

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący:	<b><i>SSA Hanna Nowicka de Poraj</i></b>
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Teresa Rak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcji (...) Sp. z o.o. w T.

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 30 marca 2012 r. sygn. akt IX GC 428/10

1. ***prostuje oczywistą omyłkę w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce słów „o zapłatę” w pisuje słowa „o ustalenie”;***
2. ***oddala apelację;***
3. ***zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 5 400zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

I ACa 722/12

## UZASADNIENIE

***Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.*** domagał się ustalenia wyrokiem sądu, że nie istnieje po jego stronie obowiązek zapłaty na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa Produkcji (...) Spółki z o.o. w T. warunkowo ustalonej części ceny sprzedaży ponad kwotę stanowiącą równowartość 1 966 113,60 USD.

W uzasadnieniu powód wskazał, że strony zawarły umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., gmina R., utworzonej z niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 42,93 ha objętej księgą wieczystą

Kw nr (...). Cena przedmiotu sprzedaży została ustalona na kwotę 17 744 061,80 zł, jednakże jej ostateczna wysokość uzależniona była od ziszczenia się warunku zawieszającego, tj. uprawomocnienia się na dzień płatności dwóch ostatnich rat uchwały rady gminy R. dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (**dalej – m.p.z.p.**), na podstawie której zmienione zostanie przeznaczenie ww. działki w całości na działalność komercyjną. Jednocześnie strony ustaliły, iż jeżeli do dnia 30 czerwca 2009r. nie zostanie prawomocnie uchwalona w/w zmiana m.p.z.p. i działka nr (...) nie zostanie w całości w tym planie przeznaczona na działalność komercyjną to cena zbywanej nieruchomości odpowiadać będzie sumie zaliczki (1,5 mln zł) i kwoty stanowiącej równowartość pierwszej raty do zapłaty to jest kwoty 1,5 mln USD. Tym samym powód zwolniony będzie od obowiązku zapłaty kolejnych rat to jest równowartości kwoty 4 335 044,76 USD.

Ustalony warunek nie ziścił się. Zgodnie z uchwalonym m.p.z.p. przedmiotowa nieruchomość w całości jest położona w terenie budowlanym oznaczonym symbolami 2U (zabudowa usługowa), 1 PU i 3 PU (teren zabudowy produkcyjno-usługowej), MU (teren zabudowy mieszkalno-usługowej). Z faktu tego nie wynika, że działka jest w całości przeznaczona na działalność komercyjną, od czego strony uzależniały zapłatę kwoty 17 744 061,80 zł. Powód może wykorzystać na działalność quasi komercyjną jedynie 81% całej działki z czego około 10 ha pod zabudowę usługową i 24 ha pod zabudowę produkcyjno-usługową. W terenie istnieją też dodatkowe ograniczenia: około 2 ha terenu znajduje się w strefie zieleni, 2 ha stanowi pas wzdłuż drogi, 2 ha przeznaczone jest na drogę lokalną, 1,4 ha stanowi strefę techniczną wzdłuż gazociągu. Powód zamierzał na przedmiotowej działce wybudować centrum logistyczne, handlowe i stację paliw – o czym wiedział pozwany. Dla realizacji tych planów niezbędne było zabudowanie co najmniej 65% działki to jest minimum 25 ha. Tymczasem powód może realnie zabudować jedynie 17,44 ha, a dozwolona zabudowa nie obejmuje obiektów komercyjnych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, co wyklucza realizację inwestycji takich jak centra logistyczne czy handlowe. W tych okolicznościach nie można uznać, że nieruchomość w całości (to jest w zakresie 42,93 ha) może zostać przeznaczona na działalność komercyjną. Skoro ustalony umową warunek nie ziścił się to należy uznać, iż cena za prawo wieczystego użytkowania nieruchomości wynosi 1 966 113,60 USD, i została przez powoda zapłacona w całości (466 113,55 USD tytułem zadatku podczas podpisania umowy, 600 000 USD w dniu 26 czerwca 2007r, 912 000 USD w dniu 28 czerwca 2007r).

Uzasadniając posiadanie interesu prawnego powód wskazywał, że wyrok ustalający usunie wszelką niepewność co do stanu wzajemnych rozliczeń stron.

**Pozwany Przedsiębiorstwo Produkcji (...) spółka z o.o. w T.** wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany zarzucił, między innymi, iż pozew w istocie zmierza do ustalenia faktów a nie prawa lub stosunku prawnego. Zarzucił brak interesu prawnego, w sytuacji, gdy powód wniósł jednocześnie przeciw pozwanemu pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego (aktu notarialnego, któremu sąd nadał klauzulę wykonalności, co do obowiązku zapłaty całej ceny sprzedaży).

Niezależnie od tego pozwany zarzucił bezzasadność powództwa w świetle samej treści łączącego strony zobowiązania. Pozwany przyznał fakt zawarcia z powodem umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego opisanej w pozwie nieruchomości. Przyznał, że powód zapłacił mu do tej pory część ceny – łącznie równowartość kwoty 1 066 113,55 USD – tytułem zadatku i pierwszej raty ceny. Do zapłaty wciąż pozostaje kwota 5 234 044,76 USD. Dodatkowo pozwany wskazywał, iż pierwotnie powód zawarł umowę przedwstępną sprzedaży prawa wieczystego użytkowania z osobą trzecią – (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (**dalej – spółka (...)**). Następnie spółka (...) przeniosła na powoda uprawnienia wynikające z w/w umowy. Jedynym wspólnikiem i prezesem spółki A. był Z. T., jednocześnie prezes i wspólnik 50% udziałów powoda. Na mocy umowy cesji strona powodowa zobowiązała się zapłacić spółce (...) wielomilionowe wynagrodzenie, gdy warunek zmiany przeznaczenia m.p.z.p. ziści się. Po opisanej zmianie m.p.z.p. spółka (...) wystąpiła do sądu z powództwem o zapłatę tego wynagrodzenia. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który uprawomocnił się, gdyż strona powodowa nie wniosła od niego sprzeciwu. Na podstawie w/w nakazu spółka (...) wpisała na ww. nieruchomości hipotekę w kwocie prawie 12 mln zł.

W ocenie pozwanego zawarty w umowie warunek zapłaty całej ceny ziścił się. Jego ustalenie spowodowane było tym, że w dacie podpisywania umowy działka stanowiła w części grunt rolny. Intencją stron było, że cała działka oznaczona

geodezyjnie objęta będzie planem, a nie, że każdy centymetr działki będzie przeznaczony na działalność komercyjną. Powód zawierając umowę wiedział, że na nieruchomości istnieje sieć dróg gminnych i gazociąg, miał więc świadomość, że infrastruktura ta nie zniknie po uchwaleniu m.p.z.p. O tym, że warunek ziścił się, świadczy postępowanie powoda, po uchwaleniu m.p.z.p. Pozwana przesłała wówczas powodowi zaświadczenie wójta Gminy R. o zmianie przeznaczenia działki, na co pozwany nie zareagował. W 2008 i 2009r. pozwany wzywał powoda do zapłaty kolejnych rat ustalonej ceny. W odpowiedzi pozwany nie kwestionował swojego obowiązku, co najwyżej wzywał powoda do wystawienia stosownej faktury. Ponadto powód w swoim bilansie w pozycji „grunty” wykazuje kwotę 17 744 061,80 zł, czyli kwotę równą wynagrodzeniu przy uwzględnieniu ziszczenia się warunku, a nie równowartość tej kwoty, którą dotąd zapłacił.

