

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Szewczyk
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Teresa Rak
Protokolant:	st. protokolant Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa Spółki Mieszkaniowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółce komandytowo akcyjnej w K.
o zapłatę
na skutek apelacji strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie
z dnia 7 marca 2013 r. sygn. akt IX GC 428/12

1. zmienia zaskarżony wyrok i nadaje mu brzmienie:

„I. zasądza od strony pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółki komandytowo akcyjnej w K. na rzecz strony powodowej Spółki Mieszkaniowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.617 zł (osiem tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu”;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.700 zł (siedem tysięcy siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Spółka Mieszkaniowa (...) - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w ostatecznie określonym żądaniu pozwu domagała się zasądzenia od T. (...), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółki komandytowo - akcyjnej w K. kwoty 100 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2011r do dnia zapłaty. Wniosła również o obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami postępowania.

Uzasadniając żądanie wskazała, że poprzednik prawny pozwanej, T. (...) - Spółka Akcyjna zawarła z nią w dniu 12 września 2007r przedwstępną, warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego wydzieloną z działki ewidencyjnej nr (...) nieruchomość oznaczoną jako nr 2, położoną na terenie K.. Na poczet ceny, która strony określiły na 25 919 200 euro strona powodowa zapłaciła zaliczkę w wysokości 2 830 000 złotych. Ponieważ do zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nie doszło powódka domaga się, zwrotu, w obecnym procesie części spełnionego przez siebie świadczenia jako, że nie został osiągnięty cel realizacji którego miało ono służyć.

Zdaniem powódki strona przeciwna nie może powoływać się skutecznie na zastrzeżone w tej umowie upewnienie do zatrzymania tego świadczenia albowiem to jej poprzednik zawinił powstanie okoliczności, które zdecydowały o tym, iż do umowy przyrzeczonej nie doszło. W szczególności pomimo zapewnień zew strony przyszłego zbywcy, iż grunt jest wolny od jakichkolwiek obciążeń, wobec nie zrealizowania celu użytkowania wieczystego określonego w umowie z właścicielem gruntu - Gminą K. - ta mogła w każdym czasie wszcząć postępowanie zmierzające do rozwiązania jej przed terminem, nadto naliczyć dodatkowe opłaty obciążające użytkownika.

Nadto powódka wskazywała na zawartą w tym samym dniu, opisywaną przez siebie jako tajna, ściśle powiązaną z umową opisaną wyżej, przedwstępną umowę sprzedaży akcji Sportowej Spółki Akcyjnej (...), na podstawie której nabywcą tych akcji, dotąd wyemitowanych i przyszłych miała być powódka. Warunkiem jej zawarcia było doprowadzenie przez spółkę (...) do zmiany wskazanego w umowie użytkowania wieczystego jego celu. W miejsce wskazanej w niej budowy trzech boisk piłkarskich wraz z infrastrukturą nowo oznaczony cel miał pozwolić na zbudowanie gruntu budynkami przeznaczonymi na hotele.

Ponieważ przyszła sprzedająca nie wywiązała się także i z tym obowiązkiem spółka (...) złożyła w dniu 31 stycznia 2012r oświadczenie o odstąpieniu od obu umów zawartych w dniu 12 września 2007r to stanowi drugą z powołanych przez nią podstaw domagania się zwrotu części kwoty uiszczonej przez nią tytułem zaliczki, na poczet ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu.

W dniu 9 maja 2012r Sąd Okręgowy w Krakowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od tego orzeczenia pozwana domagała się oddalenia powództwa oraz obciążenia powódki kosztami sporu.

Przyznając, że strony zawarły w dniu 12 września 2007r zarówno umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz sprzedaży aktualnych oraz przyszłych akcji SSA (...), których postanowienia były zmieniane kilkoma aneksami do nich, wskazała, że brak jest podstaw do tego aby wniesiona przez spółkę (...) zaliczka, podlegała zwrotowi.

Powołując się na zawarte w §5.8 umowy przedwstępnej sprzedaży użytkowania wieczystego zastrzeżenie nieodwołanej gwarancji udzielonej przez powódkę twierdziła, iż na jego podstawie ma skuteczne wobec powódki prawo do jej zatrzymania. Żądanie jej zwrotu jest po pierwsze przedawnione wobec brzmienia art. 390 §3 kc a po wtóre to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej było spowodowane przyczynami za które odpowiada nie pozwana a powódka, która nie dysponowała odpowiednimi środkami finansowymi by spełnić świadczenie z tytułu uzgodnionej przez strony ceny za nabycie prawa do gruntu.

Zdaniem spółki (...) przeciwniczka procesowa nie może skutecznie wywodzić swojego roszczenia o zwrot z tego, iż złożyła oświadczenie o odstąpieniu od obu umów albowiem nigdy formalnie nie wezwała kontrahentki do ich

wykonania , w tym w szczególności do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu , a także dlatego , iż oświadczenie to jest nieskuteczne wobec złożenia go po upływie terminu w jakim umowy te miały zostać zawarte. Co więcej umowne prawo odstąpienia , regulując je w sposób całościowy , strony przewidziały jedynie w umowie przedwstępnej sprzedaży akcji i nie może ono wobec tego nie mogło ono być skutecznie być wykonane w odniesieniu do drugiej z umów przedwstępnych w której - i tylko w niej- zawarte były zapisy dotyczące zaliczki objętej sporem.

Pozwana dodatkowo podnosiła , że stanowisko powódki zgodnie z którym to (...) SA zawiła przyczyny decydujące o nie dojdźciu do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa do gruntu nie jest trafne albowiem po pierwsze Gmina K. nigdy wobec niej jako użytkownikowi wieczystemu nie wdrożyła postępowania zmierzającego do wcześniejszego rozwiązania umowy jako konsekwencji braku realizacji jego celu wskazanego w umowie. Po wtóre cel ten - budowa na tym gruncie trzech boisk piłkarskich wraz z infrastrukturą nie mógł zostać zrealizowany po tym , kiedy w okresie gdy nie jaszce nie minął ustalony przez strony termin zawarcia umowy przyrzeczonej Rada Miejska w K. uchwaliła nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tego terenu , który czynił ten cel niemożliwym do zrealizowania , natomiast jego postanowienia pozwalały na zagospodarowanie go zgodnie z planami (...) spółki (...).

Ta, zdaniem pozwanej , przestała być zainteresowana nabyciem praw do gruntu , w szczególności z przyczyn finansowych i to była rzeczywista przyczyna tego , że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku.

Wyrokiem z dnia 7 marca 2013r Sąd Okręgowy w Krakowie :

- oddalił powództwo,

- zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3617 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Jako niesporne pomiędzy stronami uznał , że

W dniu 12 września 2007 pomierzy powódka i poprzedniczka prawną strony pozwanej - spółką akcyjną (...) z siedziba w K. doszło do zawarcia w formie aktów notarialnych dwóch umów , wzajemnie ze sobą powiązanych i będących przejawem jednego przedsięwzięcia gospodarczego.

