

Sygn. akt V ACa 493/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.)
Sędziowie :	SA Aleksandra Janas SO del. Arkadiusz Przybyło
Protokolant :	Barbara Franielczyk

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. L.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 24 marca 2015 r., sygn. akt XIII GC 189/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle, że od dnia 1 stycznia 2016r. zasądza ustawowe odsetki za opóźnienie;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Arkadiusz Przybyło	SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Aleksandra Janas
-----------------------------	-----------------------------	----------------------

Sygn. akt V ACa 493/15

## UZASADNIENIE

Powód J. L. domagał się zasądzenia od (...) Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwoty 4.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2012 r. oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego żądania powód podał, iż pozwana zamierzała skoncentrować całą swoją produkcję i magazyny w jednym miejscu, które już wybrała w T. przy ul. (...). Teren ten wymagał znacznego nakładu pracy, w tym wyburzeń i postawienia nowych budynków oraz dostosowania ich do potrzeb pozwanej. Pozwana poszukiwała inwestora, który sfinansuje przedsięwzięcie i przeprowadzi niezwłocznie zamierzone prace, co zaproponowała powodowi. Strony uzgodniły, że niezwłocznie zawrą umowę najmu nieruchomości między powódką jako wynajmującym a pozwanym jako najemcą. W dniu 22 października 2012 r. strony zawarły umowę przedwstępną najmu, w której określiły wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Dodatkowo strony ustaliły ustnie, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta niezwłocznie, ale zapisu tego nie wprowadzono do umowy przedwstępnej. Dnia 25 października 2012 r. powód zawarł z właścicielami nieruchomości umowę przedwstępną kupna oraz umowę najmu tego terenu. W treści powyższych dokumentów sprzedający wyrazili zgodę na niezwłoczne rozpoczęcie planowanych prac budowlanych oraz podnajem nieruchomości przez powoda na rzecz pozwanej, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowej zgody wynajmującego w tym zakresie. Po zawarciu umów powód przekazał ich kopie pozwanej, a w dniu 29 października 2012 r. wpłacił na rzecz właścicieli nieruchomości 2.460.000 zł. W związku z zaawansowaniem prac i poczynionymi ustaleniami powód wezwał pozwaną do podpisania umowy przyrzeczonej najmu w piśmie z 27 listopada 2012r., przesyłając uzgodniony i podpisany przez siebie tekst umowy i wyznaczając pozwanej w tym celu termin 7 dni. W odpowiedzi członek zarządu pozwanego – H. W. zaproponował telekonferencję, na której pozwana poinformowała powoda, bez jakichkolwiek wyjaśnień, że rezygnuje z dalszej współpracy w ramach realizacji projektu w T. oraz odmawia zawarcia przyrzeczonej umowy najmu. Dnia 11 grudnia 2012r. doszło do kolejnego spotkania stron, podczas którego H. W. podtrzymał wcześniejsze stanowisko o odmowie zawarcia umowy z powodem.

W tej sytuacji powód powiadomił właścicieli terenu o konieczności rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej kupna nieruchomości i obciążył pozwaną karą umowną w kwocie 4.000.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania oraz z ostrożności procesowej, ewentualnego miarkowania kary umownej jako rażąco wygórowanej na wypadek uznania przez Sąd zasadności żądań powoda.

Pozwana stwierdziła, że nie zaszły okoliczności zobowiązujące ją do zawarcia umowy najmu z powodem, gdyż powód nie był uprawniony do żądania podpisania umowy najmu. Projekt umowy najmu przedstawiony przez powoda do podpisu zawierał bowiem nieprawdziwe oświadczenia powoda, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, które miały zostać wynajęte. Powód wprowadził pozwaną w błąd co do stanu prawnego nieruchomości, przez co naraził się na odpowiedzialność karną z art. 286 k.k. Według umowy z 22 października 2012 r. i ustaleń stron warunkiem zawarcia umowy najmu było nabycie praw do nieruchomości przez powoda, co wynika z faktu, że powód miał ustanowić na rzecz pozwanej prawo pierwokupu tej nieruchomości po zakończeniu najmu, a ponadto z § 5 ust. 4 umowy wynika, że po nabyciu nieruchomości powód miał przystąpić do wykonania prac budowlanych, a poszczególne obiekty miały być pozwanej przekazywane sukcesywnie w ustalonych datach, zaś chwila przekazania protokołem zdawczo – odbiorczym była datą początkową najmu. Powód najpierw miał nabyć prawo użytkowania nieruchomości, a następnie zawarta zostanie umowa najmu. Dla pozwanego niezwykle istotne było, aby po zakończeniu 6 – letniego okresu najmu miał on możliwość nabycia przedmiotu najmu, w którym miał przecież funkcjonować jego zakład produkcyjny. Przed nabyciem użytkowania wieczystego nieruchomości powód nie mógł ustanowić prawa pierwokupu na rzecz pozwanej, dlatego też powód nie mógł skutecznie żądać zawarcia umowy najmu. Projekt umowy najmu przesłany przez powoda do podpisu różnił się od umowy z 22 października 2012 r., co wskazała E. M. w swoim mailu do powoda z 29 listopada 2012 r. Pozwana wskazała również, że warunkiem zawarcia umowy najmu było wykonanie przez powoda uzgodnionych prac budowlanych, a po przebudowie budynki miały być przekazywane w określonych terminach, których niezachowanie powodowało konieczność zapłaty kary umownej dla pozwanej. Nadto powód miał przekazywać pozwanemu tygodniowe raporty z

wykonania prac, czego nie robił, natomiast żądał zawarcia umowy najmu przed zakończeniem pierwszego etapu prac i przekazania obiektów. Wyznaczony zatem przez powoda tygodniowy termin do podpisania umowy był zbyt krótki i nie był terminem odpowiednim w świetle treści art. 389 § 2 k.c.

Nadto pozwana wskazała, że w § 20 umowy z 22 października 2012r. strony uzgodniły, że umowa ta wchodzi w życie pod warunkiem, że w terminie do dnia 31 października 2012r. powód sfinalizuje umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowych nieruchomości z (...) i (...), a w powszechnym rozumieniu finalizacją umowy przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej, a tego obowiązku powód nie dotrzymał. Powyższe okoliczności wskazują, że do zakończenia współpracy stron doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, który swoimi nieprawdziwymi i wprowadzającymi w błąd oświadczeniami całkowicie podważył swoją wiarygodność jako rzetelny kontrahent i przyszły wynajmujący.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2012 r. oraz kwotę 115.002,37 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Pozwana spółka prowadziła swoją działalność, której przedmiotem była produkcja, konfekcjonowanie i sprzedaż wyrobów cukierniczych, w kilku miejscach - w R., C. i w K.. Kontrahenci pozwanego – odbiorcy produkowanych przez pozwanego wyrobów zaczęli zgłaszać pozwanej, że produkcja w K. odbywa się w nienajlepszych warunkach, a ponadto spółka ponosiła dodatkowe koszty związane z koniecznością przewożenia wyrobów z miejsca produkcji do miejsca konfekcjonowania i dalszego przechowywania. Wspólnicy pozwanej spółki – spółka (...) z siedzibą w A. oraz spółka (...) z siedzibą w A. poprzez swoich przedstawicieli – C. K. i H. W. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Wspólników pozwanego w dniu 1 czerwca 2012 r. podjęli uchwałę w sprawie zawarcia umowy najmu nieruchomości przez pozwaną w T. w ramach (...). Zgodnie z treścią uchwały NZW pozwanej spółki wyrazili zgodę na zawarcie umowy najmu nieruchomości przy ul. (...), (...)-(...) T. na okres 5 lat na warunkach przewidzianych w założeniach najmu stanowiących załącznik do niniejszej uchwały. Jednocześnie wyrazili zgodę na zawarcie opcji zakupu nieruchomości w ramach umowy najmu. Zarząd spółki został upoważniony do zawarcia umowy najmu dotyczącej nieruchomości i doprecyzowania jej warunków. W powołanym załączniku do uchwały znajdowało się m.in. wyczenie kosztów, jakie pozwana spółka miała ponieść w związku z realizacją projektu (...). Uchwała w przedmiocie (...) została podjęta, gdyż pozwana spółka zamierzała przenieść całą swoją działalność, w tym produkcję, konfekcjonowanie i magazynowanie wyrobów cukierniczych, w jedno miejsce. Z jednej strony miało to służyć poprawie warunków, w jakich odbywała się produkcja, a z drugiej chodziło o ograniczenie kosztów związanych z koniecznością przewożenia wyrobów z miejsca na miejsce, co wpływało także na ich jakość. Głównym pomysłodawcą całego przedsięwzięcia był C. K. a prace nad projektem trwały już od 2011 r. Pozwany poszukiwał miejsca na skupienie wszystkich jego działalności w jednym miejscu. Wybrano nieruchomość położoną w T. przy ul. (...), której użytkownikiem wieczystym i właścicielem posiadanych tam budynków była spółka (...) jako finansujący spółkę (...). Po podjęciu uchwały zarząd pozwanej został zobligowany do realizacji uchwały, przy czym do realizacji projektu została skierowana przede wszystkim ówczesna prezes zarządu pozwanego – E. M. oraz pracownik pozwanego R. H., zajmujący stanowisko dyrektora logistyki. Reprezentacja pozwanej spółki w 2012 r. była łączna, członkami zarządu była E. M. i H. W., a ponadto w spółce ustanowiony był prokurent niesamoistny w osobie D. A..

Pozwana nie miała zamiaru kupować tej nieruchomości, wobec wyraźnego sygnału ze strony niemieckich udziałowców spółki, że taka opcja nie chodzi w grę. Pomysł polegał na tym, żeby znaleźć inwestora, który kupi tę nieruchomość i przystosuje ją do wymagań pozwanego, przy czym koniecznym było wykonanie poważnych prac budowlanych i remontowych. Przedstawiciele pozwanej rozpoczęli poszukiwania takiego inwestora

w najbliższym gronie i rozmowy – jeszcze w 2011r. zaczęli z podmiotem, który dotychczas wynajmował spółce nieruchomości w K., przy ul. (...) – spółką (...) i jej przedstawicielem Panem M.. Spółka (...) przeprowadziła rozmowy z właścicielem nieruchomości oraz sporządziła operat kosztowy prac na tym terenie i operat kosztowy wynajmu tej nieruchomości na rzecz pozwanej. Wyliczenia kosztowe zawarte w załączniku do uchwały NZW pozwanego z 01.06.2012r. w przedmiocie projektu (...) były oparte i przeniesione z wyliczeń spółki (...) w tym przedmiocie. Po podjęciu uchwały spółka (...) zaczęła starania o kredyt na zakup tej nieruchomości, jednak z uwagi na poprzednie zobowiązania kredytu takiego nie otrzymała i nie była w stanie dalej brać udziału w tej inwestycji. Wobec powyższego pozwana podjęła intensywne poszukiwania innego inwestora, tym bardziej, że otrzymała informację od spółki (...), że jest zdecydowana na sprzedaż tej nieruchomości i zamierza wystawić ofertę. Przedstawiciele pozwanej dotarli do powoda i zaproponowali mu udział w tym przedsięwzięciu. Pierwsze spotkania odbyły się w miesiącach letnich 2012 r. Strony ustaliły (przy czym ze strony pozwanego rozmowy prowadzili wyłącznie E. M. i/lub R. H.), że działania muszą odbywać się wielotorowo, gdyż pozwanej bardzo zależało na jak najszybszym zrealizowaniu tej inwestycji. Ponieważ inwestycja wiązała się z koniecznością zaangażowania wysokich kosztów po stronie powoda strony ustaliły sekwencję poszczególnych działań

i rodzaje oraz kolejność zawierania poszczególnych umów, aby zabezpieczyć swoje interesy oraz maksymalnie usprawnić wykonanie projektu. Strony ustaliły, że najpierw zostanie zawarta umowa przedwstępna najmu tej nieruchomości między powodem a pozwaną, następnie miała być zawarta umowa przedwstępna kupna nieruchomości między powodem

a spółkami (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. wraz z umową najmu tego terenu, umożliwiającą podjęcie go pozwanemu i rozpoczęcie prac budowlanych, następnie strony miały zawrzeć umowę najmu terenu i dalej powód miał zawrzeć umowę przyrzeczoną kupna nieruchomości i wydatkować na ten cel kilkanaście milionów złotych. Strony przyjęły szczegółowy harmonogram prac i przekazywania poszczególnych obiektów, które po modernizacji i przebudowie w ustalonych datach miały być przekazywane pozwanemu protokołem zdawczo – odbiorczym i dopiero po ich przekazaniu po stronie pozwanej powstawał obowiązek zapłaty czynszu najmu na rzecz powoda. Przedstawiciele pozwanej przekazali powodowi dane adresowe członka zarządu (...) S. N.

w O. oraz pojechali na jedno ze spotkań powoda z przedstawicielami właścicieli nieruchomości. W trakcie rozmów S. N. przekazała powodowi, że warunkiem zawarcia umowy przedwstępnej kupna nieruchomości jest zapłata przez powoda części ceny za nieruchomość, określonej kwoty – 1.230.000 zł dla każdego ze sprzedających celem zabezpieczenia sprzedających przed wycofaniem się z ostatecznej umowy kupna nieruchomości. Przekazała, że wymóg taki wynika z uprzednich doświadczeń spółki (...) odnośnie prób sprzedaży tej nieruchomości, gdyż były już prowadzone rozmowy na temat sprzedaży tej nieruchomości, w tym na rzecz pozwanej i zakończyły się one fiaskiem. Powód ustalił z właścicielami terenu szczegółowe warunki zawarcia umowy przedwstępnej kupna nieruchomości wraz z zapłatą części ceny, cenę zakupu nieruchomości oraz termin ostateczny zawarcia umowy przyrzeczonej kupna nieruchomości. S. N. wymagała, aby do końca roku 2012 r. własność i użytkowanie wieczyste nieruchomości ostatecznie przeszły na powoda.

