

Sygn. akt I AGa 257/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Gierczak
Sędziowie:	SA Marek Machnij SA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Protokolant:	stażysta Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Park Spółki Akcyjnej w G.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 15 marca 2017 r. sygn. akt IX GC 870/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.342.014,25 zł (jeden milion trzysta czterdzieści dwa tysiące czternaście złotych 25/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2015 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części;

2. w punkcie II (drugim) w ten sposób, że rozstrzyga, że strony zostaną obciążone kosztami postępowania zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia ustalając, że każda ze stron wygrała postępowanie w 50 % pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi w Sądzie Okręgowym w Gdańsku;

3. w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że:

1. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku z zasądzonych na jego rzecz roszczenia kwotę 16.449,50 zł (szesnaście tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych 50/100zł) tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych;

2. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 16.449,50 zł (szesnaście tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych 50/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku z zasądzonych na jego rzecz roszczenia kwotę 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem części nieuiszczonej opłaty od apelacji;

V. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem części nieuiszczonej opłaty od apelacji.

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Dorota Gierczak SSA Marek Machnij

Sygn. akt I AGa 257/18

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 15 marca 2017 r. w sprawie z powództwa (...) Park Spółki Akcyjnej w G. (poprzednio (...) Spółki Akcyjnej w B.) przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o zapłatę kwoty

2.460.0 zł w punkcie pierwszym oddalił powództwo, w punkcie drugim i trzecim orzekł o kosztach zastępstwa procesowego i kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa obciążając nimi powoda.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

(...) Spółka Akcyjna w B. powstała wskutek przekształcenia (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. dokonanego na podstawie uchwały z dnia 3 października 2013 r. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej powód zajmuje się m.in. kupnem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek, jak również wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi i realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. prowadzi działalność gospodarczą o tożsamym przedmiocie. Wysokość kapitału zakładowego pozwanej spółki wynosi 50.000 zł.

Poprzednik prawny powoda w 2013 r. poszukiwał atrakcyjnych terenów z zamiarem wybudowania parku handlowego. T. K. (1) współpracował z powodową spółką i zajmował się komercjalizacją budowanych przez nią obiektów, w tym poszukiwaniem najemców lokali. T. K. (1) pozostawał w bliskich relacjach z członkami zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. M. S. i R. G., którzy zwrócili się do niego o pomoc w sprzedaży nieruchomości pozwanej spółki. W 2013 r. T. K. (1) przedstawił członkom zarządu poprzednika prawnego powoda ofertę pozwanego dotyczącą sprzedaży nieruchomości w Z. i L..

Decyzją z dnia 8 lutego 2012 r. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad nie zezwolił na lokalizację zjazdu publicznego z drogi krajowej nr (...) do dz. Nr (...) przy ul. (...) w L.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że wcześniejsza decyzja z dnia 14 października 2008 r. z uwagi na brak rozpoczęcia budowy zjazdu na działkach stanowiących pas drogowy (nie została wydana decyzja administracyjna na zajęcie pasa drogowego przez (...) Rejon w L.) wygasła.

W dniu 5 września 2013 r. przed Notariuszem B. M. w Kancelarii Notarialnej we W. strony zawarły dwie Przedwstępne Umowy Sprzedaży. W akcie notarialnym z dnia 5 września 2013 r. (Repertorium A nr (...)) pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi trzy stanowiące jego własność niezabudowane nieruchomości położone w Z., dla których Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgi wieczyste o numerach

(...), (...) i (...) a poprzednik prawny powoda zobowiązał się je kupić za cenę w kwocie 4.900.000 zł powiększoną o podatek od towarów i usług w należnej wysokości. W § 3 ust. 2 umowy strony zgodnie postanowiły, że powód będzie zobowiązany zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży po ziszczeniu się następujących warunków:

a) wszystkie oświadczenia dotyczące nieruchomości złożone przez pozwanego w tym akcie notarialnym będą na dzień wyznaczony do zawarcia umowy przyrzeczonej aktualne,

a) na rzecz powoda zostaną wydane: ostateczna i niezaskarżalna przed sądem administracyjnym decyzja o pozwoleniu na budowę kompleksu budynków usługowo - handlowych o powierzchni minimum 5.500 nr, z zastrzeżeniem, że w żadnym z budynków nie może być sali sprzedaży o powierzchni sprzedaży większej niż 2.000 m² wraz z niezbędną infrastrukturą oraz ostateczna i niezaskarżalna przed sądem administracyjnym decyzja o pozwoleniu na przebudowę układu komunikacyjnego z pełną komunikacją (prawo i lewo skręty) od ulicy (...), zgodna z koncepcją zagospodarowania terenu stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.

W § 3 ust. 2 umowy zastrzeżono, że w przypadku nie spełnienia się powyższych warunków w terminie do dnia 5 września 2014 r. poprzednik prawny powoda miał prawo (ale nie obowiązek) nabycia nieruchomości pomimo nie spełnienia się jednego lub kilku powyższych warunków, a pozwany był zobowiązany w takiej sytuacji do sprzedania nieruchomości. W § 4 lit. a) umowy strony zastrzegły, że kwota 1.000.000 zł powiększona o podatek od towarów i usług w kwocie 230.000 zł, tj. łącznie 1.230.000 zł stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Kwota ta została zapłacona przez powoda w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży.

W § 5 strony przewidziały prawo odstąpienia od umowy. W § 5 ust. 1 strony uzgodniły, że w razie nie wykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący będzie mógł bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i żądać kwoty dwukrotnie wyższej niż wręczony Zadatek, która to kwota miała zostać zapłacona Kupującemu w terminie 7 dni liczonych od dnia, w którym upłynie termin wyznaczony na zawarcie Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży. Zgodnie z § 5 ust. 2, w razie nie wykonania umowy przez Kupującego, Sprzedający będzie mógł bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i Zadatek zatrzymać. Natomiast zgodnie z § 5 ust. 3 w razie rozwiązania umowy lub nie wykonania umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek miał zostać zwrócony Kupującemu przez Sprzedającego w tej samej wysokości, w terminie 7 dni od dnia upływu terminu zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży. Jednocześnie w § 5 ust. 5 umowy A. G. i M. S. w imieniu pozwanego solidarnie poddali (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, to jest co do zapłaty kwoty 2.460.000 zł na rzecz powoda w terminie i na warunkach opisanych w tym paragrafie.