Pierwszą z nich była warunkowa , przedwstępna umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego nieruchomości oznaczonej przez strony jako numer (...), powstała z podziału realności składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), obręb 12 , jednostka ewidencyjna K. , o powierzchni 3 ha , 2399 m. kw , której projekt wstępny stanowił załącznik do umowy. Strony uzgodniły cenę nabycia prawa na kwotę 25 919 200 Euro.

Na poczet ceny Spółka Mieszkaniowa (...) miała uiścić na rzecz przyszłej zbywającej zaliczkę w łącznej wysokości 2 830 000 złotych , odpowiadającej równowartości przewidzianej umową sumy 750 000 Euro. Świadczenie z tego tytułu powódka , co nie było w sporze kwestionowane , wykonała.

Zgodnie z postanowieniem zawartym §5. 8 umowy powódka udzieliła pośrednikowi prawnemu pozwanej nieodwołanej gwarancji - na kwotę odpowiadającą wniesionej zaliczce - iż zostanie do daty oznaczonej przez strony , wydana ostateczna decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadające przyszłym zamierzeniom (...) spółki (...). W przypadku nie spełnienia się tego warunku jak i braku żądania zawarcia umowy przyrzeczonej z jej strony, mimo istnienia, ku temu podstaw, którymi była realizacja warunków wskazanych w umowie spółka akcyjna (...) była uprawniona do zatrzymania tej sumy. To jej uprawnienie nie powstawało w sytuacji gdy , jak postanawiały strony , nie zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiłoby z winy spółki sprzedającej.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika , że w tym samym dniu pomiędzy stronami została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży aktualnie pozostających w obrocie oraz zobowiązująca do nabycia przyszłych akcji Sportowej Spółki Akcyjnej (...). Po kolejnych zmianach jej postanowień , warunkami zawarcia umowy przyrzeczonej było

to aby Rada Miejska w K. dokonała do oznaczonego , ostatecznie prze strony na koniec grudnia 2008r zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta , obejmującego obszar istotny z punktu widzenia stron, które pozwoliłyby na realizację zamierzeń budowlanych Spółki Mieszkaniowej (...) - spółka z o. o.. Drugim warunkiem było to ażeby jeszcze przed opisana korektą postanowień planu , albo też po nim doszło do zmiany treści umowy na podstawie spółka (...) otrzymała grunt w użytkowanie wieczyste , zmiany takiej , która cel oddania prawa do gruntu określałaby w sposób pozwalający przyszłemu nabywcy na zabudowanie go kompleksem hotelowym , zgodnie z jej zamierzeniem gospodarczym.

Uchwałą z dnia 17 grudnia 2008r nr L X / 776/08 Rada Miasta K. dokonała zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru istotnego z punktu widzenia rozstrzygnięcia , w sposób pozwalający na realizację planów inwestycyjnych powódki.

Jako niesporne pomiędzy stronami uznał natomiast Sąd I instancji to , że nie doszło do zmiany ujawnionego w treści umowy pomiędzy Gminą K. i poprzedniczką prawną pozwanej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w zakresie celu , którego realizacji zawarcie jej miało służyć , ani też to , że spółka akcyjna (...) powódki celu tego w postaci budowy trzech boisk piłkarskich wraz z infrastrukturą nie zrealizowała , co było wiadomym powódce , kiedy podpisywała obydwie umowy z dnia 12 września 2007r

Z kolejnych ustaleń Sądu I instancji wynika , że mimo , iż kolejnymi aneksami do umów strony zmieniały terminy w jakiej miało dojść do zawarcia umów przyrzeczonych , a na podstawie tych zmian , obydwie miały zostać zawarte najpóźniej do 28 lutego 2009r, ostatecznie do ich zawarcia nie doszło.

Powódka nie wzywała drugiej strony umów przedwstępnych do zawarcia umów przyrzeczonych , a oświadczeniem z dnia 31 stycznia 2012r odstąpiła od obu umów.

W reakcji na to oświadczenie strona pozwana zaprzeczyła jego skuteczności prawnej.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy stanął na stanowisku , że strona powodowa nie może skutecznie domagać się zwrotu zaliczki wniesionej na poczet ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego.

Wynika to z następujących przyczyn:

Obydwe umowy przedwstępne , zarówno dotyczące nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu jak i sprzedaży wyemitowanych jak i przyszłych akcji w sposób wzajemnie odrębny , a przy tym całościowy, w odniesieniu do każdej z nich , regulowały prawo odstąpienia. . Dlatego nie można uznawać , że ewentualny brak zrealizowania obowiązków umownych , w postaci zmiany celu , którego realizacji użytkowanie wieczyste ma służyć, na co w sposób szczególny powoływała się spółka (...) , przewidzianych przez przedwstępną umowę sprzedaży akcji nie może by powodem skutecznego odstąpienia od umowy dotyczącej przyszłego nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, umowy która zawierała także postanowienia dotyczące zaliczki i gwarancji .

Tego rodzaju zmiana była , jeszcze przed ostatecznym terminem zawarcia umowy sprzedaży tego prawa bezprzedmiotowa w sytuacji gdy na podstawie uchwały Rady Miasta K. doszło do korekt postanowień planu zagospodarowania , który odpowiadając zamierzeniom (...) spółki (...) powodował , że zmiana celu użytkowania wieczystego nie była możliwa do dokonania albowiem postanowienia planu , byłby wiążące w ramach rozpoznawania przez organ administracji samorządowej ewentualnego wniosku o zmianę umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Akt odstąpienia zawarty w oświadczeniu z dnia 31 stycznia 2012r jest nieskuteczny dlatego , że został dokonany już po upływie terminu do zawarcia umów przyrzeczonych.

Zdaniem Sądu Okręgowego przyczyną nie dojścia do zawarcia umów przyrzeczonych była jednostronna rezygnacja z kontynuacji zamierzenia inwestycyjnego przez Spółkę Mieszkaniową (...). Była to konsekwencja braku odpowiedniej ilości środków finansowych a także zmiany pierwotnych planów w zakresie uczynienia K. jednym z miast

organizatorów turnieju (...) pogarszającej się w tym czasie kiedy umowy przyręczone miały być podpisywane , koniunktury na rynku lokali mieszkalnych , których budową i zbytem zajmuje się powódka w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Dlatego też , w ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw by uznawać , że wina w nie dojsciu do zawarcia obu umów może być przypisana poprzedniczce prawnej pozwanej , a w konsekwencji by – obecnie powódka - była ona zobowiązana do zwrotu zaliczki wpłaconej na poczet ceny kupna prawa użytkowania wieczystego przez stronę powodową.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 §1 kpc , stosując wynikającą z niej, w zakresie rozliczenia ich pomiędzy stronami , zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

W apelacji od tego orzeczenia , zaskarżając je w całości , powódka domagała w pierwszej kolejności jego zmiany poprzez uwzględnienie żądania pozwu w całości oraz obciążenia strony przeciwnej kosztami postępowania za obydwie instancje .

Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

1. naruszenia norm prawa procesowego , w sposób mający wpływ na wynik sprawy, a to :

a/ art. 233 §1 kpc w następstwie nieprawidłowej oceny dowodów i na jej podstawie poczynienia nietrafnych ustaleń faktycznych na których Sąd I instancji oparł wnioski prawne zgodnie z którymi:

- stronie pozwanej przysługiwało prawo do zatrzymania wniesionej przez apelującą zaliczki , mimo że prawidłowa wykładnia postanowień warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz aneksów do niej winna prowadzić do wniosku zupełnie przeciwnego,

- do zawarcia umowy przyręczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu nie doszło bez winy (...) SA mimo , że materiał dowodowy daje podstawy do oceny odmiennej w sytuacji w której kontrahentka powódki nie podjęła żądanych kroków by doprowadzić do zrealizowania się zastrzeżonych umownie warunków spełnienie się których czyniło możliwym zawarcie umowy przyręczonej.

- przyczyną która zdecydowała , że umowy przyręczone nie zostały zawarte był po stronie powódki brak środków finansowych na kontynuację przedsięwzięcia gospodarczego , którego elementami były obydwie umowy mimo , że ustalenie i to i oparta na nim ocena nie znajdują pokrycia w zgromadzonych dowodach , a relacja prezesa zarządu powódki wręcz przeczy ich trafności,

b/ art. 328 §2 kpc wobec braku w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wszystkich elementów konstrukcyjnych w tym zawierających wyjaśnienie :

- dlaczego w sytuacji zmiany postanowień planu zagospodarowania przestrzennego warunek umowny dotyczący zmiany celu realizacji którego służyło oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stał się bezprzedmiotowy,

- jakie przyczyny zdecydowały o nie obdarzeniu wiarygodnością relacji prezesa zarządu strony powodowej o tym , że spółka miała środki na kontynuację przedsięwzięcia,

- jakie kroki miała podjąć spółka (...) w celu ustalenia czy zostanie wydana na jej rzecz decyzja o pozwoleniu na budowę sytuacji gdy mimo zmiany planu zagospodarowania decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nie została / w zakresie celu / zmieniona , a przed ostatecznym terminem zawarcia umowy sprzedaży prawa nie dysponowała ona prawem do terenu , którego to pozwolenie miało dotyczyć.

- czy właściciel gruntu Gmina M. K. mogła wobec braku realizacji celu użytkowania wieczystego określonego w umowie , stosując normę art. 63 ust. 2 i 3 u.g.n., obciążyć powódkę , po nabyciu przez nią prawa , dodatkowymi opłatami , a także rozwiązać umowę.

c/ art. 278 §1 kpc wobec dokonania oceny dotyczącej kondycji finansowej przedsiębiorstwa powódki , w okresie istotnym dla rozstrzygnięcia na podstawie jedynie ogólnych stwierdzeń oraz faktu ubiegania się w sporze przez spółkę (...) o zwolnienie od opłaty od pozwu, bez zasięgnięcia w tym zakresie opinii eksperta posiadającego wiedzę specjalną.

2. naruszenia prawa materialnego a to :

- art. 65 §1 i 2 kc w następstwie ich nietrafnego zastosowania i w konsekwencji uznania , że zaliczka wpłacona przez powódkę może zostać zasadnie zatrzymana przez pozwaną mimo , że zaliczka ulegała zwrotowi nie tylko wówczas gdy do umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu nie doszło z winy sprzedającej ale także sama gwarancja , powstawała tylko wówczas gdyby zostały spełnione enumeratywnie wymienione w § 5 .8 warunki umowne [które , zdaniem apelującej , nie ziściły się] ,

- art. 405 kc w zw z art. 410 §1 i 2 kc wobec ich nietrafnego nie zastosowania przez Sąd I instancji mimo , że wobec nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie został zrealizowany cel , któremu miało służyć świadczenie w formie spełnione przez powódkę . W tych okolicznościach winno ono , jako nienależne, podlegać zwrotowi.

Powołując się na opisane zarzuty powódka wyraziła ocenę , że w sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji , który zarówno ustalenia jak i w szczególności wyrażone przez siebie wnioski i oceny prawne roszczenia spółki (...) skoncentrował na zagadnieniach związanych ze skutecznością dokonanego w dniu 31 stycznia 2012r odstąpienia od obu umów nie poświęcając żadnej uwagi zasadniczym twierdzeniom powódki na których budowała żądanie zwrotu upatrującym podstawy do niego w kwalifikacji tego świadczenia jako nienależnego.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana domagała się jej oddalenia jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw , wnosząc o obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy strony powodowej jest uzasadniony, prowadząc do zreformowania orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej, w sposób wskazany w punkcie 1 sentencji wyroku Sądu II instancji.

Nietrafny jest sformułowany przez stronę powodową zarzut naruszenia art. 328 §2 kpc.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, ukształtowanym na tle wykładni tej normy może on być uznany za trafny jedynie wówczas, gdy wewnętrzna konstrukcja pisemnych motywów orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej jest tak wadliwa , iż nie zawiera ono danych pozwalających na przeprowadzenia tej kontroli przez Sąd wyższej instancji. Innymi słowy strona może go skutecznie powołać wtedy i tylko wtedy , gdy uzasadnienie rozstrzygnięcia jest tak zbudowane , że nie można na podstawie lektury jego treści stwierdzić czy prawo materialne jak i procesowe zostało przez Sąd I instancji prawidłowo zastosowane w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego w sprawie.

/ por. bliżej w tej materii , powołane jedynie dla przykładu : wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2003r , sygn.. IV CKN 1862/00 , powołany za zbiorem Lex nr 109420 i z 5 października 2005r , sygn. I UK 49/5 , publ. Monitor Prawniczy z 2006 r nr 4 s. 214, a także uwagi J. Krajewskiego w : Kodeks postępowania cywilnego komentarz pod red.J. Jodłowskiego i K. Piaseckiego s.537 /

Tego rodzaju zasadniczych wad motywy kontrolowanego wyroku nie zawierają , co prowadzi do uznania omawianego zarzutu, jako nietrafnego.