Równolegle strony procesu prowadziły intensywne negocjacje w przedmiocie warunków umowy przedwstępnej najmu i umowy przyrzeczonej najmu i przeprowadzono oględziny i szczegółowe pomiary nieruchomości oraz powód przeprowadził rozmowy

z Prezydentem miasta T. na temat pozwoleń i zgód oraz zgłoszeń odnośnie poszczególnych prac budowlanych na tym terenie. W czasie negocjacji stron, prowadzonej

w formie ustnej, pisemnej i mailowej, ustalano najdrobniejsze szczegóły umowy przedwstępnej najmu i przyrzeczonej i każde postanowienie umowne ze strony pozwanej było konsultowane z prawnikiem pozwanej spółki i przez niego zatwierdzane. Strony wobec niezwykle dynamicznego rozwoju wydarzeń dyskutowały m. in. o sposobach zabezpieczenia płatności czynszu, także o warunkach jakie spełnić miał powód. W toku negocjacji zmianie uległ § 20 umowy. W paru pierwszych wersjach zapisano w nim, że umowa niniejsza wchodzi w życie pod warunkiem, że w terminie do dnia 31.10.2012 r. firma powoda otrzyma promesę kredytową i sfinalizowana zostanie umowa sprzedaży nieruchomości. Następnie

w mailu z 15 października 2012r. E. M. oprócz zaproponowania kolejnych poprawek

i zmian zapytała: „czy zapis § 20 umowy pozostaje bez zmian? Co jeśli umowa kupna – sprzedaży sfinalizowana zostanie po dacie 31.12.2012?”. W efekcie tych negocjacji strony zmieniły treść § 20 i ostatecznie ustaliły jego treść w ten sposób, że niniejsza umowa wchodzi w życie pod warunkiem, że w terminie do dnia 31.10.2012 r. firma powoda sfinalizuje umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Z takim zapisem i w takiej formie umowa przedwstępna najmu została podpisana przez strony w dniu 22 października 2012 r. Obie strony miały przy tym pełną świadomość tego, że podpisują umowę przedwstępną najmu, a nie umowę najmu oraz, że koniecznym jest, dla realizacji zamierzeń stron, podpisanie następnie przyrzeczonej umowy najmu tej nieruchomości.

Projekt tej umowy był również zmieniany w części dotyczącej opisu powierzchni budynków na nieruchomości, które miały być przedmiotem najmu. Według operatu przygotowanego na zlecenie spółki (...) oraz zgodnie z zapisami w Księdze Wieczystej nieruchomości jedna z hal na tym terenie – produkcyjno – magazynowa powinna mieć powierzchnię 3270 m<sup>(( 2 ))</sup>; i taką powierzchnię tej hali wpisano w pierwotnych projektach umowy przedwstępnej. Szczegółowe pomiary tego terenu, przy użyciu dalmierzy laserowych, przeprowadzone z udziałem R. H. wykazały jednak, że powierzchnia tej hali jest większa, bowiem w Księdze Wieczystej nie ujawniono wiaty – dodatkowego zadaszania, łącznika wybudowanego między halami na tym terenie, co powodowało, że faktyczna powierzchnia tej hali wynosiła 6200 m<sup>(( 2 ))</sup>. Dla pozwanej z jednej strony to była zła wiadomość, bo wysokość czynszu najmu została ustalona przez strony jako iloczyn przyjętej stawki

i powierzchni wynajętych nieruchomości, ale z drugiej strony była to bardzo dobra wiadomość, bo w ten sposób pozwany dysponował większą powierzchnią do zagospodarowania i R. H. bardzo ucieszył się z tej informacji. Wobec takich, dokonanych wspólnie pomiarów w kolejnych projektach umowy przedwstępnej i w wersji ostatecznie podpisanej umowy przedwstępnej strony wpisały już faktyczną powierzchnię tej hali - 6200 m<sup>(( 2 ))</sup>. W § 9 umowy strony po licznych negocjacjach ustaliły ostatecznie, że tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu za cały sześcioletni okres najmu wraz z odsetkami za opóźnienie najemca (pозwana) w terminie 14 dni od spełnienia warunku określonego w § 20 umowy i powiadomienia o jego spełnieniu przez wynajmującego (powoda) wręczy wynajmującemu sześć weksli „in blanco” z umową wekslową (deklaracją) upoważniającą do ich wypełnienia z klauzulą bez protestu, każdy do kwoty maksymalnej odpowiadającej wysokości czynszu za okres kolejnych 12 miesięcy w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu. Po upływie każdorazowym 12 miesięcy i uiszczeniu czynszu za dany okres, weksle będą zwracane. Weksle te powinny być poręczone przez (...), (...) A.. Strony dopuszczają możliwość wprowadzenia innego zabezpieczenia niż przewidziane powyżej. Dodatkowo w treści umowy przedwstępnej strony zastrzegły kary umowne. Zgodnie z § 10 naprawienie szkody wyrządzonej przez niewłaściwe wykonanie lub niewykonanie niniejszej umowy nastąpi przez zapłatę kary umownej w następujących przypadkach. (...) zapłaci wynajmującemu karę umowną w kwocie 4.000.000 zł w razie, gdy z przyczyn zależnych od niej odmówi zawarcia umowy najmu nieruchomości na warunkach ustalonych w niniejszej umowie. Wynajmujący zapłaci (...) karę umowną w wysokości 10.000 zł za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu nieruchomości

w najem w stosunku do terminu ustalonego przez strony w niniejszej umowie dla poszczególnych obiektów zgodnie z § 6 pkt 1. W związku z powyższym najemca ma prawo do kontroli wykonania etapów prac w sposób nieograniczony – naruszenie tego postanowienia oznacza możliwość zastosowania kary od dnia naruszenia. Nadto w treści umowy przedwstępnej najmu strony ustaliły warunki umowy przyrzeczonej najmu, co do przedmiotu najmu, czasu jego trwania, czynszu najmu, dat przekazania poszczególnych obiektów, ustanowienia prawa pierwokupu na rzecz pozwanego. Do umowy dołączono trzy załączniki ze specyfikacją części składowych nieruchomości, zakresem prac przewidzianych do wykonania i harmonogramem realizacji z kosztorysem oraz istotnymi warunkami umowy najmu.

W dniu 25 października 2012 r. powód zawarł ze spółką (...) spółką z o.o.

w K. oraz (...) spółką z o.o. w W. umowę przedwstępną sprzedaży zabudowanych nieruchomości położonych w T. przy ul. (...), na mocy której sprzedający zobowiązali się sprzedać powodowi prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność posadowionych na nim budynków i budowli za cenę brutto 4.423.500 zł odnośnie jednej nieruchomości i 9.901.500 zł odnośnie drugiej nieruchomości, a powód zobowiązał się kupić te prawa, strony ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do dnia 14 grudnia 2012 r. Powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz każdego

ze sprzedających kwoty po 1.230.000 zł jako części ustalonej ceny, w terminie do dnia 31 października 2012 r. W razie wykonania umowy przyrzeczonej wpłaty te miały być zaliczone na poczet cen nieruchomości. W razie niewykonania zaś umowy przez kupującego każdemu ze sprzedających przysługiwało uprawnienie odstąpienia od umowy i zatrzymania wpłaconej przez powoda kwoty. W tym samym dniu – 25 października 2012 r. powód zawarł ze spółką (...) umowę najmu nieruchomości (co do części należącej do (...)) oświadczyła, że posiada zgodę tej spółki na taki wynajem). W § 3 umowy zawarta została zgoda na podnajem nieruchomości przez powoda na rzecz pozwanej spółki bez konieczności uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego. W § 6 powód zobowiązał się do przeprowadzenia na własny koszt i własnym staraniem remontu generalnego przedmiotu najmu, przy czym termin i sposób jego przeprowadzenia miał być uzgodniony pisemnie

z wynajmującym, zaś o pracach budowlanych nie stanowiących istotnej ingerencji w substancję budynku powód powinien zawiadomić uprzednio wynajmującego. Umowa została zawarta na czas określony do 14 grudnia 2012 r. bądź do uprzedniego nabycia przez najemcę przedmiotu najmu. Po zakończeniu okresu najmu na skutek wypowiedzenia na żądanie wynajmującego powód był zobligowany doprowadzić przedmiot najmu do pierwotnego stanu z daty 25 października 2012 r., w tym usunąć wykonane przez siebie przeróbki, nakłady, adaptacje trwałe i zmiany przedmiotu najmu. Niezwłocznie po zawarciu tych umów, w dniu 26 października 2012 r. powód przekazał ich kopie do pozwanej.

W dniu 29 października 2012 r. powód przelał na rachunek sprzedających kwoty po 1.230.000 zł zgodnie z umową przedwstępną nabycia nieruchomości. Równoległe powód prowadził rozmowy z Prezydentem miasta T. w przedmiocie pozwoleń, zgód i zgłoszeń dotyczących koniecznych do wykonania prac budowlanych na tym terenie. Ponieważ w tym czasie zakończył swą działalność (...), spółka będąca znacznym pracodawcą na terenie T. Prezydent T. był bardzo zainteresowany powodzeniem tego przedsięwzięcia i gotowy do wszelkiej pomocy w celu jego realizacji. Powód dzięki takiej postawie władz lokalnych w szybkim czasie zgromadził potrzebną dokumentację budowlaną

i mógł przystąpić do wykonywania prac na tym terenie, co działo się za wiedzą i zgodą sprzedających oraz w porozumieniu z pozwaną. Strony powołały grupę swoich przedstawicieli, która odbywała cykliczne spotkania i omawiała wszelkie szczegóły takich prac. Ze spotkań tych sporządzano notatki, które pozwana traktowała jako raporty cotygodniowe postępu prac opisane w umowie przedwstępnej najmu. Na zlecenie powoda biuro (...) A. S. (1) wykonało koncepcję do projektu zmiany sposobu użytkowania hal. Powód za pomocą własnych pracowników i wynajętych firm przystąpił do wykonywania prac wyburzeniowych i budowlanych na tym terenie. Okazało się, że wyliczenia kosztów prac remontowych wykonane przez spółkę (...) z znacznym stopniem były niedoszacowane. W budynkach tych odbywała się bowiem dotychczas produkcja napojów i hale te z tego względu miały zupełnie inne, mniejsze zabezpieczenie przeciwogniowe. Pozwana zaś zamierzała zajmować się na tym terenie produkcją, konfekcjonowaniem i magazynowaniem ciastek - wyrobów, do wykonania których wykorzystuje się tłuszcz – substancję łatwopalną. Wymaga to zupełnie innego, wyższego zabezpieczenia przeciwogniowego, a ponadto musiały być spełnione określone normy budowlane dla takich obiektów, których budynki posadowione na tym terenie nie spełniały. Powód wykonał wymianę pokryć dachowych obiektów, naprawę rynien i rur spustowych, odpływów kanalizacyjnych, przeprowadził demontaż posadzek, zewnętrznej elewacji, pionów wod. – kan. i c.o. likwidację zapleczy socjalnych i prace przygotowawcze wokół słupów konstrukcji płatwi. Ponieważ pozwana stale nalegała na przyspieszenie prac powód skierował prawie wszystkich swoich pracowników do tych prac i zaniechał realizacji innych inwestycji.

Równoległe strony prowadziły ostateczne ustalenia i doprecyzowywały ostatecznie treść umowy najmu tej nieruchomości. Mimo wyraźnego zapisu § 9 umowy przedwstępnej najmu w określonym tam terminie pozwany nie przekazał powodowi weksli na zabezpieczenie płatności czynszu najmu. W listopadzie 2012 r. ze spółki będącej głównym udziałowcem pozwanego - (...) z siedzibą w A. odszedł C. K. główny pomysłodawca i moderator Projektu (...). Po jego odejściu w spółce głównego udziałowca pozwanej nie było już osoby odpowiedzialnej za realizację tego projektu i nie było chęci do wydania powodowi weksli lub innego zabezpieczenia jego praw.

Na prośbę E. M. w celu mocniejszego uzasadnienia realizacji inwestycji w T. powód przeprowadził dla pozwanego analizę modernizacji obiektu zajmowanego przez pozwaną w K. przy ul. (...) i przesłał ją mailem w dniu 23 listopada 2012r. do E. M..

Na dzień 28 listopada 2012 r. było umówione kolejne spotkanie grupy przedstawicieli stron, które jednak zostało nagle odwołane przez pozwaną E. M.

i R. H. zostali bowiem w trybie pilnym wezwani na rozmowy do A. do siedziby niemieckiego udziałowca spółki. Na miejscu, na posiedzeniu zarządu działania E. M.

i R. H. zostały skrytykowane przez H. W., który był równocześnie członkiem zarządu udziałowca powoda. Stwierdził on, że nic nie wiedział o podpisaniu umowy przedwstępnej najmu, co było nieprawdą, bo na bieżąco był informowany o postępie prac przez E. M. oraz, że projekt (...) zmierza w złym kierunku i natychmiast wstrzymuje jego wykonanie. E. M. i R. H. usłyszeli sugestię, że ich zaangażowanie w ten projekt może wynikać z przyjęcia korzyści majątkowej od powoda. Podczas pobytu w A., w hotelu, E. M. i R. H. spotkali Pana M. ze spółki (...), który powiedział im, że przyjechał na rozmowy z niemieckim udziałowcem pozwanej w celu kontynuacji współpracy między pozwaną a spółką (...) w K. przy ul. (...). Wszystkie te okoliczności bardzo zaniepokoiły E. M., ponieważ oczywistym dla wszystkich było, że realizacja projektu (...) oznacza rezygnację przez pozwaną ze współpracy ze spółką (...) i dalszego wynajmowania przez pozwaną od tej spółki terenu w K.. Niezwłocznie po powrocie do Polski E. M. wraz

z R. H. udali się do biura powoda i poinformowali go o decyzji niemieckiego udziałowca pozwanej dotyczącej wstrzymania projektu (...). E. M. powiedziała, że wygląda to bardzo źle i, że nie ma sensu, aby powód ponosił w takiej sytuacji nadal tak wysokie koszty tej inwestycji. W tym czasie wszystkie warunki przyrzeczonej umowy najmu były już ustalone. Powód na piśmie zatem wezwał pozwaną do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu wyznaczając pozwaną w tym celu termin 7 dni pod rygorem uznania, że pozwana odmawia zawarcia tej umowy. W treści przedłożonej przez powoda umowy najmu znajdował się zapis, że powód jest użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem posadowionych tam budynków, chociaż w tym czasie nie została jeszcze zawarta umowa przyrzeczona kupna nieruchomości. Obie strony doskonale wiedziały, jaki był stan prawny tych nieruchomości, natomiast z uwagi na bardzo krótki czas do zawarcia umowy przyrzeczonej kupna nieruchomości oraz ze względu na fakt, że nie istniały żadne przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej kupna nieruchomości przez powoda, a powód był do zawarcia takiej umowy przygotowany i zamierzał ją zawrzeć, o czym obie strony wiedziały, zapis taki nie stanowił dla pozwanej żadnej przeszkody do zawarcia umowy najmu nieruchomości. W mailu z 29 listopada 2012 r. E. M. zgłosiła jedynie drobne korekty do umowy, w tym konieczność poprawy powierzchni hali z błędnie przepisanej z wczesnego projektu 3270 m<sup>((2))</sup> na prawidłową 6200 m<sup>((2))</sup> oraz zaproponowała zamiast weksli zabezpieczenie płatności czynszu w formie gwarancji płatności spółki trzeciej. Wszystkie te uwagi zostały zaakceptowane przez powoda i jeszcze w tym samym dniu poprawione egzemplarze umowy

z załącznikami i podpisem powoda zostały przedłożone pozwanej. W takiej sytuacji prezes zarządu pozwanej – E. M. uznając słuszność żądań powoda podpisała przedłożony przez powoda i podpisany przez niego egzemplarz umowy najmu. W celu skutecznego zawarcia umowy brakowało jedynie podpisu drugiego członka zarządu – nieobecnego H. W. lub prokurenta D. A..