**Sąd Okręgowy – Sąd Gospodarczy w Krakowie, wyrokiem z dnia 30 2012 r, sygn. kat IX GC 428/10, oddalił powództwo.**

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, jako bezsporne: fakt zawarcia w dniu 26 lipca 2007 r umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., gmina R., utworzonej z niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 42,93 ha objętej księgą wieczystą Kw nr (...), jak też uiszczenia przez stronę powodową na rzecz strony pozwanej kwoty 1 066 113,55 USD w tym kwoty 466 113,55 USD tytułem zadatku i kwoty 600 000 USD tytułem I raty. Strony były też zgodne co do wynikających z zawartej umowy terminów płatności poszczególnych rat ceny: kwota 1,5 mln USD w terminie do 27 czerwca 2007r., kwota 1 mln USD w terminie do 21 grudnia 2007r., 3 335 044,76 USD w terminie do 22 lipca 2008r.

Ustalił ponadto Sąd Okręgowy, że zawarta przez strony umowa przewidywała 2 warianty ceny. Wybór określonego wariantu był uzależniony od ziszczenia się warunku objęcia w/w działki zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku której możliwe będzie prowadzenie na działce działalności komercyjnej.

Sąd ustalił, że Strony rozumiały ten warunek w ten sposób, iż cała działka znajdzie się w terenie przewidzianym w m.p.z.p. na działalność komercyjną i działalność taka będzie mogła być prowadzona na całej działce, a nie, że każdy fragment gruntu będzie mógł zostać zabudowany obiektami służącymi do działalności komercyjnej. Dla ziszczenia się ww. warunku niezbędne było, aby uchwała w powyższym zakresie stała się prawomocna do dnia 30 czerwca 2009r. Warunek ziścił się, uchwała w przedmiocie zmiany m.p.z.p. uprawomocniła się przed wyznaczonym terminem. Strona powodowa przez długi czas nie kwestionowała obowiązku zapłaty kwoty 17 744 061,80 zł tytułem ceny za prawo użytkowania wieczystego. Strona powodowa nie kwestionuje także faktu, iż ww. nieruchomość jest warta zdecydowanie więcej, aniżeli około 1,9 mln USD, w istocie zdaniem strony powodowej ww. nieruchomość jest warta zdecydowanie więcej, aniżeli ustalona w umowie kwota około 17,75 mln zł. Oprócz wpłat, których dokonanie jest między stronami bezsporne, pozwany zapłacił na poczet ceny kwotę 912 000 USD na konto banku w USA.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowody Sąd Okręgowy szeroko odniósł się do zeznań przedstawicieli obu stron. Sąd krytycznie ocenił zeznania przedstawiciela powoda – Z. T.. Między innymi, Sąd Okręgowy odwołał się do znanych mu urzędowo zeznań drugiego ze współników powoda S. C. `a, który w sprawie IX GNc 455/09 zeznać miał, że Z. T. wprost powiedział mu, że miał zamiar oszukania jego i ich spółki. Sąd Okręgowy przyjął natomiast za wykazane, między innymi zeznaniami w/w Z. T., że wpłata równowartości 912 USD, nastąpiła w wykonaniu umowy z dnia, na poczet ceny sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości. Kwestia ta była pomiędzy stronami sporna. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność możliwości wykorzystania przedmiotowej nieruchomości na cele komercyjne, uznając ten dowód za nieprzydatny w sprawie. Niezależnie od tego wniosek o przeprowadzenie w/w dowodu uznał Sąd za spóźniony. Powód postrzega ten dowód jako konieczny dla wyjaśnienia istoty tego postępowania, tym samym winien był zgłosić go w pozwie.

Oceniając dokonane przez siebie ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

W pierwszej jednak kolejności Sąd Okręgowy nie podzielił żadnego z procesowych zarzutów pozwanego. W szczególności Sąd uznał za prawidłowe i skuteczne pełnomocnictwo procesowe udzielone pełnomocnikowi powoda radcy prawnemu P. I., uznał ponadto, że modyfikacja powództwa, dokonana przez powoda pismem procesowym z dnia 22 marca 2011 r (k. 182) jest procesowo dopuszczalna i nie stanowi wystąpienia z nowym roszczeniem procesowym.

Sąd Okręgowy nie przychylił się do zarzutu braku interesu prawnego po stronie powoda, wskazując, że sama możliwość wystąpienia z powództwem przeciwegzekucyjnym nie jest dalej idącym środkiem ochrony niż powództwo o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego, jak to ma miejsce relacji powództwa o zapłatę i powództwa o ustalenie obowiązku zapłaty.

Odnosząc się do meritum sporu Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że powód w niniejszym postępowaniu stara się zbudować obiektywny wzorzec treści warunku zawieszającego przewidzianego w umowie poprzez ustalenie definicji pojęcia działalność komercyjna i zweryfikować wystąpienie tak ustalonej definicji w drodze dowodu z opinii biegłego. Rozumowanie to Sąd uznał za nieprawidłowe. Kluczową kwestią jest bowiem nie to, co w/w pojęcie obiektywnie oznacza, lecz w jaki sposób strony rozumiały występujący w umowie warunek odwołujący się do tego pojęcia. Zresztą spór pomiędzy stronami nie dotyczy rozumienia pojęcia działalność komercyjna lecz tego, jak rozumieć zawarte w umowie sformułowanie w całości przeznaczona na działalność komercyjną. Istotne jest zatem wyjaśnienie jaki był zgodny zamiar i cel stron, w kontekście ustalonego w umowie warunku od którego zależała wysokość ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Tego problemu nie da się wyjaśnić w oparciu o dowód z opinii biegłego. Spór pomiędzy stronami sprowadza się bowiem do oceny warunku występującego w umowie i sposobu realizacji tego warunku. Zdaniem strony powodowej, umowa przewidywała zdecydowanie wyższą cenę za prawo użytkowania wieczystego wówczas, gdy cała działka będzie mogła być przeznaczona na działalność komercyjną, przy czym cała to według strony powodowej sytuacja, w której każdy fragment działki może zostać zabudowany obiektami komercyjnymi. Natomiast według strony pozwanej cała działka oznacza jedynie, że ww. działka znajdzie się – w całości – na terenie przewidzianym w m.p.z.p. na działalność komercyjną, ale nie oznacza to, że na każdym fragmencie tej działki możliwe jest wybudowanie obiektu służącego działalności komercyjnej. Sąd Okręgowy dokonał ustaleń w tym przedmiocie w oparciu o wyjaśnienia przedstawicieli pozwanego – uznając je za wiarygodne. Na taką ocenę wpływ miały następujące okoliczności i argumenty.