Nie ma też racji apelująca spółka (...) gdy wyraża ocenę, iż wszystkie postanowione przez nią w środku odwoławczym zarzuty; zarówno procesowe jak i materialno prawne; dają podstawę do stwierdzenia, iż rozstrzygając o jej ostatecznie określonym roszczeniu, Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Odwołując się do ukształtowanego stanowiska przedstawicieli doktryny prawa cywilnego procesowego wypracowanego na tle wykładni art. 386 §4 kpc, posługującego się tym pojęciem, o sytuacji nierozpoznania istoty sprawy można mówić jedynie wówczas gdy Sąd przed wydaniem orzeczenia nie zbada merytorycznej podstawy roszczenia zgłoszonego w pozwie, nie wnuknie w całokształt ustalonych przez siebie faktów, opierając swoje rozstrzygnięcie na wadliwym uznaniu o braku legitymacji procesowej czy też uznając, w sposób chybiony, że podniesiony przez stronę bierną procesu zarzut przedawnienia roszczenia jest usprawiedliwiony. Stan nierozpoznania istoty sprawy ma miejsce także wówczas gdy Sąd nie odniesie się, do merytorycznych zarzutów pozwanego.

/ por. w tej kwestii uwagi T. Wiśniewskiego w: Apelacja s. 104 i n a także T. Erecińskiego w: Kodeks postępowania cywilnego - komentarz t. 2 s. 147 /

Analiza motywów wyroku z dnia 7 marca 2013r wskazuje wprawdzie, że Sąd Okręgowy skoncentrował się, oceniając roszczenie powódki, na tym czy oświadczenie z dnia 31 stycznia 2012r o odstąpieniu od obu umów zawartych w dniu 12 września 2007r wywołało skutek prawny, rodząc po stronie powódki podstawę do skutecznego domagania się zwrotu części uiszczonej uprzednio na poczet ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu zaliczki, nie przeprowadzając analizy prawnej zagadnienia czy nie dojście do zawarcia umowy przyrzeczonej nie czyniło tego świadczenia nienależnym, tym nie mniej nie sposób mówić, że istota sprawy, w wyżej wskazanym rozumieniu, nie została przezeń rozpoznana.

Uznanie tej oceny zawartej w motywach apelacji za nietrafną nie pozwala na podzielenie zgłoszonego w drugiej kolejności wniosku środka odwoławczego o wydanie przez Sąd Apelacyjny orzeczenia kasatoryjnego.

Za usprawiedliwiony w części należy uznać zarzut apelacyjny naruszenia art. 233 §1 kpc

Na wstępie należy wskazać, że pisemne motywy rozstrzygnięcia, zważywszy na ich wewnętrzną konstrukcję, nie są do końca spójne. Ocena ta ma swoją podstawę w ich analizie z której wynika, że w części poświęconej ustaleniom faktycznym Sąd na podstawie treści zgromadzonych dowodów nie ustala faktów, które w części kolejnej obejmujących wnioski i oceny prawne są źródłem dla ich sformułowania.

Dotyczy to w szczególności oceny prawnej Sądu Okręgowego zgodnie z którą to Spółka Mieszkaniowa (...) - spółka z o. o. zdecydowała o nie zawarciu umów przyrzeczonych sprzedaży akcji SSA (...) a w szczególności umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego do gruntu mającego być wydzielonym z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), wobec braku środków finansowych na zapłatę całej uzgodnionej w umowie przedwstępnej ceny, a także w następstwie rezygnacji z realizacji zamierzenia inwestycyjnego jego zabudowy kompleksem hotelowym jako konsekwencji nie przeprowadzenia w K. jako mieście gospodarzu części gier turnieju piłkarskiego EURO 2012 oraz tego, iż w czasie doniosłym dla rozstrzygnięcia na rynku lokali mieszkalnych, które wznosi i zbywa powódka, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej popyt na nie, a co tym idzie i przychody powódki doznały istotnego ograniczenia.

Te oceny nie zostały oparte na dających się zweryfikować, przez pryzmat zgromadzonych w sprawie dowodów, konstatacjach faktycznych. Sąd nie przeprowadził w tym zakresie dowodu z opinii biegłego, co trafnie zarzuca, stawiając zarzut naruszenia art. 178 §1 kpc powódka, a co więcej osobowy materiał dowodowy w szczególności relacje: świadka J. S. / minuty 29-32 dźwiękowego zapisu rozprawy z dnia 20 grudnia 2012r, zapis na płycie CD k. 353 akt oraz przesłuchanego w charakterze strony powodowej prezesa zarządu Z. S. (1) [minuty 21-22 dźwiękowego zapisu rozprawy z dnia 28 lutego 2013, zapis na płycie CD k. 341 akt] daje dostateczną podstawę do ustalenia, że powódka miała, w tym czasie kiedy miało dojść do zawarcia umów przyrzeczonych dostateczne środki finansowe by zapłacić pozostałą część uzgodnionej ceny. Z treści tych dowodów wynika, iż mogły one pochodzić z przychodów z bieżącej

działalności, osiągniętych naówczas przez spółkę (...) w skali kilkudziesięciu milionów złotych w skali roku, jak również z kredytów, których banki, wobec dobrej kondycji finansowej spółki, były skłonne w każdej chwili jej udzielić.

Formułując wnioski prawne dotyczące pozostałych, zidentyfikowanych przez Sąd meriti przyczyn nie zawarcia umów przyrzeczonych, które także trafnie podważa apelująca, a utożsamiane tymi wnioskami jako następstwa nie przeprowadzenia turnieju piłkarskiego na terenie K. i gorszej niż uprzednio koniunkturze dla developerów na rynku lokali, stwierdzić trzeba, że także i one nie są oparte na ustaleniach faktycznych, pozostając jedynie dowolnymi depozycjami Sądu Okręgowego, które jako takie, muszą zostać uznane za nietrafne.

Analiza pisemnych motywów rozstrzygnięcia w zakresie poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych daje podstawę do wyrażenia oceny iż są one mało przejrzyste, który to brak przejrzystości daje się zauważyć szczególnie w braku oddzielania części poświęconej ustaleniom i tej w której Sąd sformułował wnioski i oceny prawne. Obydwie są tak w strukturze uzasadnienia umieszczone, że przenikają się wzajemnie, wywołując wątpliwość co jest konstatacją faktyczną, a co jej oceną prawną z punktu widzenia roszczenia dochodzonego pozwem.

Z tych powodów, w tej części uzasadnienia Sąd Apelacyjny dokona ich uporządkowania oraz uzupełnienia o fakty wynikające z treści zgromadzonych przez Sąd I instancji dowodów a także tego, w postaci informacji przekazanej przez Gminę M. K., o którą Sąd II instancji uzupełnił postępowanie dowodowe.

Poza sporem pomiędzy stronami były następujące okoliczności:

W dniu 12 września 2007r pomiędzy Spółką Mieszkaniową (...) - spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K., a poprzedniczką prawną pozwanej spółką akcyjną (...) w siedziba w K. doszło do zawarcia, w formie aktów notarialnych, dwóch umów, które pozostawały ze sobą w związku stanowiąc elementy jednego zamierzenia gospodarczego.