D. A., do którego dotarło już stanowisko H. W. w tej sprawie stwierdził, że wolałby, aby umowę podpisał H. W. i uchylił się od podpisania jej. E. M. wysłała wówczas do powoda maila, który miała zamiar wysłać do niemieckiego udziałowca pozwanej i w którym przypominała cel stworzenia projektu (...), wskazała, że nie istnieją żadne przeszkody do zawarcia umowy najmu z powodem lub też fakty, które stawiałyby pod znakiem zapytania rentowność tego projektu i oświadczyła, że umowa najmu zostanie podpisana z powodem oraz poprosiła o poparcie ze strony niemieckiego udziałowca spółki. Ostatecznie mail ten nie został wysłany do Niemiec. Następnie z powodem skontaktował się mailowo H. W. prosząc

o zorganizowanie telekonferencji w celu omówienia postępu projektu (...). Taka telekonferencja odbyła się w dniu 3 grudnia 2012 r., przy czym po jednej stronie uczestniczył w niej H. W., a po drugiej powód i jego syn G. L. z tłumaczem i, nie ujawniając swojej obecności, E. M. i R. H.. W trakcie rozmowy powód zażądał podpisania umowy najmu przez pozwaną, natomiast H. W. odpowiedział, że nie wiadomo, jak długo pozwana będzie działać w Polsce i oświadczył, że wstrzymuje projekt (...), choć nie odmówił jeszcze wprost podpisania umowy najmu. W dniu 4 grudnia 2012 r. pozwana wystosowała pismo do powoda, w którym odmówiła podpisania umowy najmu podając, że umowa z 22 października 2012 r. nie nakłada na pozwaną takiego obowiązku

i wskazała, że nieruchomość nie została dostosowana zgodnie z warunkami określonymi

w umowie.

W dniu 11 grudnia 2012 r. H. W. przyjechał do K. na spotkanie z powodem w siedzibie pozwanej, w którym uczestniczyli powód, jego syn i chwilowo D. A.. H. W. ponownie powiedział, że nie wiadomo, jak długo pozwana będzie działała w Polsce, wskazał, że okres najmu wskazany w umowie jest za długi oraz, że pozwana nie przekaże weksli od udziałowca pozwanej. Wówczas G. L. zaproponował zawarcie umowy najmu na okres trzech lat i bez zabezpieczeń, na co (...) też się nie zgodził i stwierdził, że to również za długo. G. L. zaproponował więc zawarcie umowy najmu tego terenu na okres jednego roku, na co H. W. też się nie chciał zgodzić, więc G. L. stwierdził, że to chyba oznacza, iż pozwany w ogóle nie chce zawrzeć tej umowy z powodem, na co H. W. odparł, że na żadnych warunkach nie zawrze tej umowy z powodem i nie przedstawił żadnego uzasadnienia tego stanowiska. W trakcie tej rozmowy H. W. nie pytał o zawarcie umowy przyrzeczonej kupna nieruchomości, nie interesowały go żadne szczegóły dotyczące umów stron, nie wskazywał też na żadne błędy czy przeinaczenia w przedłożonej do podpisu umowie najmu. W ten sposób pozwana kategorycznie odmówiła powodowi podpisania umowy najmu tej nieruchomości, a przyczyną takiej odmowy była wyłącznie zmiana planów biznesowych po stronie pozwanej oraz fakt, że pozwana uzgodniła już ze spółką (...) zasady przedłużenia najmu nieruchomości w K. i nie była już zainteresowana kontynuacją współpracy z powodem. Bezpośrednio po tym spotkaniu E. M. została odwołana ze stanowiska członka zarządu pozwanej, a R. H. został zwolniony z pracy dyscyplinarnie, co później w drodze ugody sądowej zostało zmienione na rozwiązanie umowy o pracę z porozumieniem stron.

W takiej sytuacji, jako, że powód miał zamiar nabyć nieruchomości wyłącznie w celu ich przebudowy i wynajęcia pozwanej, powód złożył na piśmie w dniu 13 grudnia 2012 r. oświadczenie do sprzedających o rezygnacji z zawarcia umowy kupna nieruchomości wskazując na wycofanie się przez pozwaną. Sprzedający złożyli następnie w dniu 17 grudnia 2012 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy z powodem oraz o zatrzymaniu wpłaconych przez niego kwot, łącznie 2.460.000 zł, ponieważ do odstąpienia doszło z przyczyn obciążających wyłącznie powoda według umowy przedwstępnej kupna nieruchomości. Kwoty te zostały przez sprzedających zatrzymane i nigdy nie zwrócono ich w jakiegokolwiek formie powodowi.

Wobec bezskutecznego upływu określonego pozwanej terminu do zawarcia umowy najmu i stanowiska pozwanej powód w dniu 6 grudnia 2012 r. wystawił notę obciążeniową nr (...) z tytułu kary umownej w kwocie 4.000.000 zł i wezwał pozwaną do zapłaty tej kwoty w terminie do dnia 20 grudnia 2012 r. na wskazany rachunek powoda. Do noty powód dołączył pismo, w którym stwierdził, że stanowisko pozwanej odbiera jako jednoznaczną odmowę podpisania umowy najmu z przyczyn leżących wyłącznie po stronie spółki pozwanej oraz poinformował o przypadkach wpłaconej na rzecz sprzedających zaliczki. W odpowiedzi

w piśmie z 12 grudnia 2012 r. pozwana odmówiła zapłaty kary umownej wskazując po raz pierwszy, że przedłożony projekt umowy najmu zawiera postanowienia inne niż w umowie z 22 października 2012 r. i nieprawdziwe oświadczenia o tym, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a określony termin do zawarcia umowy nie jest terminem odpowiednim. Po zerwaniu rozmów z powodem pozwana nie próbowała z żadnym innym podmiotem kontynuować projektu (...), nie wzywała powoda do jego kontynuacji i zaprzestała jego realizacji, natomiast przedłużyła współpracę ze spółką (...) i rozbudowała swój zakład produkcyjny w R..

Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał zeznania strony powodowej oraz zeznania świadków E. M., G. L., S. M. (1), A. S. (2), L. Ś. S. N. (1) i M. K., natomiast zeznania świadków D. A., E. D. (1) oraz strony pozwanej uznał za przydatne jedynie w niewielkim zakresie, gdyż świadkowie ci oraz obecny prezes zarządu pozwanej nie uczestniczyli w negocjacjach, rozmowach i spotkaniach stron. Prezes zarządu pozwanej S. B. zaczął pracę u niemieckiego udziałowca pozwanej 1 listopada 2012 r.,

a członkiem zarządu pozwanej został w styczniu 2013 r. i nie brał udziału w żadnych rozmowach stron, ustaleniach czy negocjacjach, a sprawę znał jedynie z przekazów od H. W., aczkolwiek potwierdził, że w listopadzie 2012 r. Pan M. ze spółki (...) przyjechał do A., do zarządu niemieckiego udziałowca pozwanej, aby rozmawiać o kontynuacji współpracy



między pozwaną a spółką (...), która polegała na wynajmie przez pozwaną terenu w K. i był tam w tym samym czasie, kiedy do A. na rozmowy wezwani zostali R. H. i E. M..

Świadek D. A. podpisał umowę przedwstępną najmu, bo został o to poproszony, ale nie zapoznał się nawet dokładnie z jej treścią, nie widział innych umów i korespondencji stron, nie znał ustaleń stron, nie był nigdy na terenie nieruchomości w T.. Za wiarygodne natomiast Sąd Okręgowy uznał oświadczenia świadka, że nie widział umowy najmu podpisanej przez powoda i E. M. oraz co do przebiegu rozmowy z udziałem H. W. w dniu 11 grudnia 2012 r., gdyż były one niezgodne z zeznaniami świadków E. M., G. L., A. S. (2) i strony powodowej, a w dodatku świadek nie potrafił opowiedzieć, jaki był przebieg tego spotkania i stwierdził, że uczestniczył tylko w części tej rozmowy.

Zeznania świadka H. W. Sąd uznał za niewiarygodne w zakresie, w którym świadek zeznał, że nie wiedział jak wygląda realizacja projektu (...) oraz nie wiedział, że pozwana podpisała umowę przedwstępną najmu z powodem oraz, jaka jest jej treść, że powód zawarł umowę przedwstępną kupna nieruchomości i na jakich warunkach to nastąpiło, odnośnie przebiegu rozmów z J. L., stanu jego wiedzy o pracach wykonanych przez powoda na tym terenie i faktycznej przyczynie odmowy zawarcia umowy najmu z powodem i kontynuacji współpracy ze spółką (...).

Oceniając zeznania świadka R. H. Sąd Okręgowy częściowo nie dał im wiary, co do tego, że świadek nie zna dobrze języka polskiego, co do tego że E. M. nie chciała podpisać z powodem umowy najmu i miała zastrzeżenia co umowy najmu z powodem oraz co do tego, że nie wie, czy ostatecznie uwzględniono wszystkie poprawki do umowy najmu, a także, że świadek nie wie nic na temat harmonogramu przekazywania obiektów na tym terenie oraz co do przebiegu rozmów z H. W., jako sprzeczne z zeznaniami świadków E. M., G. L., S. M. (1), L. Ś. i E. D. (2), którzy zeznali, że świadek R. H. zna język polski bardzo dobrze i nie potrzebuje tłumacza do komunikacji po polsku oraz na temat informacji, jakie świadek posiadał co do negocjacji i relacji stron oraz z dokumentami zgromadzonymi w aktach, z których wynika, że świadek był uczestnikiem grupy, która na bieżąco moderowała i kontrolowała prace w T., i która miała bezpośredni kontakt m.in. z harmonogramem przekazywania poszczególnych obiektów, a który był omawiany na spotkaniach tej grupy.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wyraził przypuszczenie, że głównym celem prośby świadka R. H., aby był przesłuchiwany w obecności tłumacza przysięgłego, który na rozprawie pojawił się ze zlecenia pozwanej i nie był wezwany przez Sąd, było to, aby obecny na tym przesłuchaniu prezes zarządu pozwanej S. B., który również stawiał się bez wezwania i według oświadczenia pełnomocnika pozwanej nie miał w sprawie zeznawać oraz zasiadł na tej rozprawie w ławie dla publiczności obok W. J. – doradcy pozwanej, obecnego jako publiczność na wszystkich rozprawach w sprawie, mógł swobodnie przysłuchiwać się zeznaniom tego świadka i kontrolować na bieżąco ich treść. Świadek zresztą na pytania pełnomocnika powoda stwierdził, że jego obecny pracodawca współpracuje ze spółką (...) i w związku z tą współpracą świadek spotkał się w styczniu 2014 r. z przedstawicielami spółki (...), w tym W. J. na lotnisku w P. w obecności swego pracodawcy i oczekują obecnie na ofertę z firmy (...), ale świadek nie sądził, aby miało to związek z jego zeznaniami.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy pozwanej o dopuszczenie dowodów z wydruków internetowych dotyczących funkcjonowania spółek giełdowych na okoliczność, jak „powszechnie”, zdaniem pozwanej, rozumiane jest pojęcie finalizacja umowy przedwstępnej. W niniejszej sprawie bowiem strony prowadziły szczegółowe negocjacje co do treści § 20 umowy przedwstępnej najmu i jego treść – biorąc pod uwagę poprzedni projekt umowy w tym zakresie, jest całkowicie jasna i klarowna, nie wymaga żadnych pozajęzykowych zabiegów interpretacyjnych, a wydruki nie mają żadnego związku z niniejszą sprawą i jej przedmiotem i jako nieprzydatne – w trybie art. 227 k.p.c. nie mogły stanowić dowodu w sprawie.

Sąd Okręgowy oddalił ponadto spóźnione wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadków B. J., M. C., S. M. (2) i M. D. na mocy art. 207 § 6 k.p.c. Zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub, że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby wniosków tych nie mogła złożyć już w odpowiedzi na pozew, ich przeprowadzenie powodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy i nie zachodziły żadne szczególne okoliczności uzasadniające uwzględnienie tego wniosku.

Sąd Okręgowy uznał również za spóźnione zarzuty pozwanej zgłoszone w toku dwóch ostatnich rozpraw, że umowa z dnia 22 października 2012 r. nie miała charakteru umowy przedwstępnej najmu, bowiem to pozwana w odpowiedzi na pozew m.in. na fakt zawarcia takiej właśnie umowy się powoływała i sama przywoływała treść art. 389 § 2 k.c., oraz, że do T. nie miała być przeniesiona produkcja wyrobów pozwanej, a jedynie magazyny, skoro w odpowiedzi na pozew pozwana kilkakrotnie sama powołała się na to, że miał być tam przeniesiony jeden z zakładów produkcyjnych pozwanej i twierdziła, że pozwana nie była zobligowana do zawarcia umowy najmu przed modernizacją obiektów, skoro miała tam odbywać się produkcja ciastek powoda.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za uzasadnione.

Powód dochodził zapłaty kary umownej na podstawie umowy z dnia 22 października 2012 r. i utrzymywał, że pozwana nie wykonała z własnej winy zobowiązania niepieniężnego w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej najmu, mimo skutecznego wezwania powoda i wyznaczenia w tym celu odpowiedniego terminu.