W § 6 A. G. i M. S. w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. ustanowili na nieruchomościach, dla których Sąd Rejonowy

w Z. prowadzi księgi wieczyste numer LEI (...), (...) i

(...) hipotekę łączną z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty 2.460.000 zł na rzecz powoda na zabezpieczenie zwrotu zadatku we wpłaconej wysokości oraz na zabezpieczenie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, na warunkach i w terminie opisanych w umowie.

Zgodnie z treścią § 10 przedwstępnej umowy sprzedaży, przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta w terminie do 14 dni liczonych od dnia spełnienia się warunków opisanych w § 3 ust. 3 umowy, nie później jednak niż do dnia 5 września 2014 r.

W § 7 ust. 4 umowy przedwstępnej sprzedaży poprzednik prawny powoda zobowiązał się do złożenia w Starostwie Powiatowym w Z. dokumentacji niezbędnej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę opisanych w § 3 ust. 3 lit. B w terminie do 31 marca 2014 r.

W § 2 ust. 3 umowy przedwstępnej sprzedaży A. G. i M. S. w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. oświadczyli, że została podjęta uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki wyrażająca zgodę na zbycie praw do nieruchomości stanowiących przedmiot umowy przedwstępnej sprzedaży.

W dniu 5 września 2013 r. w tej samej kancelarii notarialnej strony zawarły kolejną umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)), na mocy której pozwany zobowiązał się sprzedać poprzednikowi prawnemu powoda prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w L. wraz z prawem własności znajdujących się na nich budowli i budynków stanowiących odrębną nieruchomość objęte księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Lubaniu o numerze (...), a poprzednik prawny powoda zobowiązał się kupić nieruchomości opisane w akcie notarialnym za cenę w kwocie 1.300.000 zł powiększoną o podatek od towarów i usług, o ile będzie należny.

W § 3 ust. 2 umowy strony zgodnie postanowiły, że poprzednik prawny powoda będzie zobowiązany zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży po ziszczeniu się następujących warunków:

a) po wydaniu ostatecznej decyzji o przeniesieniu na powoda wszystkich praw i obowiązków z decyzji z dnia 5 listopada 2007 r. wydanej przez Starostę (...) (decyzja nr (...)) zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę,

a) wszystkie oświadczenia dotyczące nieruchomości złożone przez pozwanego w akcie notarialnym będą na dzień wyznaczony do zawarcia umowy przyrzeczonej aktualne, a ponadto nieruchomość będzie wolna od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń na rzecz osób trzecich przez co strony rozumiały okazanie do umowy przyrzeczonej ksiąg wieczystych, których działy III i IV wolne będą od wpisów i wzmianek o wnioskach bądź pozwany przedłoży do umowy przyrzeczonej dokumenty Banku, na rzecz którego wpisana jest hipoteka opisana w § 1, z których wynikać będzie bezwarunkowa zgoda na wykreślenie opisanej hipoteki, zgoda na wykreślenie nieruchomości z obciążenia opisaną hipoteką bądź zgoda na przeniesienie opisanej hipoteki na inną nieruchomość bądź nieruchomości.

W § 3 ust. 3 zastrzeżono, że w przypadku nie spełnienia się powyższych warunków w terminie do dnia 5 marca 2014 r. poprzednik prawny powoda miał prawo (ale nie obowiązek) nabycia nieruchomości pomimo nie spełnienia się jednego lub kilku powyższych warunków, a pozwany był zobowiązany w takiej sytuacji do sprzedania nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 8 przedwstępnej umowy sprzedaży, przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta w terminie do 14 dni liczonych po spełnieniu się warunków opisanych w ust. 3, nie później jednak niż do dnia 5 marca 2014 r.

W § 1 ust. II tej umowy Sprzedający oświadczył, że w dniu 3 czerwca 2009r. została wydana przez Starostę (...) decyzja nr (...) zatwierdzająca projekt budowlany i wydająca pozwolenie na budowę dla Sprzedającego zjazdu z drogi krajowej numer (...) na działki oznaczone geodezyjnie numerami (...) przy ul. (...) w L. oraz że decyzja ta nie wygasła, jest ostateczna, nie została zaskarżona do Naczelnego Sądu Administracyjnego, a roboty budowlane zostały rozpoczęte w dniu 18 sierpnia 2011 r. i opisana decyzja nie jest sprzeczna z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obie przedwstępne umowy sprzedaży z biznesowego punktu widzenia były traktowane przez strony całościowo, bowiem pozwany był zainteresowany sprzedażą nieruchomości w Z. jedynie przy założeniu zawarcia przez strony także umowy sprzedaży nieruchomości w L., która była mniej atrakcyjna niż nieruchomość w Z.. Z uwagi na wieloletnią znajomość T. K. (2) z członkami zarządu pozwanej spółki strony miały do siebie duże zaufanie i wspólnie ustaliły, że zadatek zostanie zastrzeżony jedynie w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w Z. i jego zwrot zostanie zabezpieczony przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości w Z., ponieważ nieruchomość w L. była obciążona hipoteką na rzecz (...) Banku (...) S.A.

Podczas podpisywania przedwstępnych umów sprzedaży nie okazywano poprzednikowi prawnemu powoda wskazywanych w akcie notarialnym decyzji administracyjnych. Powód z uwagi na długoletnią znajomość T. K. (2) z członkami zarządu pozwanej spółki zaufał składanym przez pozwanego oświadczeniom i ich nie weryfikował.

W chwili zawierania przez strony umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości w L. wspomniana w oświadczeniu sprzedającego decyzja Starosty (...) wydająca pozwolenie na budowę zjazdu z drogi krajowej na działki przy ul. (...) w L., wbrew temu oświadczeniu sprzedającego, wygasła, o czym poprzednik prawny powoda nie wiedział.

W dniu 5 września 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jednogłośnie podjęto uchwałę wyrażającą zgodę na ustanowienie hipoteki na nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr KW: (...), (...), (...) do kwoty 2.460.000 zł.