Pierwszą z nich była przedwstępna, warunkowa umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu mającego być wydzielonym z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) - (...), położoną w K., obręb (...) K., oznaczonego w umowie jako nieruchomość nr (...) o powierzchni 3 ha, 2399 m. kw. Projekt tego podziału stanowił załącznik do umowy.

Strony określiły cenę nabycia prawa przez powódkę na sumę odpowiadającą w złotych polskich równowartości 25 919 200 Euro. Na poczet ceny nabycia spółka (...) zobowiązywała się wnieść zaliczkę w kwocie odpowiadającej równowartości 750 000 Euro i kwotę tę uiszcza, wpłacając na rzecz sprzedającej sumę 2 830 000 złotych.

Jako wieczysty użytkownik gruntu, którego prawo wynikało z umowy zamiany z dnia 14 października 2002, r poprzednik prawny strony pozwanej miał obowiązek zabudowania go trzema profesjonalnymi boiskami piłkarskimi wraz z infrastrukturą i budynkami kubaturowymi, w zakresie niezbędnym dla stworzenia bazy dydaktyczno-treningowej dla szkolenia młodzieży w ramach Sportowej Spółki Akcyjnej (...) i Towarzystwa Sportowego (...). Tego obowiązku, do czasu zbycia prawa na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) nie wykonała

Zamiarem strony powodowej było wybudowanie na tym gruncie kompleksu budynków hotelowych.

Drugą, zawartą w tym samym dniu umową, była przedwstępna umowa sprzedaży wyemitowanych i zobowiązująca do nabycia przyszłych akcji Sportowej Spółki Akcyjnej (...).

Na podstawie inicjatywy powódki Rada Miasta K. uchwałą nr LX 776/08 z dnia 17 grudnia 2008r dokonała zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta, w części dotyczącej obszaru (...) w taki sposób, że odpowiadało to planowi inwestycyjnemu powódki, budowy gruntu, do którego prawo miała nabyć od poprzedniczki prawnej pozwanej, budynkami kompleksu hotelowego.

Do zawarcia którejkolwiek z umów przyrzeczonych w terminie określonym w nich, jako mającego mieć miejsce najpóźniej w dniu 28 lutego 2009r na nie doszło, a żadna ze stron nie wzywała kontrahentki do ich zawarcia.

W dniu 31 stycznia 2012r Spółka Mieszkaniowa (...) złożyła oświadczenie o odstąpieniu od obu umów z dnia 12 września 2007r , które w ramach dalszej korespondencji pomiędzy stronami zostało uznane przez pozwaną za nieskuteczne.

W zakresie okoliczności spornych fakty te , które ustala Sąd II instancji , przedstawiają się następująco :

W ramach warunkowej , przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego powódka udzieliła sprzedającej poprzedniczce prawnej pozwanej nieodwołalnej gwarancji na kwotę odpowiadającą równowartości wniesionej przez siebie zaliczki , iż w określonym w tym zapisie umownym terminie zostanie wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu , której postanowienia pozwolą na realizację przez S. wskazanego wyżej zamierzenia inwestycyjnego. Wniosek o wydanie tej decyzji miała przygotować powódka , a formalnie wnieść go SSA (...).

Świadczenie to mogło być przez beneficjentkę gwarancji zatrzymane ile nie zostanie spełniony opisany wyżej warunek i - równocześnie - o ile spółka (...) mimo spełnienia się ku temu warunków umownych nie skorzysta z prawa do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej kupna - sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w określonym umownie terminie.

Uprawnie do zatrzymania świadczenia nie przysługiwało spółce akcyjnej (...) wówczas gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło przyczyn przez nią zawinionych.

/ dowód :przedwstępna , warunkowa umowa sprzedaży użytkowania wieczystego k. 74-84 w tym w szczególności § 5 .8 k. 83 akt /

Warunki do których odwoływało się to postanowienie umowne , a których spełnienie się uprawniało powódkę do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej zostały określone w § 5 1.2 lit a/ i b/ i były nimi :

- wydanie przez Prezydenta Miasta K. ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu , których treść umożliwi realizację przez spółkę (...) zamierzonej inwestycji.

- nie zawieszenie przez organ administracyjny postępowania wywołanego wnioskiem o wydanie WZ i ZT , jako konsekwencji przystąpienia przez Radę Miasta K. do opracowywania postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , w odniesieniu do terenu przyszłej inwestycji oraz

- nie uchwalenie takiego planu , którego postanowienia niweczyły by możliwość wzniesienia na tym gruncie planowanych przez S. obiektów budowlanych.

Warunki te zostały zastrzeżone na korzyść powódki , co miało oznaczać , że mogła ona żądać od kontrahentki zawarcia umowy przyrzeczonej także wówczas gdyby jeden z nich albo też żaden nie zostały spełnione.

/ dowód : §5 ust. 1.2 lit a/ i b/ umowy z dnia 12 września 2007r k. 81 akt/

Warunkowa Przedwstępna umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego była parokrotnie zmieniana w formie aneksów. Pierwszy z został podpisany jeszcze w tym samym dniu co umowa zasadnicza. Korekta postanowień umownych na jego podstawie była o tyle dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy doniosła , że poza dotąd wskazanymi warunkami spełnienie których uprawniało powódkę do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej dodawała warunek kolejny , a to uprzednie zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży akcji dotąd wyemitowanych i zobowiązującej do nabycia akcji przyszłych Sportowej Spółki Akcyjnej (...). Wszystkie te warunki , w tym nowo dodany były zastrzeżone na korzyść spółki (...), w rozumieniu tego uprzywilejowania wskazanego wyżej.

/ dowód : aneks do warunkowej Przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 12 września 2007r k. 91- 93 akt /

Kolejny aneks do niej datowany na dzień 16 października 2007r , poza innymi zmianami wprowadzał także tę zgodnie z którą warunek zawarcia umów przyrzeczonych dotyczących akcji w realizacji umowy przedwstępnej ich nabycia , przestał by warunkiem zastrzeżonym na korzyść powódki. Taki charakter zachowały natomiast warunki pozostałe.

/ Dowód aneks do umowy z dnia 16 października 2007r k. 94-96 akt /

Kolejne zmiany umowy zostały dokonane przez strony w dniu 16 czerwca 2008r. Na podstawie wówczas podpisanego aneksu : ostateczny termin w jakim miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu , określanego przez strony jako nieruchomość nr 2 , oznaczony został na dzień 28 lutego 2009r. Zapisy dotyczące warunku uzyskania Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu zostały zastąpione wymaganiami uchwalenia przez Radę Miasta K. , najpóźniej do 31 grudnia 2008r miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w odniesieniu do terenu przyszłej inwestycji, którego postanowienia nie będą uniemożliwiać jej realizację.