Stwierdził Sąd Okręgowy, że strony nie kwestionowały w procesie ważności umowy z dnia 22 października 2012 r. oraz jej charakteru jako umowy przedwstępnej, a także ważności zastrzeżenia kary umownej w § 10 umowy. Dlatego też okoliczności te jako niesporne nie były przedmiotem postępowania dowodowego w sprawie. Przedmiotem ustaleń była natomiast okoliczność, czy doszło w sprawie do sytuacji, gdy z przyczyn zależnych wyłącznie od pozwanej odmówiła ona zawarcia umowy najmu nieruchomości opisanych w umowie na ustalonych w umowie warunkach.

Do nawiązania współpracy stron doszło z inicjatywy pozwanej i to ona zaproponowała powodowi udział w realizacji (...). Pozwana początkowo zwróciła się z taką propozycją do spółki (...), od której wynajmował teren w K.. Spółka ta nie była w stanie jednak podjąć finansowo temu przedsięwzięciu i pozwana zaprosiła do współpracy powoda. Projekt (...) zakładał znalezienie inwestora, który kupi wybraną przez pozwaną nieruchomość, wyremontuje ją i przystosuje do wymagań działalności pozwanej oraz wynajmie jej na czas określony - 6 lat . Już podczas pierwszych spotkań z udziałem E. M. strony ustalały kolejność zawierania poszczególnych umów. Ponieważ powód miał zaangażować znaczne środki na zakup nieruchomości i niezbędne prace budowlane, potrzebował zabezpieczenia wydatkowanych środków i zapewnienia, że umowa najmu faktycznie zostanie zawarta na określonych warunkach czynszowych. W tym Sąd Okręgowy dopatrywał się uzasadnienia dla przyjęcia kolejności zawieranych umów – najpierw umowę przedwstępną najmu nieruchomości, następnie powód miał zawrzeć umowę przedwstępną kupna nieruchomości i wpłacić zaliczki, następnie pozwana miała wręczyć powodowi

6 weksli in blanco w celu zabezpieczenia płatności czynszu najmu i strony miały zawrzeć umowę najmu tych nieruchomości, która w tym czasie faktycznie była umową podnajmu,

z uwagi na ustalenia ze sprzedającymi i zawieraną razem z umową przedwstępną kupna nieruchomości umową najmu z prawem jej podnajmu na rzecz pozwanej i z prawem wykonywania przez powoda prac budowlanych na tym terenie. Końcowo i w niedługim czasie po zawarciu umowy najmu stron miała zostać zawarta przyrzeczona umowa kupna nieruchomości, zaś w wyznaczonych w umowie i w harmonogramie terminach powód miał przekazać pozwanej poszczególne przebudowane i wyremontowane budynki. Dopiero od momentu protokolarnego przekazania

danej części nieruchomości pozwana była zobligowana do zapłaty czynszu najmu za przekazaną część nieruchomości zgodnie z treścią umowy.

Strony od początku przewidywały możliwość zakupu tej nieruchomości przez pozwaną po zakończeniu okresu najmu, dlatego też ustalono zastrzeżenie prawa pierwokupu w umowie najmu i wpis tego zastrzeżenia do Księgi Wieczystej nieruchomości, przy czym miało to nastąpić w terminie 180 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotu najmu na powoda. Wykonanie tego obowiązku przez powoda zabezpieczone zostało zastrzeżeniem dla pozwanej prawa naliczenia kary umownej w wysokości 1000 zł za każdy dzień opóźnienia po stronie powoda (§ 13 umowy przedwstępnej). W żadnym

z zapisów umowy strony przedwstępnej nie ustaliły, że ma to nastąpić przed zawarciem umowy najmu z powodem, przeciwnie uzgodniły, że w celu zabezpieczenia strony powodowej, która angażowała znaczne środki finansowe i swoich pracowników, najpierw zawarta zostanie umowa najmu a następnie umowa przyrzeczona kupna nieruchomości.

Zaznaczył Sąd Okręgowy, że poszczególne zapisy umowy przedwstępnej były negocjowane i szczegółowo omawiane. W wyniku takich negocjacji zmianie uległ pierwotnie proponowany zapis § 20 umowy przedwstępnej. Początkowo w paragrafie tym strony ustaliły, że umowa przedwstępna najmu wejdzie w życie pod warunkiem, że do dnia 31 października 2012 r. powód otrzyma promesę kredytową i do dnia 31 grudnia 2012 r. sfinalizowana zostanie umowa sprzedaży nieruchomości. Jednak na skutek wątpliwości po stronie prezesa zarządu pozwanej ostatecznie strony zmieniły zapis § 20 tej umowy i uzgodniły, że umowa wchodzi w życie pod warunkiem, że w terminie do dnia 31 października 2012 r. powód sfinalizuje umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Z tego Sąd Okręgowy wyciągnął wniosek, kierując się zasadami art. 65 § 2 k.c., że strony wyraźnie rozróżniały sfinalizowanie umowy sprzedaży nieruchomości i sfinalizowanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. W sposób ważny, po myśli art. 353<sup>1</sup> k.c. strony umówiły się zatem, że warunkiem wejścia w życie umowy przedwstępnej najmu jest zawarcie przez powoda do dnia 31 października 2012 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Warunek zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości został przez powoda spełniony i pozwana była zobligowana w takiej sytuacji, na mocy § 9 umowy do przekazania w terminie 14 dni od 26 października 2012 r., kiedy to powód przekazał pozwanej kopię umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, 6 weksli in blanco z klauzulą bez protestu, czego mimo obowiązków wynikających z umowy nie uczyniła.

Powód niezwłocznie przystąpił do realizacji uzgodnionych przez strony czynności i robót. Dnia 25 października 2012 r. powód zawarł ze spółkami(...) i (...) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości i zapłacił na rzecz tych podmiotów kwotę 2.460.000 zł. Strony tej umowy ustaliły, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta do dnia 14 grudnia 2012 r. i w takiej sytuacji wpłacone kwoty zostaną zaliczone na poczet ceny za nieruchomości, ale w sytuacji, gdy do zawarcia jej nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie kupującego sprzedający zatrzymywali wpłacone kwoty. Taki zapis w tej umowie był wymagany przez sprzedających jako zabezpieczenie zawarcia umowy przyrzeczonej, bo uprzednio wskazany przez pozwaną potencjalny nabywca nieruchomości spółka (...) okazała się niewiarygodna finansowo. Powód nie miał możliwości zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości bez takiego zapisu lub też bez wpłacenia ustalonej kwoty i pozwana miała tego pełną świadomość.

Równocześnie powód za zgodą sprzedających oraz po dokonaniu stosownych zgłoszeń i uzgodnień w Gminie T. przystąpił do robót wyburzeniowych i budowlanych na tym terenie. Według umowy przedwstępnej najmu pierwsza część zmodernizowanych

i wyremontowanych budynków miała być przekazana pozwanej w dniu 15 stycznia 2013 r.,

a kolejne do dnia 31 maja 2013 r. Tempo prac i zaangażowanie po stronie powoda oraz przychylność władz samorządowych powodowały, że żaden ze wskazanych terminów nie był zagrożony, o czym obie strony doskonale wiedziały, gdyż pozostawały w stałym kontakcie

a przedstawiciele stron, tworzący tzw. grupę spotykali się i omawiali każdy szczegół wykonywanych prac i podejmowanych czynności.

Za niesłuszne Sąd Okręgowy uznał zarzuty pozwanej o nieprawdziwości zapisów w umowie najmu co do powierzchni jednej z hal. Podczas szczegółowych pomiarów w terenie okazało się bowiem, że dotychczasowy użytkownik dobudował łącznik między halami, nieujęty w Księdze Wieczystej nieruchomości i faktyczna powierzchnia jednej z hal wynosiła 6200 m<sup>(( 2))</sup>, a nie jak wynikało z dokumentacji 3270 m<sup>(( 2))</sup>. Wobec powyższego skorygowano treść umowy przedwstępnej najmu w zakresie opisu przedmiotu najmu. Następnie wskutek omyłki do projektu umowy najmu przepisano początkowo ową błędnie określoną powierzchnię, co zauważyła E. M. i wniosła o korektę tego zapisu. Niezwłocznie powód skorygował ten błąd i nie było to okolicznością sporną między stronami. Nigdy nie miała miejsce sytuacja zarzucana w procesie przez pozwaną, że powód w treści umowy zaniżył powierzchnię hali na tym terenie równocześnie domagając się wyższego czynszu od uprzednio ustalonego. W dodatku ani H. W., ani nikt inny ze strony niemieckiego udziałowca pozwanej, którzy wysuwali takie zarzuty pod adresem powoda, nie wyrażali wątpliwości co do treści tych zapisów, pomimo tego, że co najmniej dwa razy mieli ku temu okazję. Zarówno R. H. jak i E. M. posiadali wszelkie informacje w tym zakresie, ale również z nimi H. W. na ten temat nie rozmawiał.

Wobec faktu, że powód wykonał lub wykonywał wszystkie swoje zobowiązania umowne, zbliżał się termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości (oraz wydatkowania kolejnych ponad 11.000.000 zł przez powoda) i strony ustaliły już wszystkie postanowienia umowy przyrzeczonej najmu, całkowicie zasadnym i logicznym było wezwanie pozwanej przez powoda do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu nieruchomości tym bardziej, że pozwana nie przekazała powodowi uzgodnionych weksli i prezes zarządu pozwanej wraz z R. H. zostali w trybie pilnym wezwani do siedziby niemieckiego wspólnika pozwanej, gdzie skrytykowano ich działania w ramach projektu (...)i oświadczone im, że niemiecki wspólnik pozwanej podjął decyzję o wstrzymaniu tego projektu, a równocześnie w tym samym czasie na rozmowy do Niemiec w celu kontynuacji współpracy przyjechał przedstawiciel spółki (...) wynajmującej teren pozwanemu w K..

Ponieważ wszystkie postanowienia umowy były już ustalone to wyznaczony przez powoda termin 7 dni na podpisanie przez pozwanej umowy najmu został uznany przez Sąd Okręgowy za odpowiedni po myśli art. 389 k.c. Nie było żadnych przeszkód, aby umowa została podpisana przez reprezentantów pozwanej po ostatecznym naniesieniu wszystkich poprawek, tym bardziej, że w tym czasie prezes zarządu pozwanej E. M. umowę tę faktycznie podpisała i brakowało jedynie podpisu prokurenta lub drugiego członka zarządu pozwanej. Prokurent pozwanego D. A. bał się jednak podpisać umowę wbrew stanowisku H. W. i uchylił się od jej podpisania, a H. W. oświadczył wprost powodowi, że na żadnych warunkach tej umowy z powodem nie podpisze.

Sąd Okręgowy przyjął, że jedynym powodem odmowy skutecznego podpisania tej umowy najmu przez pozwaną była zmiana zamierzeń biznesowych po jej stronie i brak chęci dalszej realizacji projektu (...) po odejściu od niemieckiego udziałowca pozwanej głównego pomysłodawcy i moderatora tego projektu – C. K.. Drugi z członków zarządu pozwanej i zarazem członek zarządu niemieckiego udziałowca pozwanego H. W. uzgodnił już w listopadzie 2012 r. z przedstawicielem spółki (...) przedłużenie najmu terenu w K. i dalszą współpracę pozwanej z tą spółką i nie był zainteresowany kontynuacją projektu (...) oraz zawarciem umowy najmu z powodem mimo zobowiązań umownych stron. Odmawiając zawarcia umowy najmu H. W. polegał na błędnym przekonaniu prawnika pozwanej spółki, że umowa przedwstępna najmu nie zawiera zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz, że zapisano w niej, że najpierw powód musi kupić i wyremontować obiekty, żeby strony mogły zawrzeć umowę najmu. Dlatego właśnie w pierwszym piśmie od pozwanej zawierającym oświadczenie o odmowie zawarcia umowy najmu, już po tym jak H. W. ustnie oznajmił powodowi, że na żadnych warunkach nie zawrze z powodem umowy najmu, nie wskazano żadnych konkretnych przeszkód czy też uchybień w przedłożonej umowie najmu, a powołano się tam wyłącznie na fakt, że z umowy przedwstępnej nie wynika obowiązek zawarcia umowy najmu oraz, że warunkiem zawarcia takiej umowy było wykonanie robót inwestycyjnych, które nie zostały jeszcze wykonane.

Dopiero bowiem w momencie, gdy powód wystawił pozwanemu notę obciążeniową

i wezwał do zapłaty kary umownej w oparciu o § 10 ust. 1 lit. a umowy oraz gdy pozwana zorientowała się, że powód na podstawie umowy przedwstępnej może skutecznie domagać się zapłaty takiej kary i poniósł szkodę, które mogą przekraczać wysokość takiej kary, pozwana zaczęła podnosić zarzuty wobec treści umowy najmu oraz powoływać się na nieistniejące ustalenia stron.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że obie strony doskonale wiedziały, jaki jest stan prawny nieruchomości na dzień 27 listopada 2012 r., a mimo to pozwana nie wzywała powoda do korekty zapisów umownych w tym zakresie, bo wiadomym było, że powód najpóźniej 14 grudnia 2012 r. nabędzie te nieruchomości, oraz, iż powód miał prawo je podnająć pozwanej na podstawie umowy najmu ze sprzedającymi.

Kwestia powierzchni hali była w ogóle poza sporem stron, zaś, jak wynika z zeznań świadków E. M., G. L., S. M. (1) i powoda, harmonogram prac i przekazywania części terenu, stanowiący załącznik do umowy najmu został nawet kilkakrotnie przesłany do pozwanej i nie był przez nią kwestionowany. Równocześnie z żadnej części umowy przedwstępnej nie wynikał obowiązek uprzedniego nabycia tych nieruchomości przez powoda oraz uprzedniego wykonania wszystkich prac modernizacyjnych i remontowych, prawo pierwokupu zaś zostało zawarte w umowie, przy czym miało być ujawnione w Księdze Wieczystej nieruchomości w okresie 6 miesięcy od zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc w okresie, w którym powód z całą pewnością stałby się użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości. Wobec tego, żadna z powyższych okoliczności nie stanowiła dla stron, w tym dla pozwanej, przeszkody w zawarciu umowy przyrzeczonej najmu i nie była faktycznym powodem odmowy zawarcia tej umowy przez pozwaną.