Sąd Rejonowy w Z. V Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 13 września 2013 r. zobowiązał poprzednika prawnego powoda do usunięcia przeszkody do dokonania wpisu hipoteki w

wysokości 2.460.000 zł na nieruchomości w Z. przez dołączenie uchwały pozwanej spółki wyrażającej zgodę na ustanowienie hipoteki w terminie 7 dni pod rygorem zwrotu wniosku o wpis hipoteki. Pismem z 16 października 2013 r. sąd wieczystoksięgowy ponaglił poprzednika prawnego powoda do złożenia uchwały pozwanej spółki wyrażającej zgodę na ustanowienie hipoteki w terminie 3 dni. A. L.- pracownik powodowej spółki zwracała się do pozwanego o przekazanie powodowi wymaganej uchwały, jednakże mimo składanych przez pozwanego deklaracji o istnieniu takiej uchwały, pozwany nie przekazał jej powodowi ani nie złożył jej w Sądzie Rejonowym w Z..

Wobec niewykonania przez powoda zobowiązania dotyczącego złożenia uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej spółki wyrażającej zgodę na ustanowienie hipoteki zarządzeniem z dnia 30 października 2013 r. przesłany przez notariusza wniosek o wpis hipoteki w wysokości

2.460.0 zł na nieruchomości w Z. ustanowionej w przedwstępnej umowie sprzedaży z 5 września 2013 r. przez pozwanego został zwrócony. Powód nie zaskarżył zażaleniem powyższego zarządzenia i nie nastąpił na nieruchomościach, dla których Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgi wieczyste o numerach (...) wpis hipoteki łącznej z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty 2.460.000 zł na rzecz powoda na zabezpieczenie zwrotu zadatku we wpłaconej wysokości oraz na zabezpieczenie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, na warunkach i w terminie opisanych w umowie przedwstępnej sprzedaży z 5 września 2013 r.

W dniu 11 października 2013 r. pozwany złożył do Sądu Rejonowego w Z. wniosek o dokonanie wpisu hipoteki łącznej na nieruchomościach w Z. objętych księgami wieczystymi o numerach LEI (...), (...) i LE1Z/(...) na zabezpieczenie

wierzytelności (...) Bank (...) S.A. z tytułu udzielonego pozwanej spółce kredytu w wysokości 5.100.000 zł. Pozwany wykonując nałożone na niego przez sąd wieczystoksięgowy zobowiązanie do złożenia uchwały zgromadzenia wspólników zawierającą zgodę na ustanowienie hipoteki łącznej bądź wykazania, że taka zgoda nie jest wymagana, złożył stosowną uchwałę zgromadzenia wspólników.

W dniu 5 listopada 2013 r. T. K. (1) działając bez umocowania powodowej spółki wyraził zgodę na zastrzeżenie przez pozwanego pierwszeństwa przed hipoteką łączną do kwoty

2.460.0 zł na rzecz powoda ustanowioną w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości w Z. z dnia 5 września 2013 r. dla hipoteki łącznej do kwoty 5.100.000 zł ustanowionej na rzecz Banku (...) S.A. w W.. Wówczas pozwany wyznaczył powodowej spółce termin do potwierdzenia oświadczeń objętych wspomnianym aktem notarialnym do dnia 15 listopada 2013 r. Dnia 13 listopada 2013 r. doszło do takiego potwierdzenia.

Powód podjął czynności zmierzające do zaprojektowania i przygotowania nieruchomości w Z. i L. pod planowane inwestycje. Powodowa spółka miała na celu wybudowanie na zakupionych nieruchomościach dwóch centrów handlowych. Dla nieruchomości w L. została przygotowana koncepcja zabudowy, projekt budowlany, projekt

wykonawczy, zaś w Z. prace architektoniczne ograniczyły się do koncepcji zabudowy, a potem zostały przez powoda wstrzymane z uwagi na przeciągające się poszukiwania najemców oraz kłopoty związane z realizacją inwestycji w L. związane z wygaśnięciem decyzji zezwalającej na budowę drogi dojazdowej.

W styczniu 2014 r. okazało się, że decyzja administracyjna zatwierdzająca możliwość dojazdu do nieruchomości w L. z drogi krajowej wygasła. Miasto L. przedstawiło opinię komunikacyjną, z której wynikało, że wyraża zgodę na dowóz towarów wyłącznie dla samochodów ciężarowych i dostawczych, co kolidowało z planami powoda, który dążył do tego, aby planowane centrum handlowe miało zapewniony dojazd z drogi krajowej także dla klientów poruszających się samochodami osobowymi.

Powód, utraciwszy zaufanie do pozwanego z uwagi na złożenie w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w L. nieprawdziwych oświadczeń i obawiając się, że planowane w L. i Z. inwestycje nie zostaną zrealizowane, ostatecznie nie złożył do Starostwa Powiatowego w Z. dokumentacji niezbędnej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę na nieruchomości w Z., do czego zobowiązał się w § 7 ust. 4 umowy przedwstępnej sprzedaży.

W dokumencie informacyjnym z dnia 14 maja 2014 r. powód przedstawił założenia prowadzonych inwestycji oraz wskazał na okoliczność powołania spółek celowych, w tym m.in. (...) Sp. z o.o. w organizacji oraz (...) Sp. z o.o. w organizacji.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2014 r. pozwany, w nawiązaniu do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Z. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 5 września 2013 r., wezwał powoda do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w dniu 5 września 2014 r. we wskazanej przez pozwanego kancelarii notarialnej. W odpowiedzi na wezwanie powód w piśmie z dnia 1 września 2014 r. wskazał, że w związku z nieziszczeniem się warunków wskazanych w treści umowy przedwstępnej do dnia 5 września 2013 r. podejmie decyzję, czy korzysta z prawa do nabycia nieruchomości, pomimo braku istnienia zobowiązania spółki do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na dzień 5 września 2014 r. Jednocześnie powód zwrócił się do pozwanego o przesłanie w formie elektronicznej wszystkich dokumentów potwierdzających spełnienie warunku określonego w § 3 ust. 2 pkt a) umowy przedwstępnej, w szczególności uchwały wspólników pozwanej spółki i dowodu złożenia w sądzie wieczystoksięgowym tego dokumentu zgodnie z przesyłanym wezwaniem Sądu Rejonowego w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Pismem z dnia 1 września 2014 r. powód wezwał pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w L. oraz prawa własności wraz z prawem własności stanowiących odrębne nieruchomości budynków objętych umową przedwstępną sprzedaży z dnia 5 września 2013 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) oraz stawienia się pozwanego dnia 18 września 2014 r. we wskazanej kancelarii notarialnej w celu podpisania umowy sprzedaży. Strona pozwana nie stawiała się dnia 18 września 2014 r. w kancelarii notarialnej w celu zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej sprzedaży wskazanej w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 5 września 2013 r., Rep. A nr (...).