/ dowód aneks do umowy z dnia 18 czerwca 2008r k. 97-99 akt/

Przedwstępna umowa sprzedaży akcji oraz umowy zobowiązującej do nabycia akcji przyszłych jako jeden z warunków zawarcia umowy przyrzeczonej formułowała wymaganie by sprzedająca doprowadziła do zmiany umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste , która łączyła ją z Gminą K. , poprzez odmienne niż dotąd określenie celu użytkowania wieczystego. Korekta ta miała polegać na takim jego oznaczeniu by był on zgodny z planami (...) spółki (...). Warunki wskazane w umowie, w tym warunek powyższy, które limitowały możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej te zostały zastrzeżone na korzyść sprzedającej , co uprawniało powódek do domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej także gdyby w przyjętym przez strony terminie nie ziściły się .

Postanowienia także i tej umowy były zmienione w formie aneksu. Został on podpisany w dniu 18 czerwca 2008r i podobnie jak aneks do umowy dotyczącej prawa użytkowania wieczystego wiązał zawarcie umowy przyrzeczonej ze zmianą postanowień planu gospodarowania przestrzennego przez Radę Miasta oraz terminem 31 grudnia 2008r , kiedy najpóźniej do tego rodzaju zmiany miało dojść . Określał on ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 28 lutego 2009r.

/ dowód : umowa przedwstępna sprzedaży akcji k. 100-110 akt , aneks z dnia 18 czerwca 2008r k. 112- 114 akt. /

Poprzedniczka prawna strony powodowej nigdy nie wystąpiła do Gminy Miasta K. o dokonanie zmian w treści umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w zakresie innego niż w jej dotychczasowym brzmieniu cel tego użytkowania do czego zobowiązywała ją umowa przedwstępna sprzedaży akcji.

/okoliczność niesporna /

Przed nadejściem terminu , w jakim najpóźniej miało dojść do zawarcia umów przyrzeczonych poprzedniczka prawna pozwanej spółka akcyjna (...) zbyła prawo użytkowania wieczystego , które miało być przedmiotem nabycia przez powódkę na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w K.. Nastąpiło to na podstawie umowy z dnia 2 lutego 2009r.

Równocześnie prawo to zostało obciążone hipoteką na rzecz spółki zbywcy, mającej zabezpieczać wierzytelność z tytułu zapłaty ceny nabycia - kwoty 150 000 000 złotych , płatnej do dnia 30 kwietnia 2009r.

/ dowód : odpis zupełny z księgi wieczystej Kw Nr (...) k. 36-40 akt/

Obydwie spółki zbywająca i nabywająca są powiązane ze sobą przez osobę B. C..

/ okoliczność niesporna pomiędzy stronami. /

Wedle deklarowanego celu transakcji z dnia 2 lutego 2009r spółka (...) nabyła prawo do gruntu w celu jego dalszej sprzedaży. Przesłuchany w strony prezes jej zarządu B. Z. (1) wskazywał , iż istniałaby możliwość zbycia tego prawa na rzecz powódki.

/ dowód: częściowo zeznanie B. Z. przesłuchanego w charakterze strony ; minuty 27 - 28 dźwiękowego zapisu przebiegu rozprawy z dnia 28 lutego 2013 r , płyta CD karta 341 akt/

W dacie kiedy do zawarcia umów przyrzeczonych miało najpóźniej dojść powódka dysponowała środkami finansowymi na pokrycie pozostałej części ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego. Pochodzić one mogły z dochodów jakie przynosiła bieżąca działalność operacyjna przedsiębiorstwa powódki albo też być pozyskanymi od banków w ramach umów kredytowych. Z uwagi na wiarygodną pozycje (...) spółki (...) nie miałyby ona trudności w ich otrzymaniu z tego źródła.

/ dowód : częściowo zeznania świadka Z. S. , minuty 29-32 dźwiękowego zapisu protokołu rozprawy z dnia 20 grudnia 2012 r , płyta CD k. 353 częściowo zeznanie przesłuchanego w charakterze strony powodowej prezesa zarządu Z. S. (1) minuty 21-22 dźwiękowego zapisu przebiegu rozprawy z dnia 28 lutego 2013r , płyta CD k. 341 - według nie zachowującej chronologii , numeracji kart tej części tomu II akt /

Po nabyciu prawa użytkowania wieczystego na podstawie umowy z dnia 2 lutego 2009r spółka z o. o. (...) wystąpiła do właściciela gruntu Gminy K. o zawarcie aneksu do umowy z dnia 31 października 2002r na podstawie której spółce akcyjnej (...) w K. przedłużono okres przysługiwania prawa do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. Zgodnie z wnioskowaną jego treścią użytkownik wieczysty nie byłby , w konsekwencji zmian postanowień planu zagospodarowania przestrzennego dokonanej uchwałą Rady miasta z 17 grudnia 2008r r zobowiązany do zabudowy tego gruntu zgodnie z celem na jaki grunt ten oddano w użytkowanie [budowa trzech profesjonalnych boisk piłkarskich wraz z infrastrukturą i budynkami kubaturowymi.]

Właściciel odmówił wnioskowi uznając jednak , że możliwa jest , w odwołaniu się do treści postanowień planu , nieodpłatnie dokonana zmiana , wskazanego w umowie z 2002r celu użytkowania wieczystego. Do zmiany takiej jednak nie doszło albowiem spółka nie uzupełniła wymaganych w tym celu dokumentów w szczególności nie określiła rodzaju planowanej zabudowy ani też terminu przystąpienia do realizacji inwestycji.

Postępowanie to okazało się bezprzedmiotowe po tym , kiedy (...) w odwołaniu się do zmiany ustawy z 29 lipca 2005r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości [jedn. tekst DzU z 2012 poz. 83] , złożyła wniosek o takie przekształcenie w odniesieniu do prawa nabytego umowa z dnia 2 lutego 2009r . Decyzją Prezydenta Miasta K. , która uprawomocniła się w dniu 26 września 2012 r (...) nabyła prawo własności do gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną numer (...).

Wobec zmiany na podstawie wskazanej wyżej umowy użytkownika wieczystego tego gruntu w odniesieniu do spółki (...) było kontynuowane , wszczęte uprzednio wobec jej poprzednika postępowanie administracyjne o naliczenie dodatkowej opłaty rocznej za rok 2004r jako konsekwencji braku zabudowy gruntu zgodnie z celem wskazanym w umowie z roku 2002r.

Na skutek odwołania złożonego przez (...) od decyzji organu I instancji ustalającej tę dodatkową opłatę za rok 2004r na kwotę 1 244 225, 50 zł Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. , uchyliło ją i umorzyło postępowanie.

W praktyce obejmującej rozpoznanie przez właściwy wydział Urzędu Miasta K. wniosków o udzielenie pozwolenia na budowę w sytuacji gdy cel określony w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste był inny niż ten , który wynikał ze wskazanego we wniosku o pozwolenie zamierzenia inwestycyjnego planowanego przez inwestora , pozwolenie takie było wydawane , chociaż dopiero po ponownym rozpoznaniu sprawy wywołanym uchynieniem przez organ II instancji pierwotnie wydawanych decyzji odmownych.

/ dowód : informacja Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta , Urzędu Miasta K. z dnia 3 października 2013r uzyskana przez Sąd II instancji w ramach uzupełnionego postępowania dowodowego k. 403-404/

Powyższy stan faktyczny Sąd II instancji ustalił na podstawie okoliczności , które nie były pomiędzy stronami sporne jak również na podstawie dowodów z dokumentów , których wiarygodności żądana ze stron nie kwestionowała , a Sąd także nie znalazł podstaw do tego aby ich walor dowodowy negować.

Ich źródłami uczynił także dowody osobowe a to część relacji świadka J. S. oraz prezesa zarządu powódki Z. S. (1) albowiem wzajemnie się uzupełniają a przy tym nie są sprzeczne z treścią pozostałych dowodów którym przyznany został walor wiarygodności . Podobnie ocenił Sąd II instancji depozycje przesłuchanego za stronę pozwaną, członka jej zarządu B. Z. (1) przy czym uczynił jego relację podstawą konstatacji faktycznych tylko w zakresie w jakim miał on własne informacje o faktach doniosłych dla rozstrzygnięcia.

Brak tych wiadomości albo też taka wiedza o faktach , które znalazły swoje potwierdzenie w dowodach z dokumentów lub też takich , które nie były w sprawie sporne spowodowała , ze podstawami dokonanych ustaleń nie stały się relacje świadków : M. R., R. C., , P. B. (1) , przesłuchanych na rozprawie w dniu 20 grudnia 2012r / płyta CD k. 353 akt/ oraz T. Z. i P. B. (2) , przesłuchanych na rozprawie w dniu 28 lutego 2013 / zapis na płycie CD k. 341 akt/ , według wadliwej chronologii kart przyjętej przez Sąd Okręgowy.

Uporządkowane , w części zmienione , wobec uwzględnienia w części zarzutu procesowego naruszenia art. 233 §1 kpc oraz uzupełnione przez Sąd Apelacyjny we wskazany wyżej sposób , ustalenia faktyczne dają podstawę do uznania za trafny także postawionego przez powódkę zarzutu naruszenia przez orzeczenie Sądu niższej instancji norm prawa materialnego.

Ustalenia te usprawiedliwiają przyjęcie , że strona powodowa uściśla na poczet przyszłej ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu mającego powstać z podziału działki ewidencyjnej nr (...) , oznaczonego umownie przez strony jako nieruchomości nr (...) w kwocie łącznej 2 830 200 złotych.

W sytuacji gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia tego prawa wówczas świadczenie e z tytułu zaliczki podlegałoby zaliczeniu na poczet uzgodnionej przez strony ceny i jego wielkość zmniejszałoby tym samym świadczenie wzajemne spółki nabywcy . Pomimo nadejścia uzgodnionego przez strony terminu 28 lutego 2009r , w jakim najpóźniej powinna była być zawarta umowa przyrzeczona, umowa nie doszła do skutku. Fakt ten ma tę konsekwencję i to niezależnie od przyczyn , które zdecydowały o jej zawarciu , że cel , którego realizacji służyło świadczenie spełnione przez Spółkę Mieszkaniową (...) - spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością nie został zrealizowany , a wniesiona zaliczka świadczeniem nienależnym , podlegającym , co do zasady , zwrotowi na rzecz powódki na podstawie art. 410 § 1 i 2 in princ kc w zw z art 405 kc.

Ta ocena prawna ma swoje potwierdzenie w judykacie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004r , sygn. II CK 116/03 , powołanym za zbiorem Lex nr 453645 .

W tym kontekście należy także wskazać , iż nietrafnie w toku sporu pozwana podniosła wobec roszczenia dochodzonego przez przeciwniczkę procesową zarzut przedawnienia odwołując się do normy art. 390 §3 kc , ustanawiającej dla roszczeń , których podstawą jest umowa przedwstępna, roczny jego termin, który bieg swój rozpoczyna od daty w której umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego termin ten ma bowiem zastosowanie jedynie do takich roszczeń , które są objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej jako takiej. Przynależą zatem do nich roszczenie o jej zawarciu oraz roszczenie odszkodowawcze w granicach ujemnego interesu umownego i ewentualnie w granicach szerszych o ile strony tak postanowią / argument z art 390 §1 zd. ostatnie kc. /

Inne roszczenia w tym te , które kwalifikowane są na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu / bezpodstawnym wzbogaceniu / chociaż pozostają w związku z umową przedwstepną , a ściślej faktem jej nie

niezawarcia , przedawniają się w ogólnym, dziesięcioletnim terminie. Wobec tego zarzut przedawnienia roszczenia powódki nie może być uznany za trafny.

/ por. bliżej w tej materii , powołane przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego z 4 grudnia 1973 , sygn.. III CRN 281/73 , publ. OSNCP 1974 nr 11 poz. 194, z dnia 21 listopada 2006r , sygn.. IIICZP 102/06 , publ. OSNC z 2007 z.7-8 poz. 104 i z 25 lutego 2009 , sygn.. II PK 174/08 , powołane za zbiorem Lex nr 736725/

Ocena świadczenia z tytułu zaliczki uiszczonej przez stronę powodową jako nienależnego powoduje , że zbędnymi stają się rozważania dotyczące tego jaki skutek dla ewentualnego uwzględnienia powództwa ma fakt złożenia przez spółkę (...) w dniu 31 stycznia 2012r oświadczenia o odstąpieniu od obu umów przedwstępnych, zawartych przez nią z poprzedniczką prawną pozwanej w dniu 12 września 2007r.

Taka jego kwalifikacja wywołuje jednak konieczności rozważenia czy świadczenie to podlega zwrotowi , a to wobec podnoszonego przez spółkę (...) argumentu , iż ma ona skuteczne prawo do jego zatrzymania w realizacji uprawnienia wynikającego z zastrzeżonego w umowie przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego , wynikającego z nieodwołanej gwarancji udzielonej przez spółkę (...).

Fakty ustalone w sprawie dają, w ocenie Sądu Apelacyjnego, podstawę do oceny, iż statuowane przez zapis §5 .8 tej umowy uprawnienie to stronie pozwanej nie przysługuje.

Uwzględniając zmiany treści wskazanych w tym postanowieniu umownym warunków dokonanych zmianami wprowadzonymi kolejnymi aneksami w tym w szczególności tym z 12 września 2007 i 18 czerwca 2008r , zauważyć trzeba , że o powstaniu tego prawa do zatrzymania świadczenia z tytułu zaliczki po stronie spółki (...) decydowało to aby łącznie :

- nie zostały najpóźniej do dnia 31 grudnia 2008r uchwalone przez Radę Miasta K. zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego , obejmującego teren na którym położony był grunt do którego odnosiło się prawo użytkowania wieczystego objęte umową przedwstępną sprzedaży , pozwalające na realizację przez powódkę inwestycji polegającej na zabudowaniu go kompleksem hotelowym i

- powódka nie zażądała od kontra hetki zawarcia umowy przyrzeczonej w uzgodnionym terminie [najpóźniej 28 lutego 2009r] nawet mimo , iż zastrzeżony na jej korzyść warunek w postaci : wydania przez Prezydenta Miasta K. ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o treści umożliwiającej realizowanie zamierzenia (...) spółki (...) , nie został spełniony.

W tym miejscu należy zauważyć , że warunek kolejny , a to zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży akcji oraz zobowiązującej do sprzedaży akcji przyszłych Sportowej Spółki Akcyjnej (...) w treści umowy przedwstępnej sprzedaży użytkowania wieczystego, nie został zastrzeżony na korzyść powódki tym nie mniej odwołanie się do treści §7 ust 4 umowy przedwstępnej sprzedaży akcji zgodnie z którym nie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego zgodnego z panami inwestycyjnymi powódki do 31 grudnia 2008r oraz nie dokonanie zmian umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w zakresie jego celu tak by był on zgodny z tymi zamierzeniami , co było obowiązkiem poprzedniczki prawnej pozwanej , nie stanowiły przeszkody do domagania się przez spółkę (...) zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży akcji , każe uznawać , że ten warunek także był zastrzeżony na jej korzyść.

Takie ukształtowanie treści omawianego postanowienia umownego , zgodnie z którymi wszystkie one dla powstania prawa zatrzymania zaliczki mają być spełnione łącznie [brak zmian w planie do dnia 31 grudnia 2008r i [verbum contractus oraz] brak wezwania do zawarcia umów przyrzeczonych ze strony spółki (...) [także] mimo braku realizacji pozostałych warunków zastrzeżonych na korzyść powódki , skutkuje oceną , że uchwalenie w dniu 17 grudnia 2008 przez Radę Miasta K. zmian w planie jest wystarczające do przyjęcia , że prawo do zatrzymania świadczenia z tytułu zaliczki po stronie poprzedniczki prawnej pozwanej nie powstało. Nie może się zatem na nie skutecznie powoływać się także, w rozstrzyganym sporze, pozwana

Ponadto jest ono wykluczone także dlatego, iż prawo zatrzymania tego świadczenia, zgodnie z dalszą częścią omawianego postanowienia §5.8 umowy przedwstępnej sprzedaży użytkowania wieczystego nie powstawało również wtedy, gdy przyczyny nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej były zawinione przez spółkę akcyjną (...).

Ustalenia poczynione w sprawie uzasadniają przypisanie jej winy w nie dojściu do zawarcia tej umowy. Taki wniosek prawny wynika po pierwsze stąd, że w odróżnieniu od powódki która zrealizowała swój obowiązek, skutecznie doprowadzając własnym staraniem do zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, w ciągu ponad półtora roku od daty zawarcia umowy przedwstępnej mimo, że przyjęła na siebie ten [wynikający z postanowień umowy przedwstępnej sprzedaży akcji] obowiązek nie podjęła żadnych kroków zmierzających do tego by zmienić cel użytkowania wieczystego określony w umowie z właścicielem gruntu Gminą K. tak by był on zgodny z zamierzeniem inwestycyjnym kontrahentki. Tym samym właściciel gruntu mógł i jak się następnie okazało prowadził, wobec nowego nabywcy prawa, postępowanie zmierzające do naliczenia dodatkowej opłaty z racji nie zrealizowania celu użytkowania wieczystego. Istniała też potencjalna możliwość rozwiązania z tej przyczyny samej umowy. Zaniechanie to miało miejsce mimo, iż poprzednik prawny pozwanej zapewnił w umowie z dnia 12 września, iż brak jest podstaw do tego aby tego rodzaju postępowania mogły być wszczynane. / por. k. 79 v akt, str 12 umowy /

Po wtóre przed upływem terminu w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta spółka akcyjna (...) zbyła prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) na rzecz innego podmiotu - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w istocie uniemożliwiając zawarcie pomiędzy stronami umowy przedwstępnej umowy przyrzeczonej.

Wprawdzie w toku postępowania rozpoznawczego przed Sądem I instancji padły ze strony pozwanej zapewnienia, że nowy użytkownik wieczysty mógł i nadal może przenieść na powódkę to prawo a to wobec faktu, że pozwana i użytkownik są podmiotami wzajemnie osobowo powiązаныmi ale w ocenie Sądu II instancji jest to jedynie deklaracja nie znajdująca pokrycia w okolicznościach faktycznych ujawnionych w postępowaniu. Za tym, iż jest ona gołosłowna przekonuje nie tylko to, iż nie były z nią związane żadne dające się potwierdzić działania pozwanej, zmierzające do tego celu ale także i to, że nowy nabywca prawa także takich kroków nie przedsięwziął, a przeciwnie w celu, jak zeznał prezes zarządu (...), przesłuchany w charakterze strony, w celu dalszej sprzedaży prawa, najpierw, bezpośrednio po jego nabyciu / nieskutecznie / domagał się korekty umowy z właścicielem gruntu o ustalenie, że cel określony w umowie nie musi być przezeń realizowany, a następnie spółka wniosła o przekształcenie tego prawa we własność którą ostatecznie (...) uzyskała w 2012r.

Nie można przy tym tracić z pola widzenia tego, że prezes zarządu spółki nabywcy B. Z. (1) zeznając, także jedynie zadeklarował możliwość przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na powódkę, czyniąc to w sytuacji, gdy spółka nie dysponowała już tym prawem, będąc naówczas właścicielem nieruchomości, a przy tym swojej deklaracji nie rozwinął o fakty, które mogłyby upewnić, iż jest ona zapowiedzią realną.

Z podanych wyżej przyczyn w uznaniu także zarzutów materialno - prawnych postawionych w apelacji za uzasadnione, Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku na podstawie art. 386 §1 kpc.

Konsekwencją uznania roszczenia powódki za usprawiedliwione było rozstrzygnięcie o kosztach procesu o których Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 §1 kpc i wynikającej z niej zasady odpowiedzialności za wynik sprawy.

Na kwotę należną powódce z tego tytułu złożyły się opłata od pozwu oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego adwokatem, ustalone na podstawie §6 pkt 6 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie [...] z dnia 28 września 2002r [jedn. tekst Dz U z 2013r poz. 461]

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparł na tej samej normie procesowej w związku z art. 108 §1 i 391 §1.kpc

Kwotę należną powódce od przeciwniczki procesowej ustalił jako sumę opłaty od apelacji oraz wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika , którego wysokość wynika z norm §6 pk6 oraz §13 ust. 1 pkt 2 powołanego wyżej Rozporządzenia