Żądanie pozwu znajdowało uzasadnienie w treści art. 483 i art. 484 k.c. Dłużnik (pозwana) nie wykonał przyjętego na siebie zobowiązania o charakterze niepieniężnym. Kara umowna należy się wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od tego, w jakiej wysokości doznał szkody na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. W konsekwencji wierzyciel, nawet jeżeli poniósł niewielki uszczerbek majątkowy związany z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, może żądać zapłaty kary umownej.

Pozwana odmówiła zawarcia umowy najmu z przyczyn obciążających wyłącznie ją, a mianowicie z powodu zmiany planów biznesowych, w sytuacji gdy wszystkie postanowienia tej umowy zostały już ustalone i umowa mogła być zawarta na warunkach opisanych w treści umowy przedwstępnej. W świetle § 10 umowy przedwstępnej roszczenie powoda o zapłatę na jego rzecz od pozwanej kary umownej w zastrzeżonej wysokości 4.000.000 zł zostało tym samym uznane za całkowicie uzasadnione.

Nie znalazł także Sąd Okręgowy podstaw do zastosowania instytucji miarkowania kary umownej. Ponieważ zobowiązanie niepieniężne do wykonania którego był zobowiązany pozwany nie zostało wykonane w żadnej części jedyną przesłanką do miarkowania kary umownej mogłaby być okoliczność, że kara ta została zastrzeżona w nadmiernej wysokości.

Sąd Okręgowy nie dopatrył się jakiegokolwiek przyczynienia się powoda do odmowy zawarcia umowy najmu przez pozwaną. Powód wykonał wszystkie obowiązki wynikające z umowy i ustaleń stron, zawarł umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości

i był gotowy pod każdym względem do zawarcia umowy przyrzeczonej, wykonał

w znacznym zakresie zlecone roboty modernizacyjne i był przygotowany do ich zakończenia, zawarł ze sprzedającymi umowę najmu umożliwiającą podnajem na rzecz pozwanej i ustalił

z pozwaną wszystkie warunki przyrzeczonej umowy najmu, a nadto wyznaczył pozwanej odpowiedni czas na podpisanie umowy najmu. Biorąc pod uwagę ustaloną wysokość miesięcznego czynszu najmu i czas trwania umowy, naliczona przez powoda kara umowna nie zbliża się nawet do połowy wartości tego zobowiązania. Odnosząc się zaś do kryterium ogółu praw majątkowych i niemajątkowych interesów wierzyciela, jakie miał on

w wykonaniu zobowiązania, również nie można uznać, aby była ona nadmiernie wygórowana. Powód do realizacji tego przedsięwzięcia zatrudnił prawie wszystkich swoich pracowników i dodatkowo wynajął podmioty trzecie. Zrezygnował

z realizacji innych inwestycji skupiając wszystkie siły na tym projekcie, a w wyniku odmowy zawarcia umowy przez pozwaną był zmuszony do rezygnacji z nabycia nieruchomości, bo miał je nabyć wyłącznie w celu ich wynajęcia pozwanej i w związku z tym utracił wpłaconą na rzecz sprzedających kwotę 2.460.000 zł. W obiekcie wykonał szereg prac wyburzeniowych

i budowlanych na własny koszt, a sprzedający wezwali go dodatkowo do przywrócenia stanu poprzedniego. Utracił również zyski, jakie miał przynieść mu czynsz najmu od pozwanej,

i prowadzenie innych inwestycji w tym czasie. Z powyższego wynika, że pozwana odmawiając zawarcia umowy najmu ze swojej winy w istotny sposób naruszyła interes powoda, a szkoda, jaką poniósł powód w znaczny sposób przekracza wysokość kary umownej.

Ostatecznie na podstawie art. 483 i 484 k.c. w związku z art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz umowy stron Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.000.000 zł tytułem kary umownej wraz z ustawowymi odsetkami na podstawie art. 481 k.c. od dnia następnego po wyznaczonym w wezwaniu zapłaty terminie płatności tej kary.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz § 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.

w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która domagała się jego zmiany i oddalenia powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana zarzuciła:

1. sprzeczne z zebrany materiał dowodowy ustalenie, że powód miał zawrzeć umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w T., a w dalszej kolejności strony miały zawrzeć umowę najmu nieruchomości, a następnie powód miał zakupić prawo użytkowania wieczystego nieruchomości; że zakup nieruchomości w T. nie stanowił warunku wynajmu; ważne i skuteczne ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości oraz prawa jej zakupu po zakończeniu najmu na rzecz pozwanej nie stanowiło warunku wynajmu;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez podważanie zeznań świadków R. H. i H. W., przy jednoczesnym bezkrytycznym daniu wiary zeznaniom świadków powołanym przez stronę powodową, w tym świadka G. L., syna powoda, a także zeznaniom powoda, co skutkowało ustaleniem, że ozwana nie była zainteresowana realizacją Projektu (...), pozwana już w listopadzie 2012 r. ustaliła kontynuację najmu nieruchomości przy ul. (...) w K., J. L., kupując nieruchomość przed zawarciem umowy najmu, ponosił ryzyko większe aniżeli pozwana najmując nieruchomość przed jej zakupem, H. W. odmówił podpisania umowy najmu „niezależnie od jej warunków”, J. L. poniósł w związku z realizacją Projektu (...) szkodę przekraczającą wysokość kary umownej;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak właściwej oceny okoliczności złożenia przez powoda fałszywego oświadczenia o nabyciu nieruchomości, zawartego w projekcie umowy najmu, której zawarcia powód żądał od pozwanej;

4. naruszenie art. 207 § 6 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przesłuchanie świadka M. D., pomimo zaistnienia przesłanek dla uwzględnienia wniosku dowodowego złożonego z opóźnieniem wskazanych w tym przepisie;

5. naruszenie art. 207 § 6 k.p.c. poprzez uznanie, że dla uwzględnienia wniosków dowodowych złożonych z opóźnieniem, przynajmniej przesłanki braku winy w opóźnieniu oraz brak skutku w postaci zwłoki w postępowaniu muszą wystąpić łącznie;

6. błędne ustalenie stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzeczenia, a to uznanie, że kara umowna zastrzeżona w umowie z 22 października 2012 r. w wysokości 4.000.000 zł nie jest karą rażąco wygórowaną, zwłaszcza w kontekście

uchybień powoda w trakcie realizacji Projektu (...), złożenia fałszywego oświadczenia o nabyciu nieruchomości w projekcie umowy najmu z listopada 2012 r., niemożności (braku woli) wykazania wartości rzekomo wykonanych robót fakturami od podwykonawców itp.;

7. błędne ustalenie stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzeczenia, a to nieustalenie, że powód przyczynił się do powstania szkody i zwiększenia jej rozmiarów w rozumieniu art. 362 k.c.;

8. błędne ustalenie, iż umowa z dnia 22 października 2012 roku była umową przedwstępną najmu, skoro w swoim stanowisku procesowym strona pozwana nie określiła się jednoznacznie za interpretacją umowy z dnia 22 października 2012 roku jako umowy przedwstępnej, co doprowadziło do naruszenia przepisów materialnych art. 389 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c.;

9. pominięcie ustalenia, czy oświadczenia woli lub wiedzy składane przez E. M. wobec powoda ustnie, pisemnie lub mailowo były oświadczeniami składanymi skutecznie w imieniu pozwanej spółki, pomimo iż reprezentacja spółki w 2012 roku była dwuosobowa lub członka zarządu z prokurentem i nieustaleniu, czy czynności E. M. przez drugiego członka zarządu H. W. lub prokurenta D. A. zostały potwierdzone, co skutkuje naruszeniem przepisów art. 205 § 1 k.s.h. w zw. z art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 290 k.c., 384 k.c. oraz 662 k.c. i 659 k.c. w zw. z art. 89 k.c. poprzez przyjęcie, że czynności E. M. były w tym zakresie czynnościami pozwanej spółki (...) sp. z o.o.;

10. błędne przyjęcie, że obie strony miały świadomość, że podpisują przedwstępną umowę najmu oraz, że zostanie podpisana dodatkowo umowa przyrzeczona, podczas gdy w procesie negocjacji po stronie pozwanej uczestniczył tylko jeden członek zarządu - E. M., która nie informowała drugiego członka zarządu H. W. oraz prokurenta D. A. o przebiegu negocjacji i zakresie wzajemnych ustaleń i zobowiązań pozwanej spółki, a jej późniejsze czynności nie zostały potwierdzone przez pozostałe osoby upoważnione do reprezentacji łącznej, co doprowadziło do naruszenia art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 205 § 1 k.s.h. oraz art. 208 § 3 k.s.h. oraz art. 389 k.c.;

11. nieustalenie, czy czynności wykonywane przez E. M. po zawarciu umowy z dnia 22 października 2012 roku były czynnościami zwykłego zarządu czy przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, co doprowadziło do naruszenia art. 208 § 3 k.s.h. i 205 § 1 k.s.h. oraz 65 § 2 k.c. w zw. z art. 389 § 1 k.c. poprzez przyjęcie że E. M. skutecznie jednoosobowo reprezentowała pozwaną spółkę w zakresie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu;

12. błędne przyjęcie, że drugi członek zarządu H. W. był na bieżąco informowany przez E. M. o przebiegu negocjacji z powodem, co doprowadziło do naruszenia art. 65 § 2 k.c., art. 389 k.c., art. 390 k.c.;

13. błędne ustalenie, że H. W. oświadczył, że na żadnych warunkach nie zawrze umowy z powodem i nie przedstawił żadnego uzasadnienia swojego stanowiska, co doprowadziło do naruszenia art. 390 k.c. poprzez uznanie, że z winy pozwanej spółki nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej;

14. niepoczynienie ustaleń w przedmiocie przystosowania nieruchomości będących przedmiotem umowy z dnia 22 października 2012 roku do potrzeb określonych przez strony w § 3 przedmiotowej umowy, co skutkowało naruszeniem art. 390 § 1 k.c. poprzez uznanie wyłącznej winy strony pozwanej w odmowie zawarcia umowy najmu, a także art. 662 § 1 k.c. i art. 659 k.c. poprzez ich niezastosowanie;

15. naruszenie art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c. i art. 471 k.c. poprzez uznanie, że do naruszenia obowiązków kontraktowych doszło wyłącznie z przyczyn obciążających pozwaną, wynikających wyłącznie ze zmiany planów biznesowych;

16. naruszenie art. 659 i 662 § 1 k.c. oraz art. 89 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie że umowa z dnia 22 października 2012 roku jest umową przedwstępną, podczas gdy analiza literalna tej umowy oraz okoliczności jej zawarcia wskazują że jest to umowa warunkowa;

17. naruszenie art. 483 § 1 i 484 k.c. w zw. z art 58 § 1 k.c. w zw. z art. 659 k.c. oraz 662 § 1 k.c. poprzez uznanie, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona, skoro umowa z dnia 22 października 2012 roku nie była umową przedwstępną;

18. naruszenie art. 390 k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez uznanie, że działanie pozwanej przy braku przygotowania i dysponowania przez powoda przedmiotem umowy najmu dostosowanym do umówionego celu i jednoczesnym wyartykułowaniu przez spółkę pozwaną, że chce zawrzeć umowę najmu z właścicielem nieruchomości, jest zawinionym działaniem strony pozwanej;

19. naruszenie art. 389 § 2 k.c. poprzez uznanie, że wezwanie powoda do wykonania przez stronę pozwaną zobowiązania polegającego na przystąpieniu do zawarcia umowy przyrzeczonej było prawidłowe i skuteczne pomimo, iż powód nie dysponował przedmiotem najmu, bowiem zakres wykonanych przez niego prac nie uprawniał do oddania przedmiotu umowy pozwanej spółce do użytkowania;

20. naruszenie art. 484 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy skutek naruszenia przez powoda jego obowiązków kontraktowych polegających na nieprzystosowaniu przedmiotu umowy do wymagań określonych w umowie z dnia 22 października 2012 roku, zaniechaniu przez powoda zakupu nieruchomości (miarkowanie kary umownej do wysokości wyłącznie rzeczywistej wysokości wydatków poniesionych przez powoda).

Strona pozwana wniosła w apelacji o dopuszczenie dowodu z zawiadomienia o wpisie do KW z dnia 22 stycznia 2015 r. na okoliczność przedłużenia przez pozwaną umowy najmu nieruchomości w K. nie przed, ale po zakończeniu współpracy z powodem; potrzebę powołania dowodu uzasadniła bezpodstawnym ustaleniem przez Sąd, że już w listopadzie 2012 r. pozwana przedłużyła najem nieruchomości spółki (...) i była to przyczyna (a nie rezultat) niepowodzenia Projektu (...); a także o odtworzenie na rozprawie apelacyjnej nagrania - zapisu dźwięku oraz obrazu przesłuchania świadka E. M. na rozprawie w dniu 20 stycznia 2015 r.

Pismem z dnia 22 grudnia 2015 r. pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka M. D. na okoliczności związane z samodzielnym działaniem E. M. jako członka zarządu pozwanej, bez wiedzy i zgody drugiego członka zarządu lub prokurenta w realizacji Projektu (...), w tym w szczególności w negocjacji i rozmów prowadzonych w przedmiocie umowy przyrzeczonej, wydanie opinii prawnej w przedmiocie jedynie niektórych postanowień umowy z dnia 22 października 2012 r. oraz wydania negatywnej opinii w przedmiocie projektu tzw. umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, a także o oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie odniosła zamierzonego skutku.

Nie podziela Sąd Apelacyjny zarzutów pozwanej odnoszących się do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych. Podkreślenia wymaga, iż Sąd pierwszej instancji odniósł się do wszystkich zgłoszonych w toku postępowania przez strony dowodów i ocenił ich wiarygodność. Oceniając wiarygodność przeprowadzonych dowodów Sąd Okręgowy nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Za chybione należało uznać zarzuty apelującego dotyczące prawidłowości poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 1999r. (sygn. akt II UKN 685/98) ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz



regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233

§ 1 k.p.c. Przepis ten byłby naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Tak rozumianego zarzutu sprzeczności ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego Sądowi pierwszej instancji

w niniejszej sprawie skutecznie zarzucić nie można.