Dnia 5 września 2014 r. w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem B. M. stawili się członkowie zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. R. G. i M. S. oraz pełnomocnik (...) Spółki Akcyjnej w B. W., jednakże do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości w Z. nie doszło. P. W. w imieniu powodowej spółki oświadczył, że nie jest ona zobowiązana do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wobec faktu, iż nie spełniły się warunki opisane w § 3 ust. 2 opisanej w § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży. Wskutek nie spełnienia się warunku opisanego w § 3 ust. 2 lit. a) przedwstępnej umowy sprzedaży w związku z niewykonaniem umowy przez pozwanego powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży na podstawie art. 394 § 1 k.c. oraz na podstawie § 5 umowy przedwstępnej sprzedaży i wezwał pozwanego do zwrotu kwoty zadatku w podwójnej wysokości w terminie 7 dni od dnia sporządzenia przedmiotowego aktu notarialnego.

Z kolei R. G. i M. S. w imieniu pozwanej spółki oświadczyli, że spółka ta jest gotowa zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży oraz że posiada niezbędną dokumentację w celu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, jak również że został spełniony warunek opisany w § 3 ust. 2 lit a) przedwstępnej umowy sprzedaży. Pozwany wskazał wówczas także, że zgodnie z § 7 umowy przedwstępnej wszelkie obowiązki

zmierzające do wykonania zobowiązania opisanego w § 3 ust. 2 lit. b) przedwstępnej umowy sprzedaży leżały po stronie powoda. Jednocześnie, wobec oświadczeń złożonych przez powoda, pozwana spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży na podstawie art. 394 § 1 k.c. oraz na podstawie § 5 tej przedwstępnej umowy i zachowaniu wpłaconego zadatku w kwocie 1.230.000 zł brutto.

P. W. w imieniu powodowej spółki oświadczył, że odstąpienie od umowy przez pozwanego uznaje za bezskuteczne i/lub nieważne.

Ustalając stan faktyczny Sąd uwzględnił zeznania świadków: A. L., T. K. (1), P. W. i L. W. oceniając je jako logiczne i spójne, świadkowie posiadali wiedzę o istotnych dla rozstrzygnięcia sporu okolicznościach ze względu na ich bezpośredni udział w czynnościach związanych z zawarciem lub wykonywaniem zawartej pomiędzy stronami przedwstępnej umowy sprzedaży.

Sąd przeprowadził również dowód z przesłuchania stron, przy czym za stronę powodową przesłuchano prezesa zarządu W. K., zaś za pozwanego prezesa zarządu R. G. oraz członka zarządu M. S..

Z uwagi na szeroki zakres działalności powodowej spółki, zmiany w jej zarządzie i podział obowiązków W. K. nie zajmował się osobiście sprawami merytorycznymi związanymi z przedmiotem sporu i z tej przyczyny jego wiedza o istotnych dla rozstrzygnięcia okolicznościach była

ograniczona i pochodziła od innych osób. Natomiast wiedza reprezentantów pozwanego R. G. i M. S. o istotnych okolicznościach sporu była wiedzą bezpośrednią; twierdzili oni, że złożone przez nich w imieniu powodowej spółki oświadczenia dotyczące nieruchomości w L., w tym dotyczące drogi dojazdowej do nieruchomości, były prawdziwe, bagatelizowali kwestie związane z niedostarczeniem przez pozwanego powodowi uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej spółki w przedmiocie wyrażenia zgody na wpis hipoteki na nieruchomości w Z. zabezpieczającej zwrot uiszczanego przez powoda zadatku.

Jako rzeczywistą przyczynę odstąpienia przez powoda od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w Z. reprezentanci pozwanego wskazywali problemy z jej komercjalizacją i znalezieniem najemców lokali w planowanym przez powoda centrum handlowym oraz utratę przez powoda zainteresowania realizacją inwestycji, o czym miała także świadczyć podnoszona przez nich okoliczność niezłożenia przez powodową spółkę do Starostwa Powiatowego w Z. niezbędnej dokumentacji na potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę.

W ocenie Sądu O., okoliczności przedstawiane przez każdą ze stron były wyrazem ich własnej interpretacji stanu faktycznego i wiązały się z odmienną oceną prawną uzasadniającą podejmowane przez strony czynności i składane oświadczenia.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne, podkreślając, że wynik postępowania zależał od oceny prawnej żądania w kontekście dokonywanych przez strony czynności, w tym skuteczności złożonych oświadczeń o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Z. złożonych w dniu 5 września 2014 r.

W pierwszej kolejności Sąd dokonał oceny skuteczności złożonego przez powodową spółkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży. W treści złożonego w dniu 5 września 2014 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy powodowa spółka nie wskazała konkretnej okoliczności mającej w jej ocenie skutkować nieziszczeniem się warunku opisanego w § 3 ust. 2 lit. a) umowy przedwstępnej sprzedaży oraz świadczącej o nie wykonaniu przez pozwanego umowy i upoważniającej powódkę do odstąpienia od umowy oraz żądania kwoty dwukrotnie wyższej niż wręczony pozwanemu zatek. Natomiast w pozwie powód zarzucił, że pozwana spółka nie wykonała następujących obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży:

- nie została podjęta uchwała wspólników wyrażająca zgodę na ustanowienie hipoteki na rzecz kupującego,
- nie złożyła wskazanej uchwały w Sądzie Rejonowym w Z. w Wydziale Ksiąg Wieczystych i/lub nie przekazała jej powodowej spółce pomimo wezwania Sądu z dnia 13 września 2013 r. oraz z dnia 16 października 2013 r. (Dz. KW

3684/13) - co stanowiło przeszkodę pełnej realizacji umowy poprzez uniemożliwienie wpisu hipoteki na rzecz powoda,

- nie ujawniła w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy, hipoteki zabezpieczającej zwrot zadatku, w konsekwencji czego umowa nie została w pełni zrealizowana.