**1/** Oceniając stanowiska stron z punktu widzenia zasad logicznego myślenia i doświadczenia życiowego Sąd uznał, że twierdzenia powoda nie mogą zostać zaakceptowane. Nie sposób zgodzić się z powodem, że strony oczekiwały, iż zgodnie z nowo uchwalonym m.p.z.p. każdy fragment 42 hektarowej działki będzie mógł być zabudowany obiektem przemysłowym. Choć zastrzeżenia tak rozumianego warunku mieściłoby się w ramach swobody kontraktowania, to jednak zastrzeżenie takie kłóci się z ówczesnym stanem nieruchomości, który powód znał i akceptował przystępując do umowy. Chodzi tu o istniejące na nieruchomości w dacie zawarcia umowy drogę gminną, na której nie można wybudować żadnego obiektu, czy też na pas ochronny nad gazociągiem. Istnienie w/w infrastruktury powód aktualnie wskazuje jako przyczynę niespełnienia się warunku, co jest nieracjonalne i podaje w wątpliwość wyjaśnienia jego przedstawicieli o ile upierają się oni, iż warunkiem zapłaty wyższej ceny była możliwość zabudowania każdego fragmentu działki, również tych po których przebiega droga gminna bądź też gazociąg.

**2/** Na przyjętą przez Sąd Okręgowy wykładnię umowy miało wpływ zachowanie powoda, który przed wniesieniem pozwu w rozpoznawanej sprawie nie kwestionował sposobu przekształcenia. Pozwany przekazał powodowi zaświadczenie wójta o uprawomocnieniu się m.p.z.p. a następnie wzywał powoda do zapłaty kolejnych rat ceny nabycia – z uwagi na spełnienie się warunku umownego. Powód na powyższe wezwania nie reagował, co więcej w piśmie z dnia 12 sierpnia 2009 r. wezwał pozwanego do wystawienia faktury. Nie kwestionował w żaden sposób swojego obowiązku co do zapłaty reszty ceny nabycia, mimo, że obowiązek ten aktualizował się dopiero po spełnieniu się warunku. Takie zachowanie powoda oznacza, że wówczas nie kwestionował on tego, że doszło do spełnienia się warunku. Przemawia za tym brak jakiegokolwiek reakcji powoda – w sytuacji gdy chodzi o zapłatę kwoty przekraczającej 10 mln złotych, tytułem reszty ceny.

**3/** Sąd rozważał następnie zachowanie strony powodowej względem spółki (...), które to okoliczności były Sądowni znane urzędowo. Z wywodów Sądu wynikają następujące okoliczności. Spółka (...), której jedynym wspólnikiem i prezesem był Z. T. zawarła z pozwanym umowę przedwstępną umowę kupna sprzedaży nieruchomości (ok. 109 ha), w tym użytkowania wieczystego działki nr (...), o pow. 42,93 ha objętej niniejszym postępowaniem. Następnie pomiędzy spółką (...), a trzema innymi podmiotami prawa cywilnego (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...)) (powód w niniejszej sprawie), (...) i (...) doszło do zawarcia umowy przelewu wierzytelności, z w/w umowy przedwstępnej.

W umowie tej zastrzeżono, że w razie przekwalifikowania na działalność komercyjną powierzchni co najmniej 42,93 ha (z 109 ha objętych umową) spółka (...) (tu powód) dopłaci do ceny nabycia wierzytelności kwotę 8,5 mln zł. W dniu 19 maja 2009 r, Z. T., działając jako prezes spółki A., wezwał spółkę (...) do zapłaty prawie 12 mln. zł. tytułem dopłaty do ceny. Trzy dni później tenże sam Z. T., działając tym razem jako prezes spółki B. (...) (powoda) – uznał opisane wyżej roszczenie. Spółka (...) wystąpiła o zapłatę w/w kwoty i w sprawie IX GNC 455/09 uzyskała nakaz zapłaty. Twierdzenie powoda, iż orzeczenie to zostało zaskarżone sprzeciwem Sąd Okręgowy uznał za bezpodstawne, z tej przyczyny, iż sprzeciw został co prawda złożony, jednakże po upływie terminu, a obecny prezes zarządu powoda odmówił jego podpisania. Ponadto w piśmie zawierającym sprzeciw brak jest jakichkolwiek zarzutów odnośnie niespełnienia ustalonego warunku zmiany przeznaczenia m.p.z.p. Pozew spółki (...) został napisany w dniu 30 czerwca 2009r, a prezes powoda – Z. T. – z został odwołany z funkcji prezesa spółki A. w dniu 25 czerwca 2009r. Można zatem przypuszczać, że Z. T. znał dokładnie okoliczności związane z wniesieniem pozwu przez spółkę (...) przeciwko stronie powodowej, zwłaszcza, że wcześniej uznał roszczenie spółki (...), jako prezes powoda. Odnosząc się do powyższych, bezspornych okoliczności, powód twierdził, iż warunek zawarty w umowie cesji praw nie dotyczył działki nr (...), lecz jakiegokolwiek arealu o powierzchni 42,93 ha, z ogólnej powierzchni 109 ha, do których pośrednio odnosiła się umowa przelewu wierzytelności. Był to zatem inny warunek niż ten, który ustanowiony był w umowie zawartej przez strony niniejszego postępowania. Sąd Okręgowy nie podzielił tych twierdzeń, uznając je za niewiarygodne już to w świetle treści umowy zawartej pomiędzy stroną powodową i spółką (...), oraz w świetle twierdzeń zawartych w uzasadnieniach pozwów o wykonanie tej umowy, wniesionych następnie przez spółkę (...). Przede wszystkim, powierzchnia działki, która powinna zostać przeznaczona na działalność komercyjną w wyniku zmiany m.p.z.p. dokładnie odpowiada powierzchni działki będącej przedmiotem sporu. To powód ( (...) spółka z o.o.) na mocy umowy cesji ze spółką (...) wstąpił w prawa i obowiązki A. w zakresie powierzchni 42,93 ha, natomiast w zakresie pozostałych prawie 70 ha w prawa i obowiązki wstąpiły osoby trzecie B. (...) i 3 spółki z o.o. Spółka (...) wystąpiła następnie z trzema powództwami przeciwko spółkom (...),2,3, przy czym od powoda domagała się zapłaty kwoty prawie 12 mln zł, a od spółek (...) i 3 kwot po 122 000 zł. Tylko w pozwie przeciwko (...) spółce z o.o. (powód) uzasadniła roszczenie tym, że wystąpiła oczekiwana zmiana w m.p.z.p., w pozostałych dochodziła zapłaty wynagrodzenia ustalonego umową. W pozostałych dwóch pozwach powołała się jedynie na ustalone wynagrodzenie. Jedynie w uzasadnieniu pierwszego pozwu spółka (...) wskazywała na fakt zmiany m.p.z.p., co miało oznaczać, że ustalony warunek ziścił się. Na poparcie swojego stanowiska przedstawia zaświadczenie dotyczące działki nr (...) i wypis z mapy m.p.z.p. dotyczący tej działki. Gdyby ziszczenie się warunku spowodowane było tym, że to inne działki objęte umową zbycia praw zostały (w wyniku zmiany przeznaczenia m.p.z.p.) przeznaczone na działalność komercyjną to przecież spółka (...) przedłożyłaby mapki dotyczące tych innych nieruchomości. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał za oczywiste, że powód w sporze ze spółką (...) nie kwestionuje ziszczenia się warunku przeznaczenia na działalność komercyjną całości działki nr (...).