Błędnie Sąd Okręgowy wyszedł z założenia, że skoro obie strony określały często umowę z dnia 22 października 2012 r. jako umowę przedwstępną, to zbędne było dokonywanie kwalifikacji prawnej stosunku prawnego łączącego strony. W toku postępowania strona pozwana odwoływała się do umowy stron naprzemienne opisując ją wyłącznie datą bądź jako umowę przedwstępną (przykłady używania obu określeń zostały wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i w apelacji pozwanej). Jednak używane przez strony określenia zmierzające do sklasyfikowania rodzaju umowy nie zwalnia sądu orzekającego od dokonania oceny prawnej z odwołaniem do odpowiednich norm prawa materialnego.

Intencje i cel stosunku prawnego stron były bezsporne i w sposób prawidłowy opisane przez Sąd Okręgowy. Strona pozwana poszukiwała inwestora gotowego do wyłożenia środków finansowych na zakup określonej nieruchomości, przygotowania jej do potrzeb działalności prowadzonej przez pozwaną i wynajmowania jej przez uzgodniony czas.

W zamian za przygotowanie inwestycji pozwana zobowiązała się do wynajęcia nieruchomości w ustalonym okresie i płacenia umówionego czynszu. Wysokość czynszu miała zapewnić powodowemu przedsiębiorcy pokrycie wydatków i osiągnięcie zysku. Pozwana natomiast otrzymywała dogodnie i wybrane przez siebie miejsce, przystosowane dla potrzeb jej działalności i zapewnienie możliwości korzystania z niej przez czas określony, a po wygaśnięciu umowy pierwszeństwo w zakupie nieruchomości. Nabycie nieruchomości przez powoda i podjęcie działań w kierunku przebudowy budynków na niej usytuowanych było spowodowane wyłącznie celem realizacji zawartej przez strony umowy. Tak skonstruowany stosunek umowny jest dopuszczalny i nie narusza żadnych bezwzględnie obowiązujących zasad określonych prawem, jednak jego treść nie mieści się w ramy żadnej

z nazwanych umów. Jego relacje należy zatem oceniać przez pryzmat art. 353<sup>1</sup> k.c.

Umowa nienazwana nie podlega żadnym ograniczeniom poza wskazanym

w powołanej normie. Jej treść może zatem zawierać także elementy umowy przedwstępnej, umowy warunkowej czy umowy najmu. Powstanie skutków prawnych umowy nienazwanej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (art. 89 k.c.), także w przypadku, gdy umowa ta zawiera postanowienia o zobowiązaniu się stron do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy (art. 389 k.c.). Nie ma zatem powodu, jak czyni to apelująca, przeciwstawiania umowy zawartej pod warunkiem z umową przedwstępną. Choć Sąd Okręgowy wyraźnie nie odwołał się do takiej kwalifikacji prawnej umowy z dnia 22 października 2012 r., to jednak przedstawione rozumowanie do takich wniosków prowadzi.

Z intencji stron prowadzących negocjacje w celu zawarcia umowy (powoda i członka zarządu pozwanej E. M.) i wyrażonego przez nich zgodnego zamiaru wynikało niezbicie, że umowa z dnia 22 października 2012 r. miała być jedną z umów, które w celu realizacji inwestycji miały zostać zawarte. Według woli stron zawarte miały być umowy przedwstępne najmu i sprzedaży oraz umowy przyrzeczone najmu i sprzedaży. Ten sposób procedowania miał przyspieszyć moment objęcia nieruchomości przez pozwaną i zabezpieczyć interesy obu stron.

Dochodząc do porozumienia strony podpisały umowę z dnia 22 października 2012 r. Wprawdzie w § 1 umowy odwołały się wyłącznie do treści umowy najmu, to jednak kierując się dyrektywami art. 65 § 2 k.c., należy mieć na względzie cel zawartej umowy, który był przez strony zgodnie rozumiany. Umowa przewidywała, że pozwana chce nająć określoną nieruchomość dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, a powód w uzgodnionym okresie wykonana przebudowę i adaptację pomieszczeń i odda je w najem. Wydawanie poszczególnych obiektów budowlanych miało następować sukcesywnie, począwszy od 15 stycznia 2013 r. i zakończyć się z dniem 31 maja 2013 r. Uiszczanie

należności czynszowych zostało dostosowane do trybu wydawania kolejnych części nieruchomości, gdyż pozwana miała w tym okresie opłacać należność za każdy obiekt z osobna. Wysokość tych opłat określono w załączniku. Po wykonaniu całości prac i oddaniu do używania całego obiektu pozwana zobowiązała się do opłacania umówionego czynszu. Okres najmu nieruchomości miał być liczony od dnia wydania całości nieruchomości pozwanej.

Treść umowy odpowiadała intencjom stron, jakie przedstawili jej sygnatariusze. Pozwanej bardzo zależało na rozpoczęciu przeprowadzania dotychczasowego zakładu

z K. do T., co miało nastąpić sukcesywnie od początku roku 2013. Założenia takie przewidywały zatem, że umowa najmu zostanie zawarta na określonych w umowie

z dnia 22 października 2012 r. warunkach jeszcze przed rozpoczęciem przenoszenia zakładu pozwanej, gdyż inaczej brak byłoby podstaw do sukcesywnego zajmowania poszczególnych obiektów i uiszczania za nie czynszu. Chybiony jest wobec tego zarzut apelacji, że do zawarcia umowy mogło dojść tylko po przystosowaniu całości nieruchomości do potrzeb działalności gospodarczej pozwanej, gdyż argumentacja taka jest sprzeczna z wolą stron wyrażoną przy zawieraniu umowy z dnia 22 października 2012 r. Ustaleniom takim nie stoi na przeszkodzie art. 662 k.c., który ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że strony mogą swobodnie określić wzajemne zobowiązania co terminu wydania rzeczy i jego stanu.

Umowa spełnia wymogi umowy przedwstępnej najmu. Strony w niej zobowiązały się do zawarcia umowy najmu i określiły istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389

§ 1 k.c.). Wskazano przedmiot umowy najmu, okres jego obowiązywania, sposób wydania rzeczy, wysokość czynszu i warunki jego opłaty (art. 359 k.c.). Brak wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie wpływa na ważność umowy. W razie bowiem jego braku, umowa powinna być zawarta w terminie odpowiednim (art. 389 § 2 k.c.).

Umowa została także zawarta pod warunkiem zawieszającym (art. 89 k.c.), gdyż strony uzależniły powstanie jej skutków od tego, czy do dnia 31 października 2012 r. powód sfinalizuje umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Nie wdając się w tym miejscu

w analizę prawną rodzaju tego warunku, należy ogólnie podać, że warunek potestatywny (w tym przypadku częściowo uzależniony od woli podmiotu zaciągającego zobowiązanie) jest dopuszczalny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2013 r., sygn. akt III CZP 85/12). Bez względu bowiem na ocenę zapisu § 20 umowy z dnia 22 października 2012 r., trzy dni po jej zawarciu, w dniu 25 października 2012 r., powód zawarł umowę przyrzoną kupna – sprzedaży, co, według woli stron, spowodowało wejście w życie umowy. Zasadnie wnioskuje przy tej okazji pozwana, że wejście w życie umowy nie wymagało zawarcia kolejnej umowy, gdyż z dniem zawarcia przyrzonej umowy sprzedaży powstały skutki prawne umowy przedwstępnej najmu, ale nie umowy przyrzonej najmu. Innymi słowy, z tym dniem zaistniało pomiędzy stronami ważne zobowiązanie do zawarcia umowy najmu w przyszłości na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Podkreślić przy okazji należy, że apelacja strony pozwanej (środek odwoławczy złożono w dwóch odrębnych pismach procesowych) są w tym zakresie wewnętrznie sprzeczne, gdyż jedno stanowisko zmierza do wykazania, że zbędne było zawieranie kolejnej umowy najmu,

a drugie utrzymuje, że zawarcie umowy najmu (umowy przyrzonej) mogło nastąpić wyłącznie po zawarciu umowy przyrzonej sprzedaży.

Nie można zgodzić się z apelującą, że postanowienie umowne wprowadzające warunek powstania jej skutków prawnych (§ 20 umowy) nie zmienił swojej treści w czasie negocjacji. Sąd Okręgowy przytoczył oba jego brzmienia – przed zmianą i po zmianie. Wątpliwości co do pierwotnej jego treści powstały nie po stronie powodowej, ale pozwanej. To członek zarządu pozwanej wskazał na niejasność zapisu. Niezrozumiałe są zatem stwierdzenia apelacji, że zmiana została dokonana bez zgody, a nawet bez wiedzy strony pozwanej. Osoby uzgadniające nową treść zapisu postanowienia § 20 umowy wyjaśniły, że jego zmiana polegała właśnie na usunięciu wątpliwości, czy umowa przedwstępna najmu wejdzie w życie z chwilą zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży czy dopiero z chwilą zawarcia umowy przyrzonej sprzedaży, opowiadając się ostatecznie za pierwszym rozwiązaniem.

W treści umowy przedwstępnej strony nie określiły jednoznacznie kolejności zawierania umów. Powołane przez apelującą fragmenty zeznań świadków E. M., R. H., S. N. (1) i E. D. (1) odnoszą się do opisu zamierzeń stron

w ogólności. Każda z tych osób w sposób wskazany określiła, czego miał dotyczyć stosunek umowny stron. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w tym względzie się zgodne z tymi zeznaniami. Nie oznacza to jednak, że świadkowie w opisie tym określili szczegółowo kolejność zawieranych umów i, że przytoczone fragmenty zeznań potwierdzają, iż umowa najmu miała być zawarta po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości. Zwłaszcza świadek S. N. (1) była jedynie ogólnie poinformowana o zamierzeniach stron, gdyż poza jej zainteresowaniem pozostawały szczegóły realizacji umowy stron. Natomiast świadek R. H. składając zeznania w tym zakresie przyznał, iż wiedział, że powód chciał zabezpieczyć swoje interesy i żądał zawarcia umowy najmu przed zawarciem umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży, ale ostatecznie stwierdził, iż nie wie, jakie poczyniono ustalenia. Świadek E. D. (1) w ogóle nie była zorientowana w treści uzgodnień, a jej udział w sprawie był związany z obowiązkiem realizacji przystosowania obiektu do potrzeb zakładu pozwanej i zorganizowania przeprowadzki, do której ostatecznie nie doszło.

W tych okolicznościach szczególne znaczenie nabrały zeznania świadka E. M. i powoda, gdyż tylko te osoby bezpośrednio i osobiście były zaangażowane w realizację Projektu (...). Z zeznań obu tych osób wynika, że pierwotne rozmowy nie określały dokładnych ustaleń odnośnie kolejności zawierania umów. Jednoznacznie i wspólnie postanowiono, że do końca października 2012 r. powód zawrze umowę przedwstępną umowy sprzedaży. W terminie dwutygodniowym od zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości pozwana powinna wręczyć powodowi sześć weksli in blanco wraz

z deklaracją wekslową celem zabezpieczenia interesów powoda. Pozwana tego obowiązku nie wykonała. Trwały rozmowy dotyczące ewentualnej zmiany sposobu zabezpieczenia, na co powód wyrażał zgodę. Ale żadne zabezpieczenie nie zostało udzielone. Powód wszedł

w posiadanie nieruchomości już w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży i od tego też czasu prowadził prace adaptacyjne. Nie jest więc zasadny zarzut apelacji, że w chwili żądania podpisania umowy najmu pozwany nie dysponował przedmiotem najmu. Potwierdzeniem rozpoczęcia robót są nie tylko dokumenty związane ze sporządzeniem projektu i uzyskaniem pozwoleń administracyjnych, ale także notatki ze spotkań stworzonej w tym celu specjalnej grupy składającej się z przedstawicieli obu stron, które odbyły się

w dniach 15 listopada i 21 listopada 2012 r. (k. 122 i 124 akt). Mimo braku udzielenia zabezpieczenia powód nie wstrzymał prac dostosowawczych w budynkach. Następne spotkanie grupy, uzgodnione na dzień 28 listopada 2012 r., nie odbyło się z powodu jego odwołania przez stronę pozwaną. W tym czasie członek zarządu pozwanej E. M.

i R. H. pojechali do właścicieli pozwanej spółki i tam spotkali przedstawiciela spółki (...). Po rozmowie z H. W. E. M. nabrała wątpliwości co do dalszych losów projektu, co przekazała powodowi. To właśnie w wyniku braku jednoznacznego stanowiska pozwanej, braku zabezpieczenia interesów powoda i zbliżającego się terminu zakupu nieruchomości, strony postanowiły, że zawrą umowę przyrzeczoną najmu jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży. Pierwsze takie żądanie skierowano w dniu 27 listopada 2012 r., a więc po ponad miesiącu od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Świadczy to o tym, że powód nie zamierzał wystąpić o zawarcie umowy najmu natychmiast po sporządzeniu umowy przyrzeczonej sprzedaży, ale w obliczu nagromadzenia się wątpliwości co do przyszłych zamiarów kontrahenta. Wobec żądania dokonania poprawek

w treści umowy, powód wszystkie te poprawki uwzględnił i ponownie zażądał podpisania umowy w dniu 29 listopada 2012 r.

Istotne pozostawały zatem przyczyny tej odmowy. Nie można zgodzić się z apelującą, że przyczyną taką był zapis w umowie o posiadaniu przez powoda użytkowania wieczystego. Argument ten pojawił się dopiero po sporządzeniu przez powoda noty obciążającej pozwaną karą umowną. W rzeczywistości pierwotne oświadczenia drugiego członka zarządu pozwanej H. W. sprowadzały się do stwierdzenia o wstrzymaniu projektu. Taka konkluzja wynikała z telekonferencji odbytej dnia 3 grudnia 2012 r. Świadkiem tej rozmowy, a nawet aktywnie uczestniczącym, był tłumacz przesłuchany w sprawie w charakterze świadka – A. S. (2), który potwierdził, iż rozmówca powoda zadeklarował wstrzymanie inwestycji i odnośnie umowy najmu nie podjął żadnej jednoznacznej decyzji. Także w piśmie z dnia 4 grudnia 2012 r. ograniczono się do stwierdzenia, że pozwana nie ma obowiązku podpisania umowy. Brak poczucia takiego obowiązku wynikał również z zeznania świadka H. W.. Wstrzymanie się z inwestycją nie przerodziło się w wyjaśnienie tej sytuacji kontrahentowi. Po przyjeździe H. W. do siedziby pozwanej nie prowadzono żadnych rozmów z powodem, a osoby odpowiedzialne za projekt bez podjęcia próby wyjaśnień zostały zwolnione. Brak udzielenia

odpowiedzi nie może zostać usprawiedliwiony barierą językową, skoro pozwana spółka funkcjonuje jako spółka prawa polskiego, to jest zobligowana do zorganizowania tak swojej działalności, aby problemy językowe nie utrudniały jej funkcjonowania.

Brak jest podstaw do odmowy wiarygodności zeznaniom powoda, świadka E. M. i świadka G. L. odnoszących się do oświadczeń H. W.

w czasie pobytu w siedzibie pozwanej w dniu 11 grudnia 2012 r. Pozwana, pomimo kwestionowania tych ustaleń, nie wskazała na materiał dowodowy, który wykazywałby okoliczności przeciwne. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. Wszystkie propozycje zmiany treści umowy najmu złożone ze strony powodowej nie zostały przyjęte, a prezes pozwanej odmówił ostatecznie jej podpisania. W rozmowie tej nie padły żadne argumenty o nieprawdziwych zapisach. Ponieważ odległość czasowa między tym spotkaniem a datą zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży była niewielka (trzy dni) niezadowolona strona pozwana jedynie z zapisu o istnieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków dążyłaby do podpisania umowy najmu w dniu zakupu nieruchomości. Propozycja taka w ogóle nie wchodziła w grę. Słusznie zatem przyjął Sąd Okręgowy, że w okolicznościach faktycznych sprawy, nie sposób przyjąć, iż podnoszona później okoliczność o błędnym zapisie co do prawa przysługującemu powodowi do nieruchomości była przyczyną odmowy podpisania umowy najmu. Te same argumenty odnoszą się do kwestii prawa pierwokupu. Brak jego ustanowienia nie stanowił przyczyny odmowy zawarcia umowy, a jego istnienie było ściśle związane nie tylko z nabyciem użytkowania wieczystego przez powoda, ale także zawarciem umowy najmu przez strony. Gdyby bowiem strony nie zawarły umowy najmu, w której ustanowiono na rzecz pozwanej prawo pierwokupu, na powodzie nie ciążyłby obowiązek jego ujawnienia w księgach wieczystych. Oczywistym zatem jest, że wpis do księgi wieczystej prawa pozwanej mogłoby nastąpić nie tylko po podpisaniu umowy przyrzeczonej sprzedaży, ale także umowy przyrzeczonej najmu, od podpisania której pozwana się uchyliła.

Nie można zgodzić się z apelującą, że jeszcze przed spotkaniem w siedzibie pozwanej z H. W. wskazywano na przeszkody do zawarcia umowy z powodu braku prawa użytkowania wieczystego powoda. Z zeznań świadków E. M., R. H.

i D. A. nie wynika, aby takie powody zostały stronie powodowej przekazane. Tylko w zeznaniach świadka E. M. znajduje się wyjaśnienie, iż zastrzeżenia prawnika pozwanej odnośnie podpisania przyrzeczonej umowy najmu związane było z wyrażeniem poglądu, że nie może wynająć nieruchomości osoba, która nie jest jej właścicielem. Ostatecznie jednak nie w tej okoliczności świadek upatrywała przyczyny niedojścia do zawarcia umowy. Bieg zdarzeń wskazywał na rezygnację przez właściciela pozwanej spółki

z inwestycji, a zastrzeżenia pozwanej odnosiły się nie tylko do zapisów w treści projektu umowy przyrzeczonej najmu (niedotyczących jednak kwestii oświadczenia o prawie użytkowania wieczystego), ale także do sposobu działania osób zaangażowanych ze strony pozwanej w realizację projektu. To spowodowało, że w czasie spotkania nie omawiano w ogóle uwag prawnika. Świadek H. W. zeznał, że przedstawiona mu do podpisania umowa nie była zgodna z umową przedwstępną, ale też jednocześnie podkreślał, że umowa z dnia 22 października 2012 r. nie była mu znana i stąd przeczył, aby miał świadomość obowiązku wręczenia powodowi zabezpieczenia w postaci weksli.

Przyczyną odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej najmu nie był także brak zakończenia robót budowlanych celem przystosowania budynków do potrzeb działalności pozwanej. Argument taki w ogóle nie pojawił się w oświadczeniach pozwanej w grudniu 2012 r., a został podniesiony dopiero w toku postępowania sądowego. Nie można zgodzić się z apelującą, iż umowa przyrzeczona najmu mogła być zawarta jedynie w przypadku zakończenia przewidzianych prac. Takie uwarunkowanie nie wynika ani z art. 662 k.c., ani

z treści umowy stron z dnia 22 października 2012 r. Zawarcie umowy najmu przed przygotowaniem rzeczy najętej do wskazanego w umowie użytku nie mogło być obarczone sankcją nieważności. Umowa najmu jest umową konsensualną, a strony mają swobodę uzgodnienia sposobu i terminów wydania jej przedmiotu. W umowie przedwstępnej strony uzgodniły, że przekazywanie nieruchomości będzie następowało sukcesywnie, począwszy od dnia 15 stycznia 2013 r., stosownie do tego miała być ustalana wysokość czynszu, co oznacza, że przewidywały, iż zawarcie umowy przyrzeczonej najmu nastąpi jeszcze przed zakończeniem wszystkich robót przystosowawczych. W

okolicznościach sprawy nie istniały uzasadnione podstawy do stwierdzenia, iż powód uchybiłby terminom wydania poszczególnych budynków określonych w umowie z dnia 22 października 2012 r. Podkreślić jednak szczególnie należy, że w żadnym z oświadczeń odmawiających zawarcia umowy najmu pozwana nie powołała się na brak zakończenia robót budowlanych zmierzających do przystosowania obiektu do potrzeb najemcy.

Podobnie bezzasadne są obecnie konstruowane zarzuty, iż powód mógłby nie mieć środków na zakup nieruchomości i zapłatę całości ceny, co znacznie podwyższało ryzyko pozwanej w realizacji transakcji. Żadne okoliczności sprawy nie wskazują, że takie zagrożenie istniało. Pozwana nie podjęła inicjatywy dowodowej w celu wykazania braku wypłacalności powoda, a nawet na początku procesu takiej okoliczności nie podnosiła. Z całą też pewnością brak możliwości finansowych powoda do zakupu nieruchomości w T. nie był mu zarzucany w czasie odmowy zawarcia umowy najmu, a wobec tego to nie z tej przyczyny nie doszło do realizacji umowy przyrzeczonej najmu.

Zauważyć należy, że stanowisko pozwanej cechuje tworzenie w chwili obecnej argumentów, jakie pozwoliłyby jej wtedy na odmowę zawarcia umowy. Istotne znaczenie ma jednak zachowanie i motywy strony pozwanej w momencie wyrażania braku akceptacji do dalszej współpracy z powodem. To one wpływają na ocenę, czy do nawiązania dalszej współpracy nie doszło z przyczyn leżących po stronie zobowiązanej do zapłaty kary umownej. Ustalenia Sądu Okręgowego, iż najpierw pozwana zdecydowała o wstrzymaniu projektu, a następnie o jego rezygnacji, z powołaniem się wyłącznie na brak obowiązku zawarcia przyrzeczonej, miały podstawy w zgromadzonym materiale dowodowym. W tle tej decyzji pojawiają się zarzuty o przyjęciu przez członka zarządu pozwanej E. M.

i pracownika pozwanej R. H. korzyści majątkowej od powoda, czego jednak nigdy nie wykazano.

Chybione są zarzuty apelacji o nieważności czynności E. M. z powodu braku zachowania zasad reprezentacji pozwanej spółki czy też z powodu podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd. W apelacji nie wyjaśniono, do jakiej konkretnie czynności prawnej członka zarządu E. M. pozwana się odwołuje. Wydaje się, że zarzuty pozwanej odnoszą się do prowadzenia przez tego członka zarządu negocjacji co do warunków umowy. Tymczasem prowadzenie negocjacji nie można utożsamiać z czynnością prawną, do wyrażenia której negocjacje te mają prowadzić. Za czynność prawną należy uznawać oświadczenie woli zmierzające do powstania, zmiany lub uchylenia stosunku prawnego.

Jednym ze sposobów zawarcia umowy jest prowadzenie negocjacji, w toku których następuje uzgadnianie istotnych dla stron warunków. Zawarcie umowy wymaga jednak złożenia dodatkowego oświadczenia woli potwierdzającego przyjęcie tych warunków. Oświadczenie takie w przypadku osoby prawnej jest skuteczne tylko w razie zachowania zasad właściwej reprezentacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt V CSK 396/13). Tak długo, jak owe oświadczenia o zgodnej treści nie zostaną złożone nie może być mowy o zawarciu umowy. Wyrażane w czasie negocjacji stanowiska nie stanowią odrębnych czynności prawnych, do których należy odnosić zasady reprezentacji. Z tego powodu nie ma przeszkód, aby negocjowanie warunków umowy zlecić jednemu z członków zarządu, pracownikowi osoby prawnej czy też osobie trzeciej. Taka sytuacja miała miejsce

w realiach niniejszej sprawy. Nie ulegało bowiem wątpliwości, iż po podjęciu uchwały wspólników pozwanej spółki o przeniesieniu zakładu z K. do T. powierzono wykonanie tego zadania zarządowi pozwanej, a ten zlecił podjęcie wszelkich działań, w tym negocjacji, jednemu z członków zarządu – E. M. i pracownikowi R. H.. Prowadzone przez nich rozmowy skutkowały zawarciem umowy z dnia 22 października 2012 r., w której zaznaczono, że zastępuje ona wszelkie wcześniejsze porozumienia pomiędzy stronami dotyczące tej transakcji (§ 15 umowy). Potwierdzenie powierzenia prowadzenia negocjacji tym dwóm osobom przez zarząd pozwanej znajduje się w zeznaniach prokurenta świadka D. A. i byłego członka zarządu świadka H. W., który wprost zapytany o upoważnienie E. M. potwierdził jego istnienie. Stanowisko takie pozwana zaprezentowała również we wniosku o zawiadomienie E. M. o toczącym się postępowaniu cywilnym. Czynnością prawną było wyłącznie złożenie zgodnych oświadczeń woli przy zawieraniu tej umowy. W imieniu strony pozwanej uczynili to członek zarządu wraz z prokurentem, co było zgodne z zasadą reprezentacji pozwanej spółki. Skuteczność zatem zawarcia tej umowy nie budzi zastrzeżeń. Do innych czynności prawnych między stronami nie dochodziło.

Dla oceny zasadności żądania pozwu nie ma natomiast znaczenia argument o braku przekazywania informacji o istotnych uzgodnieniach pomiędzy członkami zarządu pozwanej. Sposób komunikowania się członków organu

reprezentującego osobę prawną należy do wewnętrznych spraw tej osoby. W przypadku, gdy czynność prawna jest dokonywana

w sposób zgodny z zasadą reprezentacji kontrahent osoby prawnej nie może być zobowiązany do poszukiwania potwierdzenia, czy pozostałe osoby wchodzące w skład organu spółki są odpowiednio poinformowane o intencjach stron i celach umowy.

Wobec tego nie sposób podzielić argumentów o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 205, art. 208 k.s.h. w związku z przepisami odnoszącymi się do zawierania umowy przedwstępnej, warunkowej umowy najmu. Podniesienie przy tej okazji zarzutów naruszenia art. 290 i art. 384 k.c. jest nieadekwatne, gdyż normy te nie mają zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy.

Wprawdzie pozwana w apelacji zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 207 § 6 k.p.c. w stosunku do wszystkich oddalonych wniosków dowodowych, to jednak

w uzasadnieniu środka zaskarżenia jej argumenty odnosiły się tylko do jednego wniosku – przesłuchania świadka M. D.. Ponieważ ocena zasadności zarzutów natury procesowej nie ma dotyczyć teoretycznych rozważań zastosowania konkretnej instytucji,

a jedynie ma na celu skontrolowanie prawidłowości działania procesowego organu orzekającego i ewentualny wpływ naruszenia na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia, Sąd odwoławczy może odnieść się wyłącznie do konkretnego wniosku dowodowego, w oddaleniu którego strona upatruje uchybienie procesowe mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka M. D. został złożony przez pozwaną pismem z dnia 25 sierpnia 2014 r. Świadek miał potwierdzić zgodny zamiar stron przy zawieraniu umowy odwołujący się do konieczności zakupu nieruchomości przez powoda przed zawarciem umowy najmu oraz przyczynę odmowy zawarcia umowy najmu spowodowanej właśnie brakiem zawarcia umowy zakupu. Z uzasadnienia pisma wynika, że świadek jest radcą prawnym i świadczył usługi doradcze pozwanej spółce

w trakcie prowadzenia negocjacji. Nie brał on udziału w prowadzonych rozmowach stron,

a doradzał E. M. w podejmowanych decyzjach, co świadek E. M. potwierdziła. Przesłuchanie zatem świadka dotyczyłoby okoliczności, które były związane z prowadzeniem przez niego działalności zawodowej. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych nakłada na radcę prawnego obowiązek zachowania w tajemnicy wszystkiego, o czym dowiedział się w związku z udzieleniem pomocy prawnej (art. 3). Obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej nie może być ograniczony w czasie, a radca nie może zostać zwolniony z obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej co do faktów, o których dowiedział się udzielając pomocy prawnej lub prowadząc sprawę. Oznacza to, że wnioskowany świadek jest objęty bezwzględnym zakazem dowodowym na okoliczności związane z prowadzoną przez niego działalnością zawodową. Oddalenie zatem tego wniosku dowodowego, bez względu na prawidłowość zastosowania art. 207 § 6 k.p.c., było zasadne.

W toku postępowania apelacyjnego strona skarżąca ponownie powołała tę osobę na świadka. Okoliczności, które miała potwierdzić były jednak częściowo inne niż poprzednio zgłoszone. We wniosku z dnia 22 grudnia 2015 r. pozwana domagała się wykazania za pomocą świadka okoliczności świadczące o samodzielnym działaniu E. M. bez zgody i wiedzy drugiego z członków zarządu. Wniosek w tym zakresie jest nie tylko spóźniony

w myśl art. 381 k.p.c., ale też pozostaje bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. Jak poprzednio zaznaczono sposób komunikacji pomiędzy członkami zarządu podczas prowadzonych negocjacji pozostaje nieistotny dla oceny zasadności żądań pozwu. Złożenie tego wniosku jest nadto związane ze skonstruowanym po raz pierwszy w postępowaniu odwoławczym zarzutem o braku współdziałania członka zarządu E. M. z drugim członkiem zarządu H. W. i tym samym przekroczeniu uprawnień, co jednak nie mogło doprowadzić do obejścia normy art. 381 k.p.c.

Pozostałe okoliczności przywołane przy wniosku z dnia 22 grudnia 2015 r.

o przesłuchanie świadka M. D. związane są z udzielanymi przez niego opiniami prawnymi, co ponownie, jak w przypadku wniosku złożonego przed Sądem Okręgowym, jest objęte bezwzględnym zakazem dowodowym.

Bez znaczenia dla treści rozstrzygnięcia pozostaje kwestia ustalenia, jakiego konkretnie rodzaju działalność pozwana miała zamiar prowadzić w T., czy było to jedynie konfekcjonowanie wyrobów cukierniczych i magazynowanie czy także produkcja ciastek. Ponieważ okoliczność ta była poboczna do istoty sprawy, stąd postępowanie dowodowe nie daje jednoznacznej odpowiedzi na to pytanie. Strona pozwana także nie była jednoznaczna w swoich stwierdzeniach używając niejednokrotnie sformułowania

o przeniesieniu działalności produkcyjnej, sama jednak kwestionując to ustalenie w apelacji przyznaje, że nie jest istotna dla sprawy, stąd nie przykłada się do jej wyjaśnienia.

Słusznie podnosi apelująca, iż fakt, że świadek R. H. złożył wniosek

o przesłuchanie go przez tłumacza, nie może wpływać na ocenę jego wiarygodności. Świadek jest obcokrajowcem i nawet znajomość języka kraju, w którym składa przed sądem zeznania, nie odbiera mu prawa złożenia tych zeznań w jego języku ojczystym, co może być uzasadnione szczególnym znaczeniem takiego zeznania i odpowiedzialnością przed prawem. Rozważania Sądu Okręgowego przyczyn takiej decyzji świadka pozostaje w sferze przypuszczeń, co tym bardziej nie pozwala na przychylenie się do argumentacji Sądu Okręgowego. Bez znaczenia dla oceny tego dowodu pozostaje także okoliczność, iż w trakcie składania zeznań na sali był obecny prezes zarządu pozwanej spółki, który jako strona był do tego upoważniony. Jedynie zwrócić należy uwagę, że brak zamiaru powołania tej osoby celem przesłuchania w ramach dowodu z zeznań stron został wyrażony przez pełnomocnika strony pozwanej z własnej inicjatywy, bez zapytania Sądu. Niemniej jednak kwestia nie ma żadnego znaczenia, na ile zeznania świadka są wiarygodne.

Istotne może być już jednak powiązanie biznesowe pomiędzy świadkiem a stroną pozwaną. Co więcej, w kwestiach, w których Sąd Okręgowy odmówił wiary świadkowi R. H., odwołał się do pozostałego materiału dowodowego, który stał w sprzeczności z jego zeznaniami. Argumentów tych pozwana nie zwalczała w apelacji, co w efekcie powoduje, że zarzut ten nie odniósł zamierzonego skutku.

Zaskarżone rozstrzygnięcie nie zostało uzależnione od oceny ryzyka gospodarczego obu stron. Owo ryzyko jest decydujące dla przedsiębiorcy przy podejmowaniu konkretnych decyzji. Zawarcie umowy z dnia 22 października 2012 r. poprzedzały negocjacje obu stron, podczas których każda z nich rozważała swoje interesy i ostatecznie wyraziła zgodę na takie ukształtowanie stosunku prawnego, jaki wyraziła przy zawarciu umowy. Niniejsze postępowanie sądowe nie ma na celu ustalenie, która ze stron powinna ponieść większe ryzyko, zwłaszcza ze względu na spodziewane zyski, ale ocena, czy odmowa podpisania przyrzeczonej umowy najmu przez pozwaną została umotywowana argumentami pozwalającymi uznać, że do odmowy zawarcia doszło z przyczyn innych niż leżących po jej stronie. Dokonanie odmiennej niż przy zawieraniu umowy z dnia 22 października 2012 r. oceny ryzyka inwestycji przez pozwaną nie stanowi przyczynę wyłączającą jej odpowiedzialność. Ocena ta powinna zostać dokonana przy przystąpieniu do umowy przedwstępnej, gdyż dalsze działania stron były kontynuacją wcześniej zawartego stosunku prawnego.

Podnoszone nieprawidłowości w prowadzeniu postępowania dowodowego mające wykazać brak zachowania przez Sąd Okręgowy zasady równowagi nie zostały ukształtowane w konkretne zarzuty procesowe, które mogłyby zostać skontrolowane przez Sąd odwoławczy. Pozwana nie wyjaśnia ani jaki, jej zdaniem, wpływ na rozstrzygnięcie miała zmiana kolejności przesłuchania stron (sama ta okoliczność nie jest wystarczająca do odmowy wiarygodności zeznaniom powoda tym bardziej, że powód nie miał wpływu na kolejność przesłuchania), ani jakie fakty zostały przekreślone przez tłumacza w trakcie przesłania świadka H. W..

Nie można też mówić o przyczynieniu się powoda do podjęcia decyzji przez pozwaną o odmowie zawarcia umowy najmu. Rozpoczęcie prac modernizacyjnych obiektów położonych w T. zostało potwierdzone w toku postępowania dowodowego. Ich wartość pozostaje jednak bez znaczenia. Ponieważ możliwość żądania zapłaty kary umownej za niewykonanie zobowiązania jest nie wymaga od wierzyciela wykazania szkody i jej wysokości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 r., sygn.. akt V CSK 45/13), postępowanie dowodowe w tym względzie było zbędne. Powód nie miał obowiązku ani potrzeby wykazywania wartości przeprowadzonych prac. Natomiast umieszczenie zapisu

o przysługującym powodowi prawie użytkowania wieczystego gruntu w umowie przyrzeczonej najmu nie stanowiło powodu wstrzymania projektu, stąd zachowanie powoda nie miało związku przyczynowego z zachowaniem pozwanej, a tym samym nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Nie można wprawdzie jednoznacznie stwierdzić na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, że już w listopadzie 2012 r. pozwana spółka zdecydowała

o kontynuacji najmu nieruchomości w K.. Z pewnością do takiej rozmowy pomiędzy przedstawicielem spółki (...) a pozwaną w listopadzie doszło. Spotkanie to potwierdzają zeznania świadków E. M. i R. H.. Pan M. poinformował wtedy E. M. tylko tyle, że podjął z pozwaną kontynuację rozmów w celu dalszej współpracy. Porozumienie co do dalszego wynajmowania nieruchomości od spółki (...) musiało dojść do skutku do końca 2012 r., skoro strona pozwana wielokrotnie podkreślała, że w tym terminie kończyła się poprzednia umowa najmu. Zaznaczono także, że pierwotnie nowa umowa miała formę ustną, co podtrzymano w apelacji. Zawarcie w formie pisemnej nowej umowy najmu w okresie późniejszym i wpisanie jej do ksiąg wieczystych nieruchomości nie ma zatem znaczenia dla poczynionych ustaleń. Pozwana potwierdziła, że umowa najmu ze spółką została przedłużona, choć w formie ustnej. W tej sytuacji wniosek dowodowy złożony w apelacji o dacie wpisu pisemnej umowy najmu pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i stąd podlegał oddaleniu.

Nie stanowiło natomiast wniosku dowodowego w rozumieniu przepisów regulujących postępowanie dowodowe domaganie się odtworzenia na rozprawie apelacyjnej nagrania z przesłuchania świadka E. M.. Przesłuchanie to, bez względu na sposób jego rejestracji, stanowi już element materiału dowodowego i stał się podstawą orzekania.

W tej sytuacji nie sposób uznać, że apelacja pozwanej znajduje uzasadnienie w treści zebranego w sprawie materiału dowodowego, gdyż zarzut o naruszeniu swobodnej oceny dowodów, do jakiej Sąd Okręgowy był uprawniony, należy uznać za chybiony. Poczynione w toku postępowania ustalenia faktyczne należało uznać zatem za prawidłowe, dlatego też Sąd Apelacyjny uznaje je za własne.

Żądanie zapłaty kary umownej znajdowało swoje uzasadnienie w treści art. 483 k.c. w związku z § 10 pkt 1 a umowy. Ani warunkowy charakter umowy, ani charakter przedwstępny umowy nie stoi na przeszkodzie wprowadzeniu do stosunku prawnego zastrzeżenia, o jakim mowa w art. 483 § 1 k.c.

Zastrzeżona w umowie stron kara umowna na rzecz powoda dotyczyła świadczenia pozwanej o charakterze niepieniężnym. Strony postanowiły bowiem, że pozwana zapłaci powodowi karę umowną za niewykonanie umowy z dnia 22 października 2012 r. z przyczyn zależnych od pozwanej poprzez odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach ustalonych w umowie wstępnej. Pojęcie zobowiązania niepieniężnego na gruncie art. 483 k.c. należy rozumieć szeroko (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2014 r., sygn. akt

I CSK 345/13). Nie jest zatem prawidłowy wniosek skonstruowany w apelacji pozwanej, iż świadczenie pozwanej, którego niewykonanie zostało obostrzone obowiązkiem zapłaty kary umownej, polega na zapłacie czynszu, czyli jest świadczeniem pieniężnym. Nawet przy przyjęciu koncepcji forsowanej w apelacji, iż umowa nie ma charakteru umowy przedwstępnej, a wyłącznie umowy warunkowej, to i tak rozumowanie to nie było prawidłowe. Zapis postanowienia umownego o karze umownej, na którym opierał się powód (§ 10 pkt 1 a umowy), określał precyzyjnie świadczenie pozwanej i rozszerzenie jego obowiązywania na sytuacje inne niż opisana (na przykład brak zapłaty czynszu) byłoby niedopuszczalne i nieuprawnione. Ponieważ jednak w realiach sprawy żądanie powoda zapłaty kary umownej odnosiło się do świadczenia pozwanej, które nie miało charakteru pieniężnego, o naruszeniu art. 483 k.c. nie może być mowy.

Wysokość kary umownej została określona kwotowo. Jak powyżej zaznaczono możliwość jej dochodzenia jest niezależna od wykazania przez wierzyciela zaistnienia szkody i jej wysokości (art. 384 § 1 k.c.). Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy. Tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można przypisywać uchylania się od zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku pozwanej o miarkowanie kary umownej, nie dopatrując się podstaw do jej obniżenia. Z argumentacją Sądu Okręgowego należy się zgodzić. Istotnym kryterium miarkowana jest relacja kary



umownej do odszkodowania należnego wierzycielowi na zasadach ogólnych, przyczyny opóźnienia, przyczynienie się wierzyciela, stopień winy dłużnika, relacja do należnego wynagrodzenia lub ocena stopnia naruszenia interesu wierzyciela wskutek opóźnionego wykonania robót (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt I CSK 690/13). Miarkowanie nie ma natomiast na celu zrównania kary umownej z wysokością faktycznie poniesionej szkody. Brak wykazania wysokości szkody na zasadach ogólnych nie może bowiem prowadzić do odmowy ochrony godnego interesu wierzyciela, gdyż stałoby to w sprzeczności z § 1 art. 484 k.c. Zachowanie powoda nie przyczyniło się do powstania okoliczności, które uznano za niewykonanie umowy przez pozwaną. Nie zachodzi też dysproporcja między uszczerbkiem majątkowym doznany przez powoda o wysokością kary, nawet jeśli uszczerbek nie został określony konkretną kwotą. Powód utracił nie tylko zaliczki wpłacone na rzecz zbywców nieruchomości, ale także poniósł koszty na rozpoczęcie prac budowlanych. Stronie pozwanej były znane w chwili zawierania umowy z dnia 22 października 2012 r. powody żądania przez zbywców nieruchomości zaliczek pełniących jednocześnie funkcję zabezpieczającą doprowadzenie do skutku transakcji. Osoby zajmujące się projektem z ramienia pozwanej uczestniczyły w rozmowie z S. N., która z powodu fiaska poprzedniej transakcji ze spółką (...) domagała się dokonania wpłaty zaliczki w chwili zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży. Treść tej umowy została przekazana pozwanej. Nawet, gdyby

w umowie przedwstępnej sprzedaży zaliczce nadano charakter zadatku, to w takim wypadku i tak niedoszły nabywca nie miałby możliwości odzyskania tego, co sam świadczył. Zeznania świadka S. N. nie pozwalają na przyjęcie za prawdopodobną możliwość wyrażenia zgody przez sprzedawcę na zgodne rozwiązanie umowy i tym samym zwrot zaliczki. Świadek potwierdziła przyjęcie wpłaty i jej zatrzymanie po odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży. Do uszczerbku majątkowego, jaki poniósł powód należałoby także doliczyć utracone korzyści, które po porównaniu przychodów, jakie powód miał uzyskać z umowy najmu (czynsz na cały okres obowiązywania umowy), a koniecznych wydatków, wyniosłyby około 2.000.0000 zł.

Brak stwierdzenia dysproporcji pomiędzy szkodą, jaką faktycznie poniósł powód na skutek niewykonania umowy wstępnej najmu przez pozwaną, a wysokością uzgodnionej kary umownej prowadził do odmówienia dokonania miarkowania dochodzonej w pozwie kary umownej.

W tej sytuacji apelacja pozwanej okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu w myśl art. 385 k.p.c.

Wobec zmiany prawa materialnego dokonano zmiany rozstrzygnięcia w zakresie odsetek zasądzonych od dochodzonych roszczeń (art. 386 § 1 k.p.c.). Od dnia 1 stycznia 2016 r. przepis art. 481 § 1 k.c. wprowadził kategorię odsetek za opóźnienie, ustalając w dalszych zapisach tej normy prawnej sposób ich wyliczenia. Ponieważ Sąd Okręgowy zasądził odsetki w pkt 1 wyroku na podstawie art. 481 k.c., stąd zachodziła potrzeba zmiany w tym względzie rozstrzygnięcia poprzez określenie, że od dnia 1 stycznia 2016 r. zasądzone zostały ustawowe odsetki za opóźnienie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną jako stronę przegrywającą. Na jedyny koszt poniesiony przez powoda złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego

w wysokości 5.400 zł, ustalone według § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO (del.) Arkadiusz Przybyło SSA Olga Gornowicz-Owczarek SSA Aleksandra Janas