Zdaniem powoda, brak ujawnienia hipoteki wynikał z winy pozwanego, który mimo wezwań Sądu Rejonowego w Z. nie przedstawił uchwały o wyrażeniu zgody wspólników pozwanej spółki na ustanowienie hipoteki na rzecz powoda. W konsekwencji nie doszło do spełnienia się warunku określonego w § 3 pkt 2 a) przedwstępnej umowy sprzedaży, tj. nie wszystkie oświadczenia dotyczące nieruchomości złożone przez sprzedającego były aktualne na dzień wyznaczony do zawarcia umowy przyrzeczonej, co upoważniało powodową spółkę do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy i żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew twierdzeniom powoda, nie zaistniały okoliczności, które mogłyby uzasadniać odstąpienie przez powodową spółkę od przedwstępnej umowy sprzedaży w dniu 5 września 2014 r. w sytuacji, w której w kancelarii notarialnej stawili się reprezentanci pozwanego i wyrazili gotowość pozwanej spółki do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej na powoda własność nieruchomości w Z.. Wskazywane przez powoda okoliczności związane brakiem wpisu hipoteki zabezpieczającej zwrot zadatku nie mogą być uznane za niewykonanie przez pozwanego umowy przedwstępnej.

Jakkolwiek postępowanie pozwanego jako kontrahenta mogło budzić uzasadnione zastrzeżenia powoda, w szczególności w kontekście zawartych w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w L. oświadczeń pozwanego dotyczących tej nieruchomości, które z uwagi na bliskie kontakty T. K. (1) z członkami zarządu pozwanego nie były weryfikowane przy zawieraniu tej umowy, a okazały się niezgodne z rzeczywistością i poddawały w wątpliwość możliwość realizacji przez powoda inwestycji w L., to jednak w przypadku przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Z., nie można obciążyć pozwanego odpowiedzialnością za brak wpisu hipoteki ustanowionej na rzecz powoda w treści umowy do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości pozwanego w Z..

Należy jednak przyznać rację powodowi, że zachowanie pozwanego dotyczące przedstawienia żądanej przez sąd wieczystoksięgowy uchwały zgromadzenia wspólników wyrażającej zgodę na ustanowienie tej hipoteki charakteryzowało się brakiem należytego współdziałania z powodem. Bierność pozwanej spółki jest tym bardziej niezrozumiała, że między T. K. (1) a zarządem pozwanego panowały bliskie relacje, a zgromadzenie wspólników pozwanej spółki miało w dniu 5 września 2013 r. wyrazić zgodę w formie stosownej uchwały na ustanowienie hipoteki, czego dowód stanowić ma przedstawiona przez pozwanego uchwała.

Z drugiej strony, trudno także zrozumieć zaniechania strony powodowej polegające na niezaskarżeniu zarządzenia w przedmiocie zwrotu wniosku o wpis hipoteki, które w ocenie Sądu Okręgowego było wadliwe, i braku ponownego złożenia wniosku o wpis. Skoro stronie powodowej tak bardzo zależało na zabezpieczeniu zwrotu zadatku hipoteką, że ostatecznie z powodu braku wpisu hipoteki odstąpiła od umowy przedwstępnej sprzedaży, to trudno także zrozumieć działanie powodowej spółki polegające na wyrażeniu zgody na prośbę pozwanego na ustąpienie pierwszeństwa tej hipoteki na rzecz hipoteki zabezpieczającej wierzytelności banku w wysokości zbliżonej do

wartości nieruchomości, co mogło w przyszłości uniemożliwić powodowi zaspokojenie się z tej nieruchomości. Takie zachowanie powoda jest tym bardziej niezrozumiałe, że decyzję o ustąpieniu pierwszeństwa podjął wkrótce po tym jak doszło do zwrotu wniosku o wpis hipoteki zabezpieczającej wierzytelność powoda o zwrot zadatku z przyczyn, które jego zdaniem obciążają stronę pozwaną.

Opisane postępowanie powoda w ocenie Sądu pierwszej instancji świadczyło o tym, że okoliczności związane z brakiem wpisu hipoteki na nieruchomości pozwanego w Z., które na wcześniejszym etapie współpracy nie były źródłem konfliktu między stronami, zostały przez powoda ostatecznie wykorzystane dla uzasadnienia złożenia o oświadczenia

o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w Z. i żądania zwrotu zadatku w sytuacji, w której powód utracił zaufanie do pozwanego i zainteresowanie realizacją inwestycji w Z. i L..

Zgodnie z art. 228 k.s.h. nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej, wymaga uchwały wspólników i okolicznością bezsporną pozostawało, że zgromadzenie wspólników pozwanej spółki taką zgodę wyraziło, co wynika z § 2 ust. 3 umowy przedwstępnej sprzedaży. Natomiast jak wynika z art. 230 k.s.h., rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej. Przepisu art. 17 § 1 k.s.h., który stanowi, że jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna, nie stosuje się.

Przepis art. 230 k.s.h. w powyższym brzmieniu znajduje zastosowanie do czynności prawnych spółki działanych po dniu 14 stycznia 2004r., tj. po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 12 grudnia (...). o zmianie ustawy - Kodeks Spółek Handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 229, poz. 229). Przepis ten ma charakter względnie obowiązujący. W przypadku, gdy umowa spółki nie wyłącza zastosowania art. 230 k.s.h. (ewentualnie nie przekazuje kompetencji wspólników innemu organowi/podmiotowi lub nie ogranicza stosowania tego przepisu) zgody wspólników będzie wymagało dokonanie każdej czynności prawnej polegającej na rozporządzeniu prawem lub zaciągnięciu zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego. W aktach sprawy brak jest umowy pozwanej spółki, jednakże z zachowania pozwanego przejawiającego się w złożeniu uchwały zgromadzenia wspólników wyrażającego zgodę na ustanowienie hipoteki łącznej na nieruchomości pozwanego w Z. na rzecz (...) tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu, wnioskować należy, że umowa spółki nie wyłączała zastosowania art. 230 k.s.h. W konsekwencji uznać należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy co do zasady była wymagana zgoda zgromadzenia wspólników pozwanej spółki na ustanowienie hipoteki w wysokości ponad dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego. Należy mieć jednak na uwadze, że dokonana w 2004 r. nowelizacja przepisu art. 230 k.s.h. z dniem 15 stycznia 2004 r. uchyliła rygor nieważności czynności prawnej dokonanej przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością bez uchwały wspólników.

Sąd pierwszej instancji odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z 25 sierpnia 2016 r. w sprawie V CSK 682/15 (Legalis nr 1536722), w którym wskazano, że ustanowienie hipoteki przez członków zarządu spółki mieści się w granicach i ich uprawnień i obciąża nieruchomość, której spółka jest właścicielem. W obecnym stanie prawnym, jeżeli umowa spółki nie zawiera postanowień dotyczących stosowania art. 230 k.s.h., naruszenie tego przepisu przez zarząd spółki może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą członków zarządu, chyba że osoby te nie ponoszą winy (art. 293 § 1 k.s.h.) bądź organizacyjną w postaci odwołania ich z pełnionych funkcji, ewentualne naruszenie art. 230 k.s.h. nie będzie natomiast powodowało nieważności czynności prawnej.

Zatem gdyby nawet członkowie zarządu pozwanej spółki składając oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na stanowiących własność spółki nieruchomościach w Z. nie uzyskali uprzednio zgody zgromadzenia wspólników spółki wyrażonej w drodze stosownej uchwały, to i tak czynność prawna dokonana przez nich w imieniu spółki w postaci ustanowienia hipoteki byłaby ważna i niezłączenie odpisu takiej uchwały do wniosku o wpis hipoteki nie mogło stanowić braku formalnego wniosku ani przeszkody do dokonania wpisu hipoteki. Dokonane przez Sąd Rejonowy w Z. wezwanie do złożenia stosownej uchwały zgromadzenia wspólników i zwrot wniosku wobec jej niezłożenia byłyby prawidłowe, gdyby nie uchylono nowelizacją przepisu art. 230 k.s.h. dokonaną w 2004 r. rygoru nieważności czynności prawnej dokonanej przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością bez uchwały wspólników.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał, że okoliczności związane z brakiem wpisu hipoteki na nieruchomości pozwanego w Z. obciążają powoda.

Członkowie zarządu pozwanej spółki w umowie przedwstępnej sprzedaży złożyli oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości spółki i brak było podstaw do żądania od pozwanego dokonywania dalszych czynności faktycznych czy prawnych w celu dokonania wpisu hipoteki. Kwestia załączenia do wniosku o wpis hipoteki stosownej uchwały

zgromadzenia wspólników pozostawała w rzeczywistości bez znaczenia dla dokonania tego wpisu do księgi wieczystej, członkowie zarządu pozwanego ryzykowali odpowiedzialnością odszkodowawczą bądź organizacyjną w przypadku braku takiej uchwały, a ryzyko jej braku w żaden sposób nie obciążało powoda jako wierzyciela. W rezultacie brak jest podstaw do postrzegania ewentualnego zaniechania pozwanego przedstawienia uchwały zgromadzenia wspólników w przedmiocie zgody na ustanowienie hipoteki (niezależnie od tego, czy rzeczywiście w dniu 5 września 2013 r. taka uchwała została podjęta) w kategoriach braku aktualności oświadczeń dotyczących nieruchomości w Z. czy niewykonania umowy przedwstępnej sprzedaży przez stronę pozwaną.

Zdaniem Sądu a quo, nawet, gdyby pozwanego można było obciążyć odpowiedzialnością za brak w księdze wieczystej wpisu hipoteki zabezpieczającej zwrot zadatku na rzecz powoda, to okoliczność ta nie mogłaby w dniu 5 września 2014 r. być uznana jako niewykonanie umowy przez pozwanego uzasadniające odstąpienie od umowy w sytuacji, gdy w kancelarii notarialnej stały się

obie strony i reprezentanci pozwanego wyrazili gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej, przez co odpadła po stronie pozwanej konieczność zwrotu zadatku, tym bardziej w podwójnej wysokości. Należy podkreślić, że pozwana spółka zaoferowała w ramach realizacji umowy przedwstępnej więcej praw niż przysługiwałoby powodowi w przypadku zabezpieczenia zwrotu zadatku hipoteką. Powód w dniu 5 września 2014 r. miał możliwość uzyskania prawa własności nieruchomości, zaś hipoteka gwarantowała mu jedynie ograniczone prawo rzeczowe zabezpieczające jego roszczenie o zwrot zadatku w przypadku niewywiązania się strony przeciwnej z umowy przedwstępnej i to z dalszym pierwszeństwem niż hipoteka na znaczną kwotę ustanowiona na rzecz banku.

W tej sytuacji okoliczności związane z ewentualnym brakiem zabezpieczenia hipoteką zwrotu zadatku nie mogły stanowić przeszkody do zawarcia w wykonaniu umowy przedwstępnej umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, w wyniku której powód stałby się właścicielem nieruchomości, a uiszczony uprzednio zadatek zostałby zaliczony na poczet ceny sprzedaży. Jak wynika bowiem z art. 394 § 2 k.c., w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, analogiczny zapis został zawarty w § 5 ust. 4 przedwstępnej umowy sprzedaży.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że wobec niewykazania przez powoda, iż doszło do niewykonania umowy przedwstępnej sprzedaży przez stronę pozwaną, brak było podstaw do żądania przez powodową spółkę od pozwanego zwrotu dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek.

Natomiast za prawnie skuteczne w świetle § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej sprzedaży i art. 394 § 1 k.c. uznać należało oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży oraz zachowaniu otrzymanego zadatku złożone przez pozwaną spółkę z uwagi na to, że powód nie wykonał zobowiązania wynikającego z § 7 ust. 4 umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po jego stronie i bezpodstawnie odstąpił od tej umowy, mimo gotowości do jej zawarcia przez sprzedającego. Niezależnie od powyższego w niniejszej sprawie nie zaistniały okoliczności opisane w § 5 ust. 3 umowy przedwstępnej sprzedaży, które uzasadniałyby zwrot zadatku przez pozwanego powodowi.

Podstawę oddalenia powództwa stanowił § 5 ust.1 umowy przedwstępnej sprzedaży z 5 września 2013 r. i art. 394 § 1 k.c. a contrario .O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 oraz § 6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w związku z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. O nieuiszczonych kosztach sądowych powstałych na skutek rozszerzenia powództwa Sąd orzekł na podstawie art. 130³ § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego:

a) art. 65 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że rzeczywista wola stron umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w Z. było ustalenie, że konsekwencje braku

ustanowienia zabezpieczenia przekazanego zadatku będą obciążać powoda, nie pozwanego jako otrzymującego zadatek;

b) art. 394 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że odstąpienie od umowy i żądanie zapłaty dwukrotności zadatku uzależnione jest od faktu poniesienia szkody przez składającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy;

c) art. 354 § 1 k.c. w związku z art. 394 § 3 k.c. poprzez uznanie, że brak współdziałania pozwanego (dłużnika) z powodem (wierzycielem) w wykonaniu umowy w zakresie ustanowienia zabezpieczenia kwoty zadatku, nie stanowi niewykonania umowy przez pozwanego skutkującego koniecznością zastosowania art. 394 § 3 k.c.

2. naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia:

a) art. 316 k.p.c. w związku z art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie istotnych elementów stanu faktycznego istniejącego w chwili wydania orzeczenia oraz braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, na skutek:

- pominięcia konsekwencji ustalonej przez Sąd okoliczności, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości w Z. i umowa przedwstępna s i ew arunki du sprzedaży nieruchomości w L. traktowane były przez strony całościowo (jako jedna transakcja);
- pominięcia konsekwencji ustalonej przez Sąd okoliczności złożenia przez pozwanego w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w L. świadomie nieprawdziwego oświadczenia odnośnie stanu prawnego tej nieruchomości i wpływu tych działań pozwanej na niewykonanie umowy dotyczącej nieruchomości w Z.;
- pominięcia konsekwencji ustalonej przez Sąd okoliczności, iż pozwany ustanawiając hipotekę na rzecz (...) Bank (...) S.A. w równoległe toczącym się postępowaniu o wpis wykonując nałożone na niego zobowiązanie do złożenia uchwały wspólników zawierającej zgodę na ustanowienie hipoteki łącznej bądź wykazania, że zgoda taka nie jest wymagana, złożył stosowną uchwałę, nie dostarczając jednocześnie wymaganej uchwały powodowi;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uchybienie zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego i uznanie, że brak jest podstaw do postrzegania ewentualnego zaniechania pozwanego przedstawienia uchwały wspólników w przedmiocie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki, w kategoriach braku aktualności oświadczeń dotyczących nieruchomości w Z., czy niewykonania umowy przedwstępnej przez pozwaną, w sytuacji gdy to pozwany był zobowiązany dokonać zabezpieczenia kwoty wpłaconego zadatku poprzez ustanowienie realnego zabezpieczenia, pozwany celowo wprowadził powoda w błąd w zakresie dokonania czynności niezbędnych do ustanowienia realnego zabezpieczenia; pozwany złożył oświadczenie oczywiście nieprawdziwe co do okoliczności przesądzających przeprowadzenie inwestycji w L. i Z.;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uchybienie zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego i uznanie, że :

- trudno zrozumieć zaniechania powoda polegające na niezaskarżeniu zarządzenia w przedmiocie zwrotu wniosku o wpis hipoteki w sytuacji, gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że w 2013 r. obie strony były przekonane, że do wpisu hipoteki koniecznej jest złożenie do sądu uchwały walnego zgromadzenia wspólników wyrażającego na powyższe zgodę ;
- skoro kwestia hipoteki zabezpieczającej zwrot zadatku była tak istotna dla powoda, to trudno zrozumieć działania powoda polegające na wyrażeniu zgody na prośbę pozwanego na ustąpienie pierwszeństwa tej hipoteki na rzecz hipoteki zabezpieczającej wiarygodność banku w sytuacji, gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że powód jako lojalny kontrahent podejmował wszelkie czynności umożliwiające wykonanie umowy przez

pozwanego. Zgodnie z oświadczeniami przedstawicieli pozwanego, bez tej czynności nie można było zrealizować pierwszego etapu inwestycji polegającego na nabyciu od pozwanego nieruchomości w L.;

- niezrozumiałe jest dla Sądu, iż powód decyzję o ustąpieniu pierwszeństwa podjął wkrótce po tym, jako doszło do zwrotu wniosku o wpis hipoteki zabezpieczającej wierzytelność powoda, w sytuacji, gdy zarządzenie sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie zwrotu wniosku o wpis hipoteki wpłynęło do powoda po dacie ustąpienia pierwszeństwa.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji na koszt powoda .

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są trafne.

Sąd Odwoławczy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego co do chronologii wydarzeń, co w takim wypadku nie wymaga ich ponownego przytaczania. Szereg okoliczności faktycznych, co podkreśla sam Sąd Okręgowy, było między stronami bezspornych, a spór koncentrował się wokół kwestii, z jakich faktycznie przyczyn powód odstąpił do umowy oraz czy w zaistniałej sytuacji miał prawo do żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Sąd Okręgowy wykluczył, aby ziściły się warunki przewidziane w § 5 ust. 1 umowy uprawniające powoda do odstąpienia od umowy i żądania zapłaty kwoty w podwójnej wysokości zadatku, marginalnie stwierdził także, że nie zaistniały również przesłanki opisane w § 5 ust. 3 umowy uzasadniające zwrot zadatku na rzecz powoda. Przypomnieć zatem należy, że § 5 ust. 3 umowy nakazywał pozwanemu zwrot zadatku w terminie 7 dnia od upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji rozwiązania umowy przez strony lub niewykonania umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Sąd Odwoławczy będąc związany zarzutami naruszenia prawa procesowego w ramach ustalonego stanu faktycznego z urzędu stosuje właściwe prawo materialne; rozpoznanie sprawy, zgodnie z art. 378 k.p.c. w granicach apelacji oznacza bowiem także rozpoznanie wszystkich prawnomaterialnych aspektów sprawy, niezależnie od przedstawionych zarzutów (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2018 r., V CSK 170/17, LEX nr 2490657, z dnia 28 kwietnia 2016 r., V CSK 504/15, LEXnr 2054102 , z dnia 17 czerwca 2016 r., IVCSK 669/15, LEXnr 2147286).

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny wskazuje, iż nie dzieląc zarzutów skarżącego co do wadliwej oceny materiału dowodowego, czego wyrazem jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. , jak i argumentacji o uchybieniu przepisowi art. 316 k.p.c. , dostrzegł podstawy do korekty zaskarżonego wyroku z uwagi na wadliwą subsumpcję prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Poprzez podniesienie zarzutu naruszenia powyższych przepisów skarżący kwestionuje w istocie wnioski wprowadzone przez Sąd a quo co do przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, kluczowa dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest okoliczność, prawidłowo ustalona przez Sąd Okręgowy, że obie transakcje dotyczące nieruchomości położonych w Z. i w L. z biznesowego punktu widzenia były ze sobą powiązane i traktowane przez strony jako jedna całość. Tym samym trudno zgodzić się z zarzutem naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 65 § 2 k.c. , skoro wykładnia obu umów zawarta przez strony jest de facto tożsama z tezą stawianą przez powoda od początku postępowania (vide: pismo procesowe z dnia 23 listopada 2015 r. k. 177 i następne) , a jedynie Sąd Okręgowy nie dostrzegł konsekwencji prawnych takiego stanu rzeczy, i w tym zakresie zarzuty apelującego okazały się słuszne.

Pozwany bowiem dopuszczał możliwość zbycia nieruchomości w Z. - która była przedmiotem zainteresowania powoda - jedynie przy założeniu, że zostanie zawarta także umowa sprzedaży mniej atrakcyjnej nieruchomości położonej w

L.. To pozwany zatem był zainteresowany zbyciem działki w L., a powód przystał na to, choć jego plany inwestycyjne wiązały się z nieruchomością położoną w Z.. Istotne jest również, że Sąd Okręgowy dostrzegł nielojalne zachowanie pozwanego jako kontrahenta odnośnie zawartych w umowie przedwstępnej dotyczącej nieruchomości w L. co do jej faktycznego stanu i decyzji administracyjnych wydanych odnośnie niej. Nie sposób przy tym pominąć, roli, jaką odgrywało ogromne zaufanie pomiędzy pracownikiem powoda a członkami zarządu pozwanej, gdyż to z tego właśnie względu powód nie weryfikował informacji przekazywanych mu przez pozwanego co do stanu nieruchomości w L..

Innymi słowy, znajdując kupca na nieruchomość w Z. i uzależniając tę transakcję także od zakupu nieruchomości w L., pozwany dostrzegł w tym szansę na pozbycie się działki w L., co do której pozwolenie na budowę zjazdu z drogi krajowej wygasło.

W takiej sytuacji ujawnienie faktycznego stanu nieruchomości jeszcze przed datą przewidzianą na zawarcie umowy ostatecznej skutkowało utratą zaufania powoda do pozwanego, co zdaniem Sądu Odwoławczego jest w pełni zrozumiałe, a czego wyrazem było także niepodjęcie przez powoda obowiązków przewidzianych w § 7 ust. 4 umowy, to jest do złożenia dokumentacji w Starostwie Powiatowym celem pozyskania pozwolenia na budowę dotyczącego nieruchomości w Z..

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższe okoliczności pozwalają postawić tezę, że do niezawarcia umowy ostatecznej co do nieruchomości położonej w Z. doszło z przyczyn leżących po obu stronach.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, szeroko omówione przez Sąd pierwszej instancji kwestie związane z wpisem hipoteki do księgi wieczystej tytułem zabezpieczenia zwrotu zadatku, zasadności żądania przez sąd wieczystoksięgowych uchwały wspólników pozwanej spółki wyrażającej zgodę na ustanowienie hipoteki oraz prognozowanie przez Sąd Okręgowy skuteczności ewentualnego zaskarżenia zarządzenia o zwrocie wniosku, mają znaczenie drugorzędne. Podobnie jak i ostateczna konstatacja Sądu pierwszej instancji, iż pozwany nie przedstawiając żądanej przez sąd uchwały wspólników w przedmiocie zgody na ustanowienie hipoteki, nie współdziałał z powodem w zakresie wykonania zobowiązania, do czego obligeuje przepis art. 354 § 2 k.c. Kwestia ustanowienia hipoteki celem zabezpieczenia zwrotu zadatku stawała się drugorzędna w sytuacji, gdy miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej odnośnie nieruchomości położonej w Z. i w tym celu przedstawiciele pozwanego stawili się w kancelarii notarialnej.

Z przyczyn omówionych wyżej, nie sposób jednak czynić zarzutu powodowi, że powziąwszy informację o faktycznym stanie nieruchomości w L., nie był ostatecznie zainteresowany kontynuowaniem transakcji z nielojalnym kontrahentem. Nawet jeśli przyczyną tego stanu rzeczy miał być trudności z komercjalizacją obiektu w Z., na co od początku postępowania wskazywał pozwany, i to z tej przyczyny strona powodowa faktycznie odstąpiła od umowy, to zdaniem Sądu Odwoławczego, przesłanka ta, łącznie z okolicznościami ustalonymi przez Sąd Okręgowy co do charakteru obu umów jako jednej transakcji oraz biorąc pod uwagę nielojalne postępowanie pozwanego względem nieruchomości w L., pozwala przyjąć, że spełniły się warunki z § 5 ust. 3 umowy, to jest, że do niezawarcia umowy doszło z przyczyn leżących po obu stronach. W takiej zaś sytuacji pozwany obowiązany jest do zwrotu zadatku.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, funkcją dodatkowego zastrzeżenia umownego, do którego zalicza się również zadatek, jest stymulowanie stron co do wykonania umowy. Prawo zatrzymania

zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości (art. 394 § 1 k.c.) ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy, jak też zrekompensowanie stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualnej szkody, jaką poniosła ona z tego tytułu. Zgodnie z art. 394 § 3 k.c. obowiązek zwrotu zadatku zachodzi w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron albo za które odpowiadają obie strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2013 r, V CSK 162/13, LEX nr 1299213).

W rozpoznawanej sprawie jakkolwiek zastrzeżono zadatek tylko w odniesieniu do umowy dotyczącej nieruchomości w Z., to oczywistym jest, że wobec traktowania obu umów przedwstępnych z dnia 5 września 2013 r. jako jednego przedsięwzięcia, utrudnienia ze strony sprzedającego w sfinalizowaniu jednej z umów (tak bowiem należy rozumieć zatajenie rzeczywistego stanu rzeczy przed kupującym co do stanu decyzji administracyjnych) nakazują przyjąć, że

w rozpoznawanej sprawie otrzymany zadek nie zmotywował w sposób wystarczający sprzedającego do etycznego postępowania wobec swojego kontrahenta .

W takiej sytuacji, podjęta przez kupującego próba wycofania się z planowanej transakcji poprzez odstąpienie od umowy nie może być traktowana jako prowadząca do utraty wpłaconego zadatku. Nawet jeśli zgodnie z wersją pozwanego, oświadczenie to było podyktowane trudnościami w znalezieniu najemców na lokale w centrum handlowym w Z., to okoliczności te prowadzą do wniosku, że umowy przyrzeczone nie zostały zawarte z przyczyn leżących po obu stronach, co uprawnia powoda do żądania zwrotu wpłaconego zadatku.

Z tych przyczyn Sąd Odwoławczy na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 394 § 3 k.c. zmienił zaskarżony wyrok zasądzając na rzecz powoda od pozwanego kwotę 1.342, 25 zł , o odsetkach orzekając na mocy art. 481 § 1 k.c. Dalej idąca apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. zdanie pierwsze i art. 108

§1 k.p.c.