**4/** Sąd Okręgowy odwołał się następnie do zeznań wiceprezesa zarządu powoda S. C. `a który zeznał, że przekazał Z. T. na poczet realizacji umowy kwotę 4,3 mln USD. Kwota ta nie znajduje żadnego uzasadnienia jeżeli przyjąć, że warunek nie ziścił się, gdyż wtedy cena za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosiła by niespełna 2 mln USD. A zatem, wywodzi dalej Sąd Okręgowy, sam członek zarządu strony powodowej był przekonany o znacząco wyższej kwocie ceny niż 2 mln USD. W sprawie IX GNc 455/09 S. C. zeznał, że wiosną 2009r. był zdecydowany, aby zawrzeć porozumienie ze stroną pozwaną – sfinalizować wszelkie transakcje i płatności z tym związane. Ale wtedy było już po prawomocnej zmianie m.p.z.p. i jeżeli strona powodowa uważała, że warunek nie ziścił się, to nie było podstaw do jakichkolwiek transakcji i finalizacji płatności. Tak więc zeznania S. C. `a mają sens tylko przy założeniu, że warunek ziścił się.

**5/** Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na realną wartość przedmiotowej nieruchomości, która jest znacznie większa, niż to co dotychczas zostało pozwanemu za nią zapłacone. Powód ma tego świadomość, gdyż w swoim własnym bilansie określił wartość przedmiotowego gruntu na kwotę 17,5 mln zł, czyli na kwotę odpowiadającą cenie ustalonej przy założeniu spełnienia się warunku zawieszającego. Na podobną kwotę oszacował wartość nieruchomości rzeczoznawca, na potrzeby toczącego się postępowania egzekucyjnego. Ponadto w trakcie postępowania egzekucyjnego strona powodowa twierdzi, iż wartość nieruchomości wynosi 27 mln zł, a zatem o 1/3 więcej niż ustalona w umowie. Ta

okoliczność musi mieć również wpływ na ocenę czy warunek zawarty w umowie z dnia 26 lipca 2007 r. ziścił się czy też nie.

**Podsumowując**, Sąd Okręgowy uznał, że wszystkie przedstawione elementy świadczą o tym, iż został spełniony warunek w wyniku którego cena prawa użytkowania wieczystego została ustalona na poziomie kwoty 17 744 061,80 zł, a zatem strona powodowa nie uiściła na rzecz strony pozwanej pełnej ustalonej w umowie ceny.

W powyższym kontekście, sporny pomiędzy stronami problem zaliczenia na cenę nabycia nieruchomości kwoty 912 000 USD, Sąd uznał za drugorzędny. Kwota ta została wpłacona na prywatne konto Prezesa pozwanego, jednakże szereg – wymienionych przez Sąd Okręgowy argumentów – świadczy o tym iż stanowiła ona świadczenie na poczet ceny sprzedaży. Mając powyższe na uwadze wszystkie powyższe ustalenia i argumenty Sąd Okręgowy oddalił powództwo (...) spółki z o.o. w T. na podstawie art.189 kpc. O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc.

**Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył apelacją w całości powód**, zarzucając mu: 1/ naruszenie art. 65 kc w zw. z art. 89 kc poprzez dokonanie przez Sąd I instancji błędnej wykładni warunków zawartej pomiędzy stronami umowy oraz rzeczywistej woli stron przy zawieraniu umowy, 2/ naruszenie art. 233 kpc w związku z art. 65 kc przez przekroczenie przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów, przy dokonywaniu wykładni woli stron umowy, poprzez wyciągnięcie z zebranego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, nielogicznych i sprzecznych i sprzecznych z doświadczeniem życiowym, jak również poprzez nieuwzględnienie wniosków wynikających ze zgromadzonego materiału dowodowego, pozostających w sprzeczności z dokonаныmi przez Sąd ustaleniami.

W obszernym uzasadnieniu powyższych zarzutów powód – między innymi – argumentował, iż Sąd Okręgowy już na początku swoich rozważań popełnił błąd metodologiczny, który rzutował na treść całego rozumowania. Sąd ten wadliwie i sprzecznie z zapisami umowy określił warunek, przyjmując iż było nim „objęcie w/w działki zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku której możliwe będzie prowadzenie na w.w działce działalności komercyjnej”. Brzmienie umowy było odmienne i powód przytoczył jej odnośny fragment in extenso. Zaproponowana przez Sąd I instancji wykładnia pozwalałaby przyjąć, iż zastrzeżony przez strony warunek zostałby spełniony gdyby cała działka została objęta zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w jej ramach jedynie 10 spośród 42 hektarów zostałyby przeznaczone na działalność komercyjną. Taka wykładnia nie jest dopuszczalna w świetle samej treści umowy i okoliczności towarzyszących jej zawarciu w roku 2007. Sąd wypaczył sens przedmiotowego zastrzeżenia umownego i w istocie zmienił ten zapis na potrzeby niniejszego postępowania. Wadliwość przyjętej przez Sąd wykładni polega przede wszystkim na tym, że 1/ pomija zawarte w umowie odniesienie warunku do „całości działki”, 2/ warunek dotyczył zmiany przeznaczenia działki w całości, a nie objęcie całości działki zmienionym planem zagospodarowania przestrzennego, 3/ w dacie zawarcia umowy na części działki było możliwe prowadzenie działalności o charakterze quasi komercyjnym, zatem celem zastrzegających warunek stron była zmiana tego stanu rzeczy; dlatego też w nowym planie cała działka miała być przeznaczona na działalność komercyjną. Przedmiotowy warunek zastrzeżony na korzyść powoda i to on był autorem tego zapisu, dlatego też Sąd nie może interpretować go całkowicie odmiennie niż powód. Warunek można by uznać za ziszczone jedynie wówczas, gdyby powód mógł realizować działalność stricte komercyjną na całej działce, w zakresie logistyki, handlu wielkopowierzchniowego i sprzedaży paliw. Zarząd pozwanego podpisując umowę znał plany inwestycyjne powoda.

Przy dokonaniu wykładni oświadczeń woli stron jawi się szereg istotnych, zdaniem powoda, kwestii, których Sąd I instancji nie uwzględnił.

Dysproporcja wariantowo ustalonej ceny sprzedaży świadczy o tym jak istotny był zastrzeżony warunek dla strony kupującej. Strony, podpisując w 2007 roku umowę sprzedaży wiedziały, że w dniu 28 grudnia 2005 r. Rada Gminy R. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany m.p.z.p. Planowana zmiana była przedstawiona graficznie na mapach, wiadomo więc było, że działka nr (...) ma zostać przeznaczona na działalność produkcyjno-usługową oraz mieszkaniową. Gdyby powyższe satysfakcjonowało powoda, to w umowie z dnia 26 lipca 2007 r. nie wprowadzono by warunku zawieszającego (art. 89 kc), uzależniającego zapłatę wariantowo ustalonej ceny od zdarzenia przyszłego

i niepewnego, a jedynie wprowadzono by termin (art. 116 § 1 kc). W świetle błędnego rozumowania Sądu I instancji kwestia przedmiotowego i terytorialnego zakresu zamiany planu zagospodarowania przestrzennego nie miałyby w zasadzie żadnego znaczenia. Tymczasem dla powoda zakres tych zmian miał fundamentalne znaczenie przy ustalaniu treści warunku. Dlatego też w umowie znalazł się zapis warunkujący zapłatę wyższej ceny od takiego przekształcenia działki nr (...), aby działka ta w całości mogła być wykorzystana na działalność komercyjną. Inne rozumienie tego warunku wypacza jego sens. Tymczasem z zapisu umowy wynika jednoznacznie, że wolą stron było przeznaczenie działki nr (...) w całości na działalność komercyjną. Sąd powinien był ustalać sens oświadczeń woli stron biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili złożenia tych oświadczeń (interpretacja ex tunc).

Zgodnie z zasadą interpretacyjną z art. 65 kc wykładni poszczególnych wyrażeń zawartych w dokumencie dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu w jakim one występują. Należy też zwrócić uwagę na związki treściowe pomiędzy różnymi postanowieniami zawartymi w tekście – tak aby miały spójny i rozsądny sens. Przy zabiegu wykładni należy też brać pod uwagę inne dokumenty związane z interpretowanym tekstem. Sąd Okręgowy reguł powyższych nie przestrzegał. Nie wziął zwłaszcza pod uwagę procedowanych przez Gminę R. i w dacie zawarcia umowy zaawansowanych prac nad zmianą m.p.z.p. Dla stron niewątpliwym było, że sama uchwała zostanie podjęta i że zmiana ma dotyczyć działki nr (...), gdyż taką wiedzę strony miały od dnia 28 grudnia 2005 r. Gdyby wolą stron było zastrzeżenie warunku tak rozumianego, jak przytoczona na wstępie wypowiedź Sądu Okręgowego, zastrzeżenie jego byłoby całkowicie pozbawione sensu, od razu ustalono by cenę, płatną w ratach, zastrzegając, że zapłata ostatniej części ceny nastąpiłaby z upływem uzgodnionego przez strony terminu, np. po uprawomocnieniu się uchwały zmieniającej m.p.z.p. Tak się jednak nie stało, co jest dowodem na to, że od samego początku inna była intencja stron od tej, która ustalił Sąd Okręgowy. Sąd ten dopuścił się naruszenia zasad wykładni oświadczeń woli, pomijając zwerbalizowaną treść poszczególnych postanowień umownych, pomijając cel kupującego, na korzyść którego warunek zastrzeżono oraz kontekst sytuacyjny i prawny istniejący w dacie podpisywania umowy. Dla uzasadnienia powyższej argumentacji apelujący przytoczył szereg orzeczeń Sądu Najwyższego odnoszących się do problemu wykładni umowy.

Warunek zawieszający zapłaty tak wysokiej ceny sprzedaży został ustalony na korzyść kupującego nie przypadkowo. Plany inwestycyjne powoda obejmowały co najmniej budowę centrum logistycznego, centrum handlowego oraz stacji paliw, o czym wiedział pozwany. Tymczasem zgodnie z prawomocnie uchwaloną zmianą m.p.z.p. Gminy R. z łącznej powierzchni 42,93 ha działki nr (...) jedynie 81% powierzchni można przeznaczyć na działalność komercyjną i to quasi komercyjną. Jest to więc jedynie 34,88 ha z czego zaledwie 10,6994 ha można przeznaczyć na działalność usługową i tylko 24,1835 ha pod zabudowę produkcyjno usługową. Ponadto zgodnie z § 6 pkt 2 wypisu z tekstu m.p.z.p. wskaźnik powierzchni zabudowanej w terenach zabudowy usługowej (U) oraz w terenach zabudowy produkcyjno usługowej (PU) nie może być większy niż 50%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%. Z tego wynika, że powód może realnie zabudować jedynie 17,44 ha przedmiotowej nieruchomości. Ponadto dalsza część terenu (1,7505 ha), z uwagi na położenie za drogą lokalną i strefą techniczną (gazociąg), w zasadzie nie może być komercyjnie wykorzystywana. Niezależnie od w/w ograniczeń m.p.z.p. powierzchnia 2,1981 ha znajduje się w strefie ZR przeznaczonej pod zieleń, powierzchnia 1,9310 ha stanowi pas terenu wzdłuż drogi, powierzchnia 2,2824 ha stanowi drogę lokalną a powierzchnia 1, (...) to strefa techniczna wzdłuż istniejącego gazociągu. Powyższe części nieruchomości w ogóle nie mogą być wykorzystane na cele komercyjne. W dacie zawierania umowy obie strony rozumiały zastrzeżony warunek w ten sposób, że całość działki nr (...) można będzie wykorzystać na cele komercyjne, tj. centra logistyczne, sklepy wielkopowierzchniowe, hurtownie, zakłady produkcyjne, stacje paliw. Jest rzeczą oczywistą, że tego rodzaju obiekty nie będą mogły zajmować 42 ha zabudowy, jednakże pozostała część nieruchomości miała być wykorzystywana na infrastrukturę towarzyszącą tego rodzaju obiektom (parkingi, drogi wewnętrzne) usytuowaną zgodnie z wola inwestora i logiką planowania przestrzennego całego kompleksu planowanych obiektów.

Apelujący podkreślił, że w m.p.z.p. obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy nie istniała droga gminna przecinająca w najmniej odpowiednim miejscu działkę (...). Jej lokalizacja w nowym m.p.z.p. nastąpiła wbrew woli powoda. Powód zamierzał skomunikować wybudowane przez siebie obiekty drogami wewnętrznymi, jednakże o innym statusie i przebiegu niż istniejąca droga gminna. Wbrew temu co sugeruje Sąd Okręgowy, oczekiwany przez powoda brak drogi gminnej na działce nr (...), nie uniemożliwiłby właściwego skomunikowania

obiektów, nowowytbudowanych obiektów. Jednakże zgodnie z m.p.z.p. na terenie działki nie można budować obiektów wielkopowierzchniowych, ani centrów logistycznych, ani stacji paliw. Również i z tej przyczyny nie można przyjąć, że warunek zastrzeżony przez strony spełnił się. O tym, że warunek się nie spełnił świadczy też to, że zgodnie z nowym m.p.z.p. część terenów stanowi koncentrację zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej (MU). Powierzchni tej w żaden sposób nie można zakwalifikować jako przeznaczonej na cele komercyjne. Usługi komercyjne jedynie towarzyszą zabudowie mieszkaniowej. Ponadto na terenie MU wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W ocenie apelującego, nie można zgodzić się też z argumentacją Sądu Okręgowego, który wadliwą wykładnię umowy uzasadnia zachowaniem się strony powodowej przed wniesieniem pozwu. W szczególności brak jest podstaw by przyjąć, że powód, pismem z dnia 12 sierpnia 2009 r, uznał roszczenie o zapłatę wyższej ceny. Zawarte w tym piśmie wezwanie o wystawienie faktury VAT dotyczyło zapłaconej wcześniej kwoty 912 000 USD, na którą pozwana, mimo upływu ponad dwóch lat, faktury nie wystawiła.

Rozważania Sądu Okręgowego co do relacji pomiędzy powodem a spółką (...) są bezprzedmiotowe. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia są również interpersonalne powiązania, jak też nieporozumienia pomiędzy członkami zarządu powoda. Powód podtrzymał twierdzenie, iż warunek z umowy cesji zawartej pomiędzy spółką (...) i powodem oraz warunek zawarty w umowie stron nie są tożsame. Ten pierwszy odnosi się do arealu o powierzchni 109,72 ha, drugi, wyłącznie do działki nr (...) o powierzchni 42,93 ha. Oceny takiej nie mogą zmienić zeznania S. C. a nie trafnie uznane przez Sąd za wiarygodne. Apelujący podkreśla, że S. C., zeznając o kwotach przekazywanych na poczet realizacji umów, miał na myśli tereny zakupione również przez spółki (...) i B. (...), a nie jedynie przez powoda. Wreszcie z samego faktu przekazywania sobie pomiędzy członkami zarządu powoda określonych kwot, nie sposób wyprowadzić wniosku i spełnieniu się warunku z umowy stron niniejszego postępowania.

Nietrafnie też Sąd Okręgowy przywołuje argumenty odnoszące się do aktualnej wartości przedmiotowej nieruchomości. Strony zawierały umowę w roku 2007, kiedy to plany lokalizacji zjazdu z autostrady w tym miejscu nie były zatwierdzone ostateczną decyzją.

W końcowej części uzasadnienia apelacji powód polemizuje z decyzją Sądu Okręgowego o pominięciu dowodu z opinii biegłego geodety, na okoliczność możliwości komercyjnego wykorzystywania całości przedmiotowej działki. Dowód ten miał kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia istoty sporu i nie był spóźniony.

Podnosząc przedstawione wyżej zarzuty i argumenty powód wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

### **SĄD APELACYJNY ZWAZYŁ CO NASTĘPUJE.**

Apelacja jest bezzasadna.

1/ Istotne w sprawie fakty wymagają uporządkowania i uzupełnienia, z uwagi na chaotyczne ich przedstawienie przez Sąd i instancji nie tylko w tej części uzasadnienia wyroku, która formalnie obejmuje ustalenia faktyczne, ale i w tej która formalnie poświęcona jest ocenie dowodów i wyjaśnieniu podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Fakty te przedstawiają się następująco.

W dniu 20 lipca 2006 r strona pozwana – jako sprzedający – zawarła z A. P. B., spółką z o.o., reprezentowaną przez prezesa zarządu Z. T.– jako kupującym – przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości na mocy której sprzedający zobowiązał się sprzedać kupującemu prawo wieczystego użytkowania i własność opisanych tam nieruchomości położonych na terenie gminy R. o łącznej powierzchni 109,72 ha, w tym działkę o nr (...) o powierzchni 42,93 ha położoną w K., objętą KW nr (...) (okoliczność bezsporna, akt notarialny Rep.A nr(...))k. 147-153). Umową z dnia 25 czerwca 2007 r, Spółka (...), którą reprezentował prezes zarządu Z. T.zawarła umowę z trzema spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością. B. P., 1 B. (...), i B. (...), reprezentowanymi przez dwie osoby, w tym Z. T.Prezesa Zarządu wszystkich trzech wskazanych niżej spółek, za zgodą uczestniczącego w czynności przedstawiciela strony pozwanej,



umowę przelewu praw i przejęcia obowiązków. Z. T. był wówczas 100%-towym udziałowcem spółki (...) a ponadto 50%-towym udziałowcem powodowej spółki (...). Mocą umowy z dnia 25 czerwca 2007 r. spółka (...) przeniosła na trzech swoich kontrahentów (w tym powoda) wszelkie prawa i obowiązki wynikające z opisanej wyżej umowy przedwstępnej z dnia 20 lipca 2006 r., z tym, że spółka (...) (powód) wstąpił w prawa i obowiązki spółki (...) w zakresie dotyczącym działki nr (...) o pow. 42,93 ha, położonej w K.. Cenę nabycia przedmiotowych uprawnień i obowiązków określono dla powoda na kwotę 1 300 000 zł. Pozostałe spółki nabyły uprawnienia związane z innymi częściami nieruchomości. W obu wypadkach cena za przelew wynosiła 100 000 zł. Dalej postanowiono (§ 4.3), że w przypadku spełnienia się nie później niż do dnia 30 czerwca 2009 trzech warunków zawieszających, wiążąca i ostateczna – wynagrodzenie o którym mowa w art. 4.1 zostanie podwyższone o 8 500 000 zł. Jeden z tych warunków (art. 4.3.2) dotyczył m.p.z.p. Gminy R., który „zostanie zmieniony w taki sposób, że część nieruchomości o powierzchni nie mniejszej od 42,93 ha zostanie przeznaczona na działalność komercyjną”. W dniu 30 czerwca 2009 r. spółka (...) wniosła pozew przeciwko trzem spółkom (...) o zapłatę należności za przelew wierzytelności umową z dnia 25 czerwca 2007 r. Spółka (...) została pozwana o zapłatę 12 mln zł. Wynikało to z przyjęcia przez władze spółki, że warunek dotyczący zmiany przeznaczenia nieruchomości w całości na działalność komercyjną spełnił się w odniesieniu do tej spółki (powoda). W dniu 8 lipca 2009 r. Sad Okręgowy wydał nakaz zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu, w oparciu o ten nakaz, jako tytuł zabezpieczenia przedmiotowa nieruchomość (działka nr (...)) została obciążona hipoteką przymusową. Od wymienionego wyżej nakazu zapłaty powód wniósł sprzeciw, jednakże nieskutecznie. W sprzeciwie powód nie kwestionował ziszczenia się warunku, nie przeczył, że doszło do zmiany przeznaczenia działki nr (...) w sposób przez siebie oczekiwany. (dowód sprzeciw w aktach 62 akt związkowych IX GNc 457/09). Sprzeciw został złożony z naruszeniem ustawowego terminu do dokonania tej czynności procesowej. Postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 3 marca 2010 r, wniosek o przywrócenie terminu oddalono a sprzeciw spółki (...) odrzucono. Postanowienie to nie zostało zaskarżone (dowód. akta związkowe IX GNc 455/09 k. 122 i następne).

Strony niniejszego postępowania w dniu 25 czerwca 2007 r, zawarły warunkową umowę kupna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) (KW (...)). Umowa została zawarta pod warunkiem, że Gmina R. nie skorzysta z prawa pierwokupu (dowód akt notarialny Rep.A nr (...))k. 26-33). W dniu 26 lipca 2007 r, strony zawarły umowę przeniesienia własności w/w nieruchomości. Istotne postanowienia powyższych umów, w szczególności jak chodzi o wysokość i sposób zapłaty ceny oraz treść warunku zawieszającego obowiązek zapłaty części ceny (opisany szczegółowo w umowie warunkowej a przyjęty przez odesłanie w umowie przenoszącej własność), jak też kwotę którą powód zapłacił pozwanemu na poczet ceny ustalił prawidłowo Sąd I instancji.

W dacie zawierania umowy warunkowej i przenoszącej prawo użytkowania wieczystego na powoda obowiązywał m.p.z.p. zgodnie z którym większą część powierzchni działki nr (...) stanowiły grunty rolne (okoliczność niezaprzeczona przez powoda). Jedynie 0,80 ka stanowiły tereny budowlane kategorii MU (dowód zeznania przedstawiciela pozwanego J. Ł. k. 390 – okoliczności niezaprzeczone przez powoda). Uchwałą Rady Gminy R. z dnia 15 lutego 2008 r, zatwierdzono nowy m.p.z.p. Zgodnie z nim działka nr (...) stanowi tereny oznaczone jako tereny zabudowy usługowej (2U), tereny produkcyjno-usługowe (1 PU), tereny produkcyjno usługowe (3 PU) koncentracja zabudowy mieszkaniowo zagrodowej (MU). Przez działkę droga publiczna lokalna (1KDL). Wzdłuż ciek wodnego leży teren zieleni urządzonej symbolem 1 ZR, 2 ZR. W południowej części działki przebiega gazociąg. Zarówno droga, ciek wodny jak i gazociąg istniały w dniu zawarcia przez strony umowy warunkowej (okoliczność bezsporna – por. zaświadczenie Wójta Gminy i mapa k. 155-156, protokół opisu i oszacowania nieruchomości k. 208). Pismem z dnia 9 maja 2008 r. pozwany przesłał powodowi zaświadczenie Wójta Gminy R. co przeznaczenia działki nr (...) w aktualnym m.p.z.p. i – uznając warunek za spełniony – wezwał do zapłaty kolejnej raty ceny, a to równowartości 1 mln USD. W dniu 15 lipca 2008 r. ponownie wezwano powoda do zapłaty w/w kwoty. Kolejne wezwanie do zapłaty już całej reszty ceny nabycia skierowano do powoda w dniu 29 września 2008 r, 26 lutego 2009 i 24 lipca 2009 r. Pismem z dnia 12 sierpnia 2009 r. prezes zarządu powoda Z. T., nawiązując do wezwania do zapłaty z dnia 24 lipca 2009 r. wezwał pozwanego do wystawienia faktury VAT, „za sprzedaż nieruchomości, która miała miejsce dnia 26 lipca 2007 r. (...)”.

2/ Powyższe ustalenia faktyczne obejmują okoliczności, które nie były między stronami sporne. W całości wynikają one z dokumentów niekwestionowanych przez strony, obejmujących czynności prawne, wezwania o zapłatę, czy też obrazujące przebieg postępowania w sprawie IX GNc 455/09. Apelujący nie kwestionuje przedmiotowych ustaleń, jego zarzuty to w istocie próba podważenia przyjętej przez Sąd Okręgowy wykładni tego postanowienia umowy, które dotyczy warunkowego określenia wysokości ceny sprzedaży nieruchomości. Wykładnia ustalonego przez sąd oświadczenia woli w zawartej przez strony umowie należy do kwestii prawnych, samo ustalenie treści oświadczenia woli należy z kolei do ustaleń sądu faktycznych. Treść spornego oświadczenia woli stron wynika wprost z dokumentu umowy warunkowej z dnia 25 czerwca 2007 r. (.k 31 akt) i była przedmiotem szczegółowych ustaleń sądu. Odnośny zapis to w istocie dwa warunki. Aby można było uznać, iż cena sprzedaży została w całości uiszczona – bez konieczności zapłaty dwóch jej ostatnich rat – 1/ do dnia 30 czerwca 2009 r uprawomocnić miała się uchwała Rady Gminy R. dotycząca zmiany m.p.z.p. dla działki (...)/ przedmiotowa uchwała miała zmienić przeznaczenie działki w (...), w całości na działalność komercyjną.

Sformułowanie „w całości na działalność komercyjną” w kontekście całego tekstu § VIII umowy warunkowej nie jest jednoznaczne. Zdaniem powoda o spełnieniu się przedmiotowego warunku można by mówić tylko wtedy, gdyby powód mógł prowadzić działalność stricte komercyjną, na całej działce nr (...), w zakresie logistyki, handlu wielkopowierzchniowego i sprzedaży paliw. Literalna treść umowy nie daje żadnych podstaw do takiej interpretacji. „Działalność komercyjna” to działalność nastawiona na osiąganie zysku. Aby ten warunek został spełniony działka nr (...) musiała w nowym m.p.z.p. zakwalifikowana do takiej kategorii, by możliwe było rozpoczęcie na niej działalności, która będzie generować zysk. Nic więcej z samej treści umowy nie wynika, w szczególności umowa nie daje podstaw do twierdzenia, iż prowadzona przez powoda działalność miała mieć charakter „stricte” komercyjny – niezależnie od tego co powód pod pojęciem tym rozumie. A zatem, oceniając czy zastrzeżony przez kontrahentów warunek – rozumiany zgodnie z literalnym brzmieniem § 8 umowy warunkowej – spełnił się, należy udzielić odpowiedzi pozytywnej. Działka nr (...) (obecnie po podziale (...) i (...)), w nowym prawomocnie uchwalony m.p.z.p. została zakwalifikowana jako tereny budowlane 2U, 1PU, 3PU oraz MU. Tereny budowlane ze swej istoty nadają się do prowadzenia na nich działalności generującej zysk, nawet jeśli nie jest dozwolone zabudowanie ich obiektami wielopowierzchniowymi. Jak wynika z odpisu z krajowego sądownego nr KRS (...), przedmiotem działalności powoda są m.in. działalność usługowa związana z uprawami rolnymi, sprzedaż hurtowa, działalność wspomagająca transport lądowy, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, działalność związana ze sportem. Wymienione wyżej rodzaje działalności z pewnością mogą być prowadzone na przedmiotowej nieruchomości, nawet na tej jej części (80a), która jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową usługową (MU). Każda z wymienionych rodzajów aktywności gospodarczej jest działalnością komercyjną, rozumiana jako zmierzająca do generowania zysków.

Powód w żaden sposób nie wykazał, by konsensusem stron objęte było takie rozumienie działalności komercyjnej, które polega na budowie centrów logistycznych, stacji benzynowych i obiektów handlowych wielkopowierzchniowych. Oceniając twierdzenia powoda w kontekście samej treści umowy nie sposób też zgodzić się, jakoby o niespełnieniu się warunku świadczyło przeznaczenie części nieruchomości pod drogę publiczną wraz z pasem do niej przylegającym (łącznie 2,2824 ha) innej zaś części pod strefę techniczna gazu (1,4056 ha). Argumentację powoda w tym przedmiocie uznać należy za nietrafną i podnoszoną wyłącznie na użytek tego procesu. Przemawia za tym bezsporna między stronami okoliczność istnienia przedmiotowej infrastruktury przed zawarciem przez strony umowy. Powód, zawierając umowę znał położenie konfigurację i sposób zagospodarowania nieruchomości. Trudno dać wiarę, iż powód zamierzał po zawarciu umowy zlikwidować drogę i gazociąg i oczekiwał, że zmiana m.p.z.p. mu to umożliwi. Tego rodzaju twierdzenie jest nieprofesjonalne. Na okoliczności te zwrócił uwagę Sąd I instancji, którego uwagi w tym przedmiocie, zamieszczone w punkcie pierwszym rozważań tego Sądu (k. 450-451), należy zaaprobować bez zastrzeżeń. Trafnie Sąd ten wskazał, iż niezależnie od tego jak interpretować pojęcie przeznaczona w całości na działalność komercyjną, trudno akceptować taką wykładnię, iż chodzi o możliwość zabudowania każdego fragmentu działki nr (...) obiektem wielkoprzemysłowym. W tym zaś kierunku zmierza wywód apelującego, stanowiący konsekwentne powielenie wcześniej podnoszonych argumentów.

Nie sposób podzielić twierdzeń apelującego dotyczących możliwości umownego zastrzeżenia terminu zapłaty ceny sprzedaży, nie zaś warunku zapłaty części ceny (por. punkty II i III apelacji). Niczego w sprawie nie zmienia dołączony do apelacji dokument uchwały nr XXX/185/05 Rady Gminy R. z dnia 28 grudnia 2005 r. (k. 484). Uchwałą tą zdecydowano o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy. Twierdzenie powoda, iż w dacie uchwalenia tej uchwały znane były postanowienia później uchwalonego m.p.z.p. jest nieprzekonujące. Wszak tego rodzaju uchwała stanowi dopiero podstawę do przygotowania projektu m.p.z.p., który, który to projekt jest przedmiotem opiniowania i uzgodnień z właściwymi organami. Gotowy projekt może być oprotestowany w formie uwag do projektu, które może wyrazić każdy, kto kwestionuje ustalenia tam przyjęte. Powyższe procedury mogą doprowadzić do zmiany projektu m.p.z.p. – jeszcze przed jego uchwaleniem. Powyższe wynika literalnie z przepisów art. 17 ust. 1 i 6, art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012 r., poz. 647). Tak więc nie da się obronić stanowiska, iż w dacie zawierania umowy warunkowej strony знаły przyszłe postanowienia m.p.z.p., w sposób umożliwiający zastrzeżenie terminu zapłaty ceny (data prawomocności uchwalenia m.p.z.p.) zamiast warunku. Powód w ogóle nie wykazał, by wówczas był już gotowy projekt m.p.z.p.

Niezależnie od tego przedmiotowy zarzut, jak i szczątkowa dokumentacja na jego poparcie pojawiły się po raz pierwszy dopiero w apelacji i powinny zostać pominięte na zasadzie art. 381 kpc.

**3/** Dokonując wykładni oświadczenia woli stron, co do rzeczywistego znaczenia warunku zwalnającego powoda od zapłaty ostatnich dwóch rat ceny, Sąd Okręgowy wziął pod uwagę również inne zdarzenia, które uzasadniały przyjęcie, iż sam powód w osobie swego ustawowego przedstawiciela, identycznie jak pozwany rozumiał znaczenie warunku zastrzeżonego w umowie jak też, że uznawał jego spełnienie. Sąd Apelacyjny uzupełnił konieczne do tej oceny ustalenia faktyczne i w oparciu o nie w pełni podzielił argumentację Sądu I instancji.

Po pierwsze apelujący nie może zaprzeczyć, iż pozwany wielokrotnie wzywał go do zapłaty dwóch ostatnich rat ceny sprzedaży, werbalizując, że warunek zapłaty tych sum uważa za spełniony. Jeśli powód nie zgadzał się z powyższym poglądem winien był podjąć adekwatną polemikę. Tego wymagała należyta staranność w prowadzeniu własnych spraw, jak też należyta staranność w wykonaniu zobowiązania (art. 355 kc). Powód polemiki takiej nie podjął, gdyż wówczas zgadzał się z istnieniem obowiązku, uważając warunek za spełniony. Dowodem na to jest treść pisma z dnia 12 sierpnia 2009 r. podpisanego przez Z. T.(k. 166). Powód wzywa pozwanego do wystawienia faktury VAT z tytułu sprzedaży nieruchomości, w odpowiedzi na wezwanie z dnia 24 lipca 2009 r o zapłatę całej ceny. Twierdzenie apelującego, iż żądana przez powoda faktura miała obejmować wcześniej zapłaconą kwotę 966 000 USD jest w tym kontekście oczywiście bezpodstawne, gdyż sprzeczne z jednoznacznym kontekstem ocenianej wypowiedzi.

W całej rozciągłości Sąd Apelacyjny podziela również stanowisko Sądu I instancji, jak chodzi o ocenę zachowania przedstawiciela powoda w sprawie związanej z wykonaniem umowy przelewu praw i obowiązków z dnia 25 czerwca 2007 r. na mocy której spółka (...) przełała na powoda wierzytelność o zawarcie umowy przyrzeczonej w odniesieniu położonej w K. działki nr (...). W umowie tej zastrzeżono zwiększenie ceny sprzedaży przedmiotowej wierzytelności o 8,5 mln zł. w sytuacji ziszczenia się warunku zawieszającego identycznie sformułowanego jak ten z § VIII umowy warunkowej. Warto podkreślić, że obie umowy zostały zawarte w tym samym dniu i w tej samej kancelarii notarialnej. Reprezentujący zarówno spółkę (...) jak i wszystkie trzy spółki (...) nie miał w ówczesnych realiach wątpliwości, iż po pierwsze warunek spełnił się, po drugie, iż podmiotem mającym zapłacić wyższą cenę za wierzytelność jest spółka (...) – powód w niniejszej sprawie. To właśnie powód, a nie spółka (...) bądź 3, został wezwany o zapłatę wyższej ceny. Oznacza to, że dla Z. T.było oczywistym, że zastrzeżony warunek dotyczył jedynie części nieruchomości objętych umową przelewu z dnia 25 czerwca 2007 r – a to działki nr (...) – oraz, że warunek ten spełnił się. Odmienne twierdzenia apelującego (jakoby warunek dotyczył całego areалу 109 ha) lekceważą oczywistą wymowę powyższych faktów i są nieprofesjonalne. Podobnie należy ocenić ten zarzut apelującego, który wskazuje na to, iż autorem sprzeciwu w sprawie IX GNc 457/09 był S. C. a nie Z. T.. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy to Z. T.wzywał powodową spółkę o zapłatę podwyższonej ceny w dniu 19 maja 2009 r, a 3 dni później, jako Prezes zarządu powoda uznał roszczenie. Nieskuteczne złożenie sprzeciwu w sprawie IX GNc 455/09 doprowadziło do uprawomocnienia się

nakazu zapłaty z dnia 8 lipca 2009 r. i ostatecznie doprowadziło do obciążenia przedmiotowej nieruchomości hipoteką przymusową na rzecz spółki (...), której beneficjentem był Z. T.. Nie ma racji apelujący, który zarzuca, iż fakty te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przeciwnie, jak trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji, fakty te obrazują, iż pogląd przedstawicieli powoda o nieziszczeniu się warunku zawieszającego z umowy z dnia 26 lipca 2007 r. jest prezentowany wyłącznie na użytek niniejszego procesu. Nie sposób również pominąć argumenty odwołujące się do rzeczywistej ceny nieruchomości, którą sam powód ocenia na kwotę o 10 mln. zł. przekraczającą tę którą warunkowo zastrzeżono w umowie.

Wszystkie powyższe argumenty prowadzą do uznania, iż zarzuty apelacji nie są uzasadnione. Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni oświadczeń woli stron, wyrażonych w umowach z dnia 25 czerwca i 26 lipca 2007 r. i słusznie przyjął, iż warunek zapłaty całej ustalonej w w/w umowach ceny sprzedaży spełnił się. Powództwo o ustalenie nieistnienia tego obowiązku musiało więc zostać oddalone.

Mając powyższe na względzie **Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną**, w oparciu o przepis art. 385 kpc. Sprostowano jednocześnie oczywistą omyłkę w określeniu przedmiotu postępowania przez Sąd I instancji (art. 351 § kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc). O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono, zgodnie z zasada odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc).