

Sygn. akt I ACa 370/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSO Izabella Dyka (del.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2013 r. w Krakowie na rozprawie

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

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 14 grudnia 2012 r. sygn. akt IX GC 687/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5.400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 370/13

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2013 r.

Strona powodowa (...) S.A. w K. (poprzednio (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.) wniosła przeciwko stronie pozwanej (...) Spółce z o.o. w W. pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 5 września 2007 r., Rep. Nr A (...), dokumentującego zawarcie przez strony umowy przedwstępnej, w zakresie obowiązku zwrotu kwoty 27.000.000 zł, który został zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 5 września 2008 r., w sprawie o sygn. akt II Cz 1515/08, a nadto domagała się zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż strony zawarły w dniu 5 września 2007 r. umowę przedwstępną na mocy której strona powodowa zobowiązała się sprzedać stronie pozwanej przysługujące jej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. wraz z prawem własności budynków i budowli posadowionych na nieruchomości. Umowa poprzedzona była dwumiesięcznymi negocjacjami, podczas których strony reprezentowali profesjonalni pełnomocnicy. Cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 135.000.000 zł płatną w dwóch ratach, z których pierwsza w kwocie 27.000.000 zł została zapłacona w dniu zawarcia umowy, a pozostałą część ceny strona pozwana miała zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W celu zabezpieczenia zwrotu kwoty 27.000.000 zł strona powodowa ustanowiła hipoteki na przedmiotowej nieruchomości.

Zawarcie umowy przyrzeczonej przewidziano na czas do dnia 21 grudnia 2007 r., o ile zostaną spełnione w terminie do 7 grudnia 2007 r. 4 warunki. Strony zawarły 3 aneksy do umowy, w których m.in. zmieniono termin zawarcia umowy przyrzeczonej. W piśmie z dnia 28 marca 2008 r. strona powodowa złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy z uwagi na odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej zatrzymując jednocześnie zaliczkę w kwocie 27.000.000 zł.

Strona pozwana (...) Spółka z o.o. w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, że kwestia zanieczyszczenia gruntu była dla strony pozwanej niezwykle istotna z uwagi na zamiar przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkalną, a strona powodowa nie podjęła żadnych działań w związku z ujawnionym po zawarciu umowy zanieczyszczeniem wód gruntowych.

Z uwagi na brak woli negocjacji umowy po stronie powodowej, strona pozwana złożyła stronie powodowej oświadczenie o odstąpieniu od umowy, przy czym strona pozwana zdawała sobie sprawę, iż ww. oświadczenie nie wywoła skutków prawnych i jego intencją nie było rozwiązanie umowy, a jedynie przymuszenie strony powodowej do podjęcia rozmów mających na celu rozwiązanie ujawnionych problemów.

W decyzji Wojewody (...) z 1994r. potwierdzającej użytkowanie wieczyste zobowiązano użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymania budynków w należytych stanie. Obowiązek ten oznaczał, że ewentualna rozbiórka zabudowań ulokowanych na nieruchomości, która była niezbędna do realizacji zamierzeń pozwanej mogła zostać uznana za działanie sprzeczne z nałożonym w ww. decyzji obowiązkiem i stanowić podstawę rozwiązania użytkowania wieczystego.

W umowie przewidziano przeniesienie na rzecz strony pozwanej uprawnień wynikających z decyzji w.z.i z.t., a strona powodowa złożyła oświadczenie, że dysponuje taką decyzją. Tymczasem okazało się, że taka decyzja została wydana na rzecz spółki z o.o. (...), a nie na rzecz strony powodowej.

Strona powodowa zapewniła, iż najemca nieruchomości opuścił ją w dniu 7 stycznia 2008 r., a faktyczne opuszczenie nieruchomości miało miejsce w dniu 29 stycznia 2008 r.

Stan faktyczny, który wystąpił w związku z wniesieniem użytkowania wieczystego do spółki komandytowej tytułem aportu wywołał konsternację strony pozwanej, gdyż na dzień 15 lutego 2008 r. strona powodowa nie dysponowała już użytkowaniem wieczystym, a z kolei spółka komandytowa nie została jeszcze wpisana do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty ww. nieruchomości. W tych okolicznościach strona pozwana skutecznie uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Krakowie pozbawił wykonalności w całości §(...)aktu notarialnego z dnia 5 września 2007 r. w K., sporządzonego przez notariusza P. T., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 5 września 2008 r., sygn. akt II Cz 1515/08, i orzekł o kosztach procesu. Sąd I instancji uznał, że umowa zawarta przez strony jest ważna, a w świetle dokonanych ustaleń strona powodowa miała prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanej, co uprawniało ją do zatrzymania zaliczki, a tym samym Sąd uznał, że roszczenie jest usprawiedliwione w świetle art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 17 grudnia 2009 r. oddalił apelacje strony pozwanej, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu I instancji.

Od tego wyroku kasację wniosła strona pozwana.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 30 marca 2011 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i sprawę przekazał mu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy wskazał, że Sąd II instancji naruszył przepis art. 378 § 1 k.p.c., bowiem ograniczył się do rozpoznania zarzutów zawartych jedynie w pisemnej apelacji, pomijając zarzuty zgłoszone przez stronę pozwaną w kolejnym piśmie procesowym w postępowaniu apelacyjnym, tym bardziej, że w granicach zaskarżenia Sąd II instancji winien uwzględnić naruszenie prawa materialnego nawet gdyby strona apelująca tego nie zarzucała. W konsekwencji Sąd Apelacyjny naruszył także przepis art. 328 § 2 k.p.c. bowiem nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną w postępowaniu apelacyjnym.

Ponadto Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż w związku z zarzutem naruszenia prawa materialnego, a to przepisów art. 56 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z brzmieniem § 6 pkt 1 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5 września 2007 r. konieczne jest dokonanie prawidłowej wykładni zapisów umowy w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, który to termin nie został jednoznacznie określony w umowie przedwstępnej. Poza tym Sąd Apelacyjny nie ustalił charakteru prawnego uiszczonej przez stronę pozwaną kwoty, a ma to istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, gdyż w razie gdyby to była kara umowna, to może wchodzić w grę miarkowanie jej wysokości, tym bardziej że aneksem z dnia 19 grudnia 2007 r. strony obniżyły cenę o 3.300.000 zł, a wobec tego ustalenia wymaga okoliczność, czy w świetle postanowienia umowy przedwstępnej, przewidującego, że zaliczka miała stanowić 20% uzgodnionej ceny, nie miało to wpływu na wysokość kwoty, którą ewentualnie mogła zatrzymać strona powodowa.

Rozpoznając powtórnie sprawę Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 26 października 2011 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że kluczowym problemem prawnym w sprawie wymagającym przeprowadzenia uzupełniającego postępowania dowodowego jest kwestia ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w odniesieniu do którego strony kilkakrotnie wprowadzały zmiany do pierwotnego tekstu umowy przedwstępnej. Sąd I instancji oparł się jedynie na analizie samej treści (która stała się niejasna wskutek kilku zmian i zaistniałej sytuacji związanej z wniesieniem przez stronę powodową tytułem wkładu przedmiotowych nieruchomości do innej spółki, a następnie zniweczenie skutków z tym związanych i to przed 31 marca 2008 r.) przedwstępnej umowy sprzedaży i aneksów do niej, pomijając dowody z osobowych źródeł wnioskowanych na tę okoliczność przez stronę pozwaną. Sąd Apelacyjny polecił – po dokonaniu wykładni postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży odnośnie terminu zawarcia umowy – odnieść jej wyniki do sytuacji jaka wytworzyła się wskutek zawarcia aneksu z dnia 23 stycznia 2008 r. do umowy zmiany umowy spółki komandytowej oraz umowy przeniesienia tytułem wkładu prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z aneksem z dnia 22 października 2007 r. do przedwstępnej umowy sprzedaży strona powodowa była upoważniona do wskazania innego podmiotu, który sprzeda opisane nieruchomości na zasadach i warunkach przewidzianych w tejże umowie przedwstępnej (dotyczyło to także wniesienia tych nieruchomości do innej spółki), przy czym strona powodowa i nabywca mieli być solidarnie odpowiedzialni za zobowiązania strony powodowej, a wynikające z przedwstępnej umowy. Z uwagi na treść art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami do zaistnienia skutku prawnego w postaci przeniesienia prawa wieczystego użytkowania konieczny był także wpis do księgi wieczystej. W związku z tym problemem nie są warunki, od jakich strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej, a wskazane w przedwstępnej umowie sprzedaży, lecz to z jakim podmiotem miała zostać zawarta umowa przyrzeczona.

Ponadto Sąd Apelacyjny w Krakowie zwrócił uwagę, że: 1/ strona powodowa aktem notarialnym z dnia 25 lutego 2008 r. rozwiązała notarialną umowę zmiany spółki i przeniesienia własności, przywracając stan poprzedni, jeszcze przed

dokonaniem wpisu cofnęła wnioszek o wpis i postępowanie wieczysto-księgowe zostało umorzone, a zdarzenie te miały miejsce przed 31 marca 2008 r., oraz 2/ istotny dla oceny zachowania strony pozwanej, która uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej jest fakt, iż w dniu 15 lutego 2008 r. u notariusza był reprezentant zarówno strony powodowej, jak i nabywcy (spółki komandytowej).

Sąd drugiej instancji stwierdził, że strona pozwana nie mogła skutecznie powoływać się na przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci wątpliwości co do decyzji(...), zanieczyszczenia wód gruntowych czy ryzyka rozwiązania umowy wieczystego użytkowania.

Sąd Apelacyjny zauważył, że Sąd pierwszej instancji nie badał zagadnienia związanego z charakterem prawnym wpłaconej przez stronę pozwaną na poczet ceny kwoty 27.000.000 zł. Polecił Sądowi I instancji: 1/ rozważenie – w razie przyjęcia, że sporna zaliczka odpowiada karze umownej – czy istnieją podstawy faktyczne do miarkowania jej wysokości, 2/ odniesienie się do stanowiska strony powodowej kwalifikującej kwotę wpłaconą przez stronę przy zawieraniu umowy jako zadatek, 3/ przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego, co do wykładni umowy przedwstępnej w odniesieniu do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a zarazem skuteczności uchylenia się przez stronę pozwaną od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie pozbawił w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci §(...) aktu notarialnego z dnia 5 września 2007 r., rep A nr (...), sporządzonego przez notariusza P. T. w Kancelarii Notarialnej w K. w zakresie obowiązku zwrotu zaliczki w kwocie 27.000.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 kwietnia 2008 r. do dnia faktycznej zapłaty, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 5 września 2008 r., sygn. akt II Cz 1515/08, oraz zasądził od strony pozwanej (...) sp. z o.o. w W. na rzecz strony powodowej (...) S.A. w K. kwotę 143.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i wnioskach.

Strony zawarły w dniu 5 września 2007 r. przedwstępną umowę sprzedaży użytkowania wieczystego i prawa własności wszelkich budynków oraz budowli znajdujących się na nieruchomości objętej umową, a położonej w K., na której strona pozwana zamierzała zrealizować inwestycję budowlaną w postaci zabudowy mieszkaniowej. Przed zawarciem umowy strony negocjowały warunki jej zawarcia. Cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 135.000.000 zł płatną w dwóch ratach, z których pierwsza w kwocie 27.000.000 zł została zapłacona w dniu zawarcia umowy, a pozostałą część ceny strona pozwana miała zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W celu zabezpieczenia zwrotu kwoty 27.000.000 zł strona powodowa ustanowiła hipoteki, a jednocześnie poddała się egzekucji.

Zawarcie umowy przyrzeczonej przewidziano na czas do dnia 21 grudnia 2007 r. o ile zostaną spełnione w terminie do 7 grudnia 2007 r. przewidziane w umowie warunki. Następnie strony zawarły 3 aneksy do umowy.

Aneks(...) z 18 października 2007 r. przedłużał termin w którym strona pozwana mogła odstąpić od umowy i jego celem było umożliwienie stronom prowadzenia spokojnych negocjacji co do faktycznych powodów zmiany umowy.

Poziom zanieczyszczenia nieruchomości został ustalony w ten sposób, że strona powodowa zaproponowała 3 przedsiębiorstwa, które zajmują się przedmiotowymi badaniami, z których strona pozwana wybrała jeden podmiot – spółkę (...). Z raportu przygotowanego przez ww. spółkę wynikało, iż na nieruchomości występują określone zanieczyszczenia wody i gruntu (§ 1 pkt 3 aneksu II).

Wskutek ustaleń raportu spółki (...) strony zawarły aneks (...) z 22 października 2007 r., w którym ustalono, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po spełnieniu wskazanych w umowie warunków – nie wcześniej niż 1 lutego 2008r. i nie później niż 14 kwietnia 2008 r. Aneks przewidywał prawo strony pozwanej do odstąpienia od umowy, gdyby jeden

z warunków nie spełnił się do 31 marca 2008 r. Strony ustaliły także w aneksie (...) że stronie powodowej przysługuje prawo do wskazania innego podmiotu, który sprzeda nieruchomości stronie pozwanej.

Po zawarciu aneksu (...) strony prowadziły negocjacje co do sposobu rozwiązania konsekwencji stwierdzenia zanieczyszczenia nieruchomości. Rezultatem ww. negocjacji było przygotowanie i podpisanie porozumienia z dnia 29 listopada 2007r., którego postanowienia zostały powtórzone w ostatnim (...) aneksie zawartym przez strony w dniu 19 grudnia 2007 r., w którym obniżono cenę nieruchomości o 3.300.000 zł do kwoty 131.700.000 zł, przy czym wysokość wpłaconej już przez stronę pozwaną kwoty pozostała bez zmian.

W aneksie (...)postanowiono także, że: 1/ z ceny nieruchomości kwota 1.700.000 zł zostanie zdeponowana na rachunku notariusza i zostanie przeznaczona na pokrycie dodatkowych kosztów rekultywacji ziemi po spełnieniu przewidzianych w aneksie warunków, 2/ wszelkie kwestie związane z zanieczyszczeniem nieruchomości zostały wypełnione i nie mogą stanowić podstawy do odstąpienia od umowy, 3/ termin zawarcia umowy o którym mowa w § 3.1 umowy to 15 luty 2008 r.

Następnie Sąd Okręgowy stwierdził, że ostatecznie strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 14 dni od daty spełnienia ostatniego warunku nie wcześniej niż 15 lutego 2008r. i nie później niż 14 kwietnia 2008 r.

Dalej Sąd pierwszej instancji ustalił, że 29 stycznia 2008 r. dotychczasowy najemca nieruchomości opuścił nieruchomość, wobec czego termin zawarcia umowy przyrzeczonej przypadł na dzień 15 lutego 2008 r.

W styczniu 2008 r. strona powodowa wniosła jako wkład niepieniężny nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego objęte umową do nowozałożonej spółki komandytowej.

Pismem z dnia 1 lutego 2008 r. strona pozwana odstąpiła od umowy z uwagi na rzekome niewykonanie przez stronę powodową zobowiązania z § 5 umowy.

W dniu 14 lutego 2008 r. doszło do spotkania przedstawicieli stron, na którym strona pozwana zaproponowała zmianę ustalonych warunków zawarcia umowy przyrzeczonej proponując odroczenie płatności części ceny do momentu otrzymania przez nią pozwolenia na budowę. Nie podnoszono wówczas kwestii przekazania użytkowania wieczystego do spółki komandytowej jako przyczyny niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 15 lutego 2008 r. strony złożyły przed notariuszem oświadczenia: strona pozwana wskazała, iż jej zdaniem zawarcie umowy przyrzeczonej nie jest możliwe z wielu przyczyn, a jako pierwsza została wskazana przyczyna przeniesienia użytkowania wieczystego na spółkę komandytową i nie zakończenie procedur związanych z ww. przeniesieniem w tym z brakiem prawomocnego wpisu ww. spółki komandytowej do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego ww. nieruchomości i właściciela budynków i budowli, a strona powodowa wskazała, że nic nie stoi na przeszkodzie zawarciu umowy przyrzeczonej.

Strona pozwana zgłaszała zastrzeżenia co do faktu wniesienia użytkowania wieczystego i prawa własności budynków oraz budowli do spółki komandytowej, wobec czego strona powodowa podjęła kroki zmierzające do przywrócenia stanu poprzedniego – to jest stanu, w którym to strona powodowa (a nie spółka komandytowa) jest dysponentem nieruchomości. W tym celu strona powodowa doprowadziła do rozwiązania umowy przeniesienia użytkowania wieczystego i do zmiany umowy spółki komandytowej. Cofnięty został także wniosek o wpisanie spółki komandytowej do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków, który został zaskarżony przez stronę pozwaną.

Ustalił wreszcie Sąd pierwszej instancji, że 5 marca 2008 r. strona powodowa wezwała ponownie stronę pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 10 marca 2008 r., w którym to dniu strony ponownie złożyły przed notariuszem oświadczenia: strona pozwana wskazała, iż jej zdaniem zawarcie umowy przyrzeczonej nie jest możliwe, a strona powodowa wskazała, że nic nie stoi na przeszkodzie zawarciu umowy przyrzeczonej.

W dniu 28 marca 2008r. strona powodowa odstąpiła od umowy zatrzymując kwotę 27.000.000 zł.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych oraz zeznania świadków i stron.

Sąd stwierdził, że co do daty zawarcia umowy i charakteru kwoty 27.000.000 zeznania świadków i przedstawicieli stron były w miarę spójne. Przedstawiciele stron zgodnie zeznali, że dla nich data zawarcia umowy przedstawiała się w taki sposób, iż przypadała w terminie 14 dni od daty spełnienia ostatniego warunku, ale w okresie pomiędzy 15 lutym i 14 kwietnia 2008 r. Z kolei przy przedstawianiu założenia rozliczenia powyższej kwoty, były one zbliżone do mechanizmu występującego w art. 394 k.c.

Sąd drobiazgowo wyjaśnił w jakim zakresie i dlaczego nie dał wiary oraz uznał za sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie zeznania świadków powiązanych ze stroną pozwaną i jej przedstawiciela. Odniósł się szczegółowo do osobowych źródeł dowodowych.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest uzasadnione w oparciu o art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

W rozważaniach prawych Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że zarówno w umowie pierwotnej, jak i w aneksie (...) data zawarcia umowy została ustalona poprzez wskazanie konkretnej daty, ale z dookreśleniem, że termin ten nie może być ustalony wcześniej niż 1 lutego i później niż 15 kwietnia 2008 r. Aneks(...)nie uchylał ww. postanowień, a jedynie modyfikował je w ten sposób, że termin zawarcia umowy to 15 lutego 2008 r., czyli niezależnie od daty ziszczenia się warunków żadna ze stron umowy nie może domagać się zawarcia umowy przed dniem 15 lutego 2008 r. Skoro poprzedni najemca opuścił ostatecznie nieruchomości w dniu 29 stycznia 2008 r., to termin 14 dni ustalony w celu zawarcia umowy przyrzeczonej miał w dniu 12 lutego. W rezultacie nie było możliwe zawarcie umowy wcześniej aniżeli w dniu 15 lutego 2008 r. W konsekwencji Sąd I instancji stwierdził, że strony w ostatecznej wersji umowy przewidziały termin zawarcia umowy przyrzeczonej jako termin 14 dniowy po spełnieniu się ostatniego warunku, ale nie wcześniej niż 15 lutego i nie później niż 14 kwietnia 2008 r. W rezultacie data zawarcia umowy przyrzeczonej to 15 lutego 2008 r.

Następnie Sąd Okręgowy wyjaśnił charakter prawny kwoty 27.000.000 zł. Zwrócił uwagę na rozbudowane postanowienia dotyczące finansowych skutków zapłaty tej kwoty, które odbierane dosłownie mogą wywołać wątpliwości w obliczu z jednej strony treści § (...)umowy, gdzie jest mowa o wpłacie zaliczki, § (...)gdzie jest mowa o obowiązku zwrotu zaliczki, a z drugiej strony tego fragmentu ww. postanowienia, gdzie jest mowa o obowiązku zapłaty przez stronę powodową kwoty 30.000.000 zł tytułem kary umownej i (...) gdzie zostało wskazane w jakich sytuacjach strona powodowa może zatrzymać zaliczkę tytułem kary umownej.

Sąd Okręgowy po przesłuchaniu przedstawicieli stron i świadków doszedł do przekonania, że w istocie strony wykreowały w umowie mechanizm taki jak przewiduje art. 394 k.c. bowiem strony zgodnie zeznały, iż postanowienie umowne dotyczące rozliczenia kwoty 27.000.000 zł rozumiały w ten sposób, że kwota ta była potwierdzeniem rzeczywistej woli zawarcia przez stronę pozwaną umowy przyrzeczonej. Dla strony pozwanej nie ulegało wątpliwości, że gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z jej winy, to strona powodowa miała prawo zatrzymać kwotę 27.000.000 zł. Jednocześnie strona pozwana odniosła się do kwoty 30.000.000 zł tytułem kary umownej przewidzianej na wypadek, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy strony powodowej. Dla prezesa strony pozwanej nie ulegało wątpliwości, że w takiej sytuacji obowiązek zwrotu kwoty 27.000.000 zł jest oczywisty, ale nie stanowi pełnego zabezpieczenia interesów strony pozwanej. I dlatego strony przewidziały obowiązek zapłaty „kary umownej” w kwocie umownej 30.000.000 zł jako realnej sankcji grożącej stronie powodowej na wypadek, gdyby nie chciała przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zwrot bowiem kwoty 27.000.000 zł nie stanowił żadnej sankcji dla strony powodowej.

W konsekwencji Sąd I instancji stwierdził, że przedstawione przez strony rozliczenie odpowiada art. 394 k.c., a jego modyfikacja w ten sposób, że tytułem kary umownej strona pozwana mogła domagać się zapłaty 30.000.000 zł, a nie 27.000.000 zł jest nieznaczna. W rezultacie nie można kwoty 27.000.000 zł traktować jako kwoty zapłaconej

tytułem kary umownej i stosować do niej przepisy art. 484 § 2 k.c. Jest to kwota zadatku, którą strona powodowa może zatrzymać, o ile nie doszłoby do zawarcia umowy z winy strony pozwanej.

Sąd Okręgowy rozważał sytuację, w której kwota 27.000.000 zł stanowi karę umowną i doszedł do przekonania, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma podstaw do jej miarkowania. Po pierwsze nie można uznać, że zobowiązanie (do zawarcia umowy przyrzeczonej) zostało w jakiegokolwiek części wykonane, a po drugie nie można uznać, że ww. kwota potraktowana jako kara umowna jest rażąco wygórowana. Nie można odnosić wysokości kwoty 27.000.000 zł i oceniać jej z punktu widzenia spełniania przesłanki nadmiernie wygórowanej do kosztów poniesionych przez stronę powodową związanych z zawarciem umowy, którą strona pozwana ocenia na około 0,5 mln zł. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że strona powodowa miała pełne prawo oczekiwać, że w I kwartale 2008 r. będzie dysponowała kwotą 131.700.000 zł, którą będzie mogła wydatkować w dowolny sposób.

Sąd Okręgowy rozważając konsekwencje obniżenia w aneksie (...) ceny o kwotę 3.300.000 zł doszedł do przekonania, że strony pomimo zawarcia 3 aneksów do umowy i wprowadzenia bardzo szczegółowych rozwiązań, w żadnym z nich nie zmodyfikowano ustalonej i zapłaconej kwoty 27.000.000 zł.

W konkluzji Sąd I instancji wyjaśnił, że brak jest jakichkolwiek dowodów, że strony zamierzały zmienić wartość ww. kwoty, tak, aby pozostająca w dyspozycji strony powodowej kwota odpowiadała dokładnie wartości 20 % ostatecznie ustalonej ceny.

W dalszych wywodach prawnych Sąd Okręgowy stwierdził, że strona pozwana nie miała podstaw do odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej i w rezultacie strona powodowa miała prawo do zatrzymania kwoty 27.000.000 zł. Do takiego wniosku Sąd pierwszej instancji doszedł analizując podane przez pozwaną spółkę przyczyny usprawiedliwiające brak zawarcia umowy przyrzeczonej. Przede wszystkim zwrócił uwagę, że kwestia wątpliwości co do decyzji w.z.i z.t., ryzyko rozwiązania użytkownika wieczystego, czy zanieczyszczenia wód gruntowych zostały przesądzone przez Sąd Apelacyjny jako nie mogące stanowić przeszkód do zawarcia umowy. Sąd Okręgowy szczegółowo prześledził i rozważył każdą wskazaną przez stronę pozwaną okoliczność uzasadniającą odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. W wyniku tej analizy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że strona pozwana szukała pretekstów usprawiedliwiających jej brak gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej i nie była zainteresowana jej zawarciem. Również jako pretekst, a nie istotny powód – Sąd I instancji ocenił odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej wskutek przeniesienia użytkownika wieczystego i prawa własności budynków na spółkę komandytową. Zwrócił uwagę, że: 1/ sama strona pozwana albo w ogóle nie wskazywała ww. okoliczności jako przyczyny niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej, albo wskazywała ją jako kolejną, 2/ strona pozwana zgodziła się, że sprzedający wskaże inny podmiot, który sprzeda przedmiotowe nieruchomości, 3/ wskazany zbywca nie był podmiotem przypadkowym, a spółką w pełni kontrolowaną przez stronę powodową, 4/ po ujawnieniu wątpliwości przez stronę pozwaną, strona powodowa niezwłocznie przystąpiła do przywrócenia pierwotnego stanu. Te okoliczności - zdaniem Sądu - potwierdzają, że pozwana spółka nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu I instancji jedyną logiczną przyczyną postępowania strony pozwanej w złożeniu zażalenia na postanowienie o umorzeniu postępowania o wpis spółki komandytowej do księgi wieczystej była chęć jak najdłuższego utrzymania sytuacji, w której w obrocie prawnym występuje nierozpoznany prawomocnie wniosek spółki komandytowej o wpisanie jej do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego, co legitymizowałoby odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej przez stronę pozwaną.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że jeszcze dzień przed odmową zawarcia umowy przyrzeczonej (14 lutego 2008 r.) strona pozwana sporządziła obszerne pismo, w którym wymienione zostało wiele przyczyn uniemożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej, z wyjątkiem przeniesienia użytkownika wieczystego na spółkę komandytową. Ta okoliczność została wskazana dopiero następnego dnia.

Zdaniem Sądu Okręgowego, kolejność powyższych zdarzeń potwierdza, że dla strony pozwanej kwestia zmiany podmiotu zbywającego stanowiła kolejny pretekst – obok wątpliwości związanych z zanieczyszczeniem gruntu, niebezpieczeństwem rozwiązania użytkownika wieczystego, decyzją w.z.i z.t. – do odmowy przystąpienia do zawarcia

umowy przyrzeczonej. W rezultