny Sądu Okręgowego, iż pozwany nie dopuścił się czynu niedozwolonego i nie może ponosić odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c. Został on przekonująco umotywowany i nie ma potrzeby przedstawiania uzupełniających argumentów.

Do rozważenia pozostaje odpowiedzialność pozwanego z tytułu nienależytego wykonania umowy.

Z niespornych faktów przedstawionych przez strony i świadka K. P. wynika, iż przed sporządzeniem aneksu nr (...) pozwany dysponował dokumentami w postaci umowy z 11 września 2007 r. i aneksu nr (...) z tego samego dnia.

Z zeznań świadka K. P., powódki oraz pozwanego wynika, że sprawami formalnymi - dostarczeniem dokumentacji, naszkicowaniem głównych zasad, które powinny być ujęte w „aneksie”- zajmował się K. P. (konkubent powódki). Niespornym było też w sprawie, że pozwany, poza przygotowaniem „aneksu nr (...)”, sporządził też tekst umowy wekslowej oraz weksel własny wystawiony przez powódkę na rzecz Z. G. (§ 3 aneksu). Nie budziła też kontrowersji okoliczność, że K. P. działając w imieniu powódki, skontaktował się z pozwanym jako adwokatem, a więc profesjonalistą w zakresie świadczenia pomocy prawnej i opracowywania projektów aktów prawnych (art. 4 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze). Doszło zatem do zawarcia umowy zlecenia obejmującej sporządzenie projektu aneksu do umowy z dnia 11 września 2007 r. oraz przygotowania dokumentacji, która miała zabezpieczyć transakcję kupna nieruchomości - (...) oraz mieszalni pasz w S. wraz z częściami składowymi i przynależnościami.

W judykaturze oraz doktrynie przyjmuje się, że z uwagi na brak szczególnych regulacji odpowiedzialności odnoszących się do profesjonalistów w zakresie świadczenia przez nich pomocy prawnej do ich odpowiedzialności odszkodowawczej za nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z łączącej go z mocodawcą umowy zlecenia, zastosowanie mają ogólne zasady odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie zobowiązań umownych przewidziane w art. 471 i nast. k.c., w tym także w art. 472 w zw. z art. 355 § 2 k.c., wymagające od takiego pełnomocnika zachowywania należytej staranności uwzględniającej zawodowy charakter prowadzonej działalności (por. motywy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r. w sprawie V CSK 104/11).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwalał przyjąć, iż strony umowy z dnia 11 września 2007 r. (powódka i Z. G.) odstąpiły zawierając aneks nr (...) (przed jego sporządzeniem, czy też w momencie jego podpisywania) od wymogów określonych w § 5 umowy, a więc uznały, że dalsze aneksy do umowy będą zawierane w zwykłej formie pisemnej. Powódka słuchana w charakterze strony temu przeczyła, świadek K. P. - obecny przy wszystkich czynnościach - również temu zaprzeczał. Z. G. na tę okoliczność nie zeznawał w sprawie I C 334/10 Sądu Okręgowego w Olsztynie (wniosek o przeprowadzenie dowodu z jego zeznań w niniejszej sprawie został przez pozwanego cofnięty). Pozwany słuchany w charakterze strony podał, że strony chciały podpisać ten aneks i nic więcej, twierdziły że nie ma co iść do notariusza. Podkreślić należy, że twierdzenia te nie znalazły odzwierciedlenia w treści aneksu nr (...). B. D. konsekwentnie w toku sprawy twierdził, że w jego ocenie do skuteczności i ważności tej umowy podpisy nie musiały być notarialnie poświadczone. W trakcie słuchania go w charakterze strony podał, że „mówiłem, że na parterze jest notariusz i można podpisy poświadczyć, ale państwo takiej woli nie wyrazili”, a także, że „ta umowa została nazwana aneksem nr (...) na prośbę pana P., który tak to widział”. Dalej podał, że nie mówił, iż „podpisy pod aneksem nr (...) muszą być poświadczone notarialnie”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwany nie wykazał, że sporządzenie aneksu nr (...) do umowy z dnia 11 września 2007 r. w innej formie, niż przewidziana została w § 5 tejże umowy, jest następstwem okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności jako profesjonalista (art. 471 k.c., art. 472 k.c. w zw. z art. 355 § 2 k.c.). Podkreślić należy, że o ile przed ostateczną wersją aneksu nr (...) mogły być przewidziane w nim inne rozwiązania (twierdzenia stron w tym zakresie są dosyć ogólnikowe) to wersja podpisana przez strony stanowi zmianę umowy z dnia 11 września 2007 r. Pozwany zatem, należycie wykonując umowę zlecenia udzielenia pomocy prawnej, powinien uprzedzić strony, że podpisy pod sporządzonym przez niego dokumentem, winny być złożone przez strony w obecności notariusza.

Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że do obowiązków powódki, dochodzącej naprawienia szkody, należy wykazanie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą a nienależytym wykonaniem zobowiązania.

W uzasadnieniu pozwu odwołano się jedynie do motywów wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 10 grudnia 2010 r., w których wskazano, iż aneks nr (...) dotknięty jest nieważnością i w związku z tym nie mogą być brane pod uwagę rozwiązania nim przewidziane. Okoliczność ta, zdaniem powódki, zadecydowała o uwzględnieniu roszczeń

Z. G.. Idąc tokiem rozumowania powódki, w sytuacji, gdyby aneks nr (...) był ważny, to powództwo Z. G. byłoby oddalone, gdyż do niewykonania umowy z dnia 11 września 2007 r. doszło z przyczyny leżącej po stronie Z. G., który nie przygotował pieniędzy koniecznych na zakup nieruchomości w wyznaczonym terminie i dlatego nie doszło do zakupu nieruchomości.

Sąd odwoławczy podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka nie wykazała, że w przypadku uwzględnienia treści aneksu nr (...) (uznania go za ważny) doszłoby do wzajemnego zniesienia roszczeń stron, czego skutkiem byłby brak możliwości dochodzenia jakichkolwiek roszczeń finansowych wobec każdej ze stron. Ciężar wykazania istnienia związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego (sporządzeniem aneksu dotkniętego nieważnością) a szkodą w postaci zobowiązania powódki do zapłaty na rzecz jej kontrahenta kwoty 267.800 zł spoczywał na J. N..

Sąd Apelacyjny uznał za właściwe jednakże poszerzenia podstawy faktycznej odnoszącej się do okoliczności sporządzenia umowy w dniu 11 września 2007 r. oraz aneksu nr (...) do tej umowy.

Umowa z dnia 11 września 2007 r. została zawarta w czasie, gdy trwały pertraktacje pomiędzy syndykiem masy upadłości (...) S.A. w O. a powódką w związku z zawarciem w dniu 13 kwietnia 2007 r. w formie aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży (...) oraz mieszalni pasz w S. za łączną kwotę 2.562.000 zł (na poczet ceny zaliczono wadium - 5.000 zł i wpłaconą gotówkę - 256.200 zł). Reszta ceny - 2.300.800 zł miała być zapłacona do 31 lipca 2007 r. W razie niewpłacenia reszty ceny syndyk zastrzegł sobie prawo odstąpienia od umowy z prawem zatrzymania wadium oraz części ceny tytułem naprawienia szkody. Pozwana w umówionym terminie nie uzyskała kredytu bankowego. Możliwość zawarcia kredytu inwestycyjnego pojawiła się w końcu sierpnia 2007 r. Do dnia 11 września 2007 r. kredyt bankowy nie został uruchomiony i do tej daty syndyk nie skorzystał z prawa odstąpienia od umowy. W preambule umowy z dnia 11 września 2007 r. wskazano, że J. N. zawiera ze Z. G. „umowę o powierniczego nabycia własności nieruchomości będącej zarazem umową o wspólnej działalności i wzajemnych rozliczeniach, której celem jest sfinansowanie ostatecznego nabycia przez Z. G. własności nieruchomości będących przedmiotem licytacji, a następnie wycofanie się przez J. N. z niekorzystnego kredytu zaciągniętego na tą transakcję”.

Z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że powódka nie uzyskała kredytu na zakup nieruchomości. Ta okoliczność spowodowała, że w dniu 11 października 2007 r. syndyk odstąpił od warunkowej umowy sprzedaży (...) oraz mieszalni pasz w S. z dnia 13 kwietnia 2007 r. (k. 68 akt I C 421/11 Sądu Okręgowego w Olsztynie - dowód z dokumentów znajdujących się w aktach tej sprawy został dopuszczony przez Sąd I instancji). Po tej dacie został ogłoszony przez syndyka kolejny przetarg na zbycie (...) oraz mieszalni pasz w S., do którego to przetargu przystąpiła (jako jedyna) powódka. W drodze negocjacji, w dniu 4 grudnia 2007 r., ustalono cenę brutto 3.065.128 zł, w tym podatek VAT 552.728 zł. W dniu 18 grudnia 2007 r. została zawarta pomiędzy powódką a syndykiem przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której syndyk zobowiązał się sprzedać powódce zabudowaną nieruchomość za wynegocjowaną sumę. Warunkowa umowa sprzedaży - pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych - miała być zawarta do 18 lutego 2007 r., zaś umowa przeniesienia własności w terminie 7 dni od złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o rezygnacji z prawa pierwokupu. W § 5 tejże umowy wskazano, że cena sprzedaży pomniejszona jest o wadium w wysokości 5.000 zł oraz kwotę 156.200 zł, zaś reszta ceny zostanie zapłacona przez nabywcę w drodze przelewu bankowego, na wskazany przez syndyka rachunek bankowy najpóźniej w dniu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, przed jej podpisaniem. Ostateczne rozliczenie wpłaconej wcześniej przez kupującą kwoty nastąpi w terminie 14 dni od wydania przedmiotu umowy w posiadanie nabywcy. (k. 80-81 akt I C 421/11 Sądu Okręgowego w Olsztynie).

Słuchana w charakterze strony powódka nie była w stanie wypowiedzieć się stanowczo, czy aneks nr (...) został sporządzony i podpisany przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży, czy też po jej zawarciu (w późniejszej godzinie). Z całą pewnością, nawet gdyby aneks nr (...) był sporządzony przed przedwstępną umową sprzedaży, to powódce znany był końcowy efekt negocjacji w zakresie ceny sprzedaży (...) oraz mieszalni pasz w S. wraz z częściami składowymi i przynależnościami, przeprowadzonych w dniu 4 grudnia 2007 r. Końcowy zapis § 1 ust. 1 aneksu nr (...) zdaje się wskazywać, iż akt notarialny z dnia 18 grudnia 2007 r. w momencie spisania aneksu był już sporządzony.

Wskazanie w § 5 aneksu nr (...), że pozostałe zapisy umowy i aneksu nr (...) pozostają bez zmian, dowodzi tego, że strony uznały, że łączy je umowa powierniczego nabycia własności (...) oraz mieszalni pasz w S. wraz z częściami składowymi i przynależnościami przez powódkę. Na podstawie tej umowy powódka zobowiązała się nabyć (...) oraz mieszalnię pasz w S. i następnie przenieść jej własność na rzecz Z. G.. Zgodnie z umową z dnia 11 września 2007 r. pieniądze na zapłatę ceny miały pochodzić z kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez powódkę, który miał być zamieniony na kredyt zaciągnięty przez Z. G.. W aneksie nr (...) zapłata ceny zakupu nieruchomości miała wyglądać inaczej. Jak już wskazywano w umowie przedwstępnej z dnia 18 grudnia 2007 r. przewidziano końcową datę, do której ma być zawarta warunkowa umowa sprzedaży - do dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, przed jej podpisaniem, musiała być zapłacona reszta ceny (ceny brutto) na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.

W § 1 ust. 1 aneksu nr (...) powódka zobowiązała się do „przygotowania transakcji kupna nieruchomości...”. Z kolei Z. G. zobowiązał się do „przygotowania kwoty 2.560.000 zł netto będącej ceną zakupu nieruchomości, pomniejszoną o wpłatę 250.000 zł, która z kolei zostanie pomniejszona o rzeczywiste koszty utrzymania przez syndyka nieruchomości między 13 kwietnia 2007 r. a 18 grudnia 2007 r. w terminie do dnia 15 lutego 2008 r.”. Transakcję tę miała zabezpieczać oddzielna umowa wekslowa oraz weksel własny wystawiony przez powódkę na rzecz Z. G.. Aneks nr (...) przewidywał, że powódce należy się „wynagrodzenie i kompensata na rzecz utraconych dochodów”.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, porównanie ceny ustalonej w umowie przedwstępnej z 18 grudnia 2007 r. (cena brutto) z wielkością kwoty, którą Z. G. zobowiązał się przygotować do dnia 15 lutego 2008 r. - kwota 2.560.000 zł netto, pozwala na postawienie tezy, że powódka i Z. G. zgodnie ustalili, że do zgromadzenia pozostałej kwoty (różnicy pomiędzy kwotą, którą zobowiązał się przygotować Z. G. a ustaloną ceną) zobowiązała się J. N.. Można przypuszczać, iż z uwagi na posłużenie się w § 1 ust. 1 aneksu nr (...) zapisem - kwota 2.560.000 zł netto oraz w § 2 aneksu nr (...) zapisem o uprawnieniu Z. G. do potrącenia kwoty podatku VAT z kwot wymienionych w tym aneksie, o którego zwrot z tytułu nabycia własności nieruchomości powódka będzie miała prawo ubiegać się, strony uznały (okoliczność ta nie była ujawniana przez nie wprost w toku toczących się postępowań), że powódka „przygotuje” pozostałą część ceny (jej resztę po zsumowaniu kwot zaliczonych na jej poczet oraz kwoty, do przygotowania której zobowiązał się Z. G.), którą to następnie „odzyska” w ramach ubiegania się o zwrot podatku VAT.

W toku niniejszego postępowania powódka nie wyjaśniła, jakie obowiązki obciążały ją zgodnie z aneksem nr (...). Inaczej mówiąc, nie przedstawiła żadnych twierdzeń faktycznych dowodzących tego, że ze swej strony przygotowała transakcję kupna nieruchomości. Jak już wskazywano kwota, którą zobowiązał się przygotować Z. G., nie była wystarczająca do zapłaty ceny w pełnej wysokości. Nie padły z jej strony twierdzenia, że do dnia 15 lutego 2008 r. przygotowała resztę ceny, o czym poinformowała Z. G., jak i że ustaliła datę sporządzenia warunkowej umowy kupna nieruchomości i wezwała Z. G. do przelania kwoty 2.560.000 zł (czy też kwoty pomniejszonej o 250.000 zł) na określony rachunek bankowy wskazany przez syndyka. Jej twierdzenia ograniczały się do wskazywania, że Z. G. nie przygotował kwoty 2.560.000 zł do daty wskazanej w aneksie nr (...). Nie może budzić wątpliwości, że w świetle treści oświadczeń złożonych przez powódkę i Z. G., osoby te powinny współdziałać, by wywiązać się z obowiązków nałożonych na siebie § 1 ust. 1 aneksu nr (...).

Z. G. i J. N. nazwali stosunek prawny, jaki ich łączył, umową powierniczego nabycia własności nieruchomości. Jednakże niespornym było, iż powódka miała nabyć własność (...) oraz mieszalnię pasz w S. na skutek zawarcia w dniu 13 kwietnia 2007 r. w formie aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży nie w całości za pieniądze przekazane jej przez Z. G.. Kwoty przekazane jej przez Z. G. stanowiły jedynie około 10 % ceny. Reszta ceny miała być sfinansowana kredytem bankowym zaciągniętym przez J. N., następnie zamienionym na kredyt zaciągnięty przez Z. G.. Z uwagi na wcześniejsze porozumienia co do prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej, z ustaleniem współwłasności nieruchomości, strony umowy zawartej w dniu 11 września 2007 r. przyjęły, że J. N. należne będzie, z uwagi na zobowiązanie się przez nią do przeniesienia własności (...) oraz mieszalni pasz w S. na Z. G., wynagrodzenie oraz kompensata utraconych dochodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, umowa, jaką zawarła powódka ze Z. G., zawiera elementy umowy powierniczego nabycia własności nieruchomości, jednakże strony, w ramach swobody umów, odmiennie niż w typowej

umowie powierniczego nabycia własności nieruchomości, uregulowały kwestię źródła finansowania ceny nabycia nieruchomości. Wykonanie, czy też nienależyte wykonanie umowy, jaką zawarła powódka ze Z. G., należało rozważyć w kontekście praw i obowiązków z niej wynikających. Jak już wskazywano, w aneksie nr (...) ustalono, że cenę w wysokości 2.560.000 zł netto miał sfinansować Z. G., resztę zaś powódka. Z jej twierdzeń nie wynikało, że „przygotowała transakcję kupna nieruchomości”, w tym zgromadziła resztę ceny i do jej sfinalizowania zabrakło jedynie „przygotowania” przez Z. G. kwoty 2.560.000 zł.

Wypada też zwrócić uwagę, że w sprawie I C 334/10 Sądu Okręgowego w Olsztynie Z. G. składał dokumenty, z których wynikało, że posiadał środki pieniężne (dolary USD) w znacznej wysokości. Na tę okoliczność zeznawał też świadek P. W. (k. 138 odwr.), a także Z. G. słuchany w charakterze strony.

Podsumowując powyższe, powódka nie wykazała, że do tego, iż nie nabyła od syndyka masy upadłości (...) S.A. (...) wraz mieszalnią pasz w S. doszło z przyczyn leżących po stronie Z. G., a mianowicie z tego powodu, że nie przygotował on do 15 lutego 2008 r. kwoty 2.560.000 zł pomniejszonej o 250.000 zł. Przy założeniu zatem, że aneks nr (...) sporządzony byłby we właściwej formie to i tak nie byłoby podstaw do uznania, że zachodziłyby przesłanki do zastosowania regulacji przewidzianej § 1 ust. 3 aneksu nr (...).

Słuszna była zatem konstatacja Sądu Okręgowego, że powódka nie wykazała istnienia jednej z przesłanek odpowiedzialności pozwanego, a mianowicie związku przyczynowego.

Apelacja powódki, jako pozbawiona uzasadnionych zarzutów, podlegała więc oddaleniu (art. 385 k.p.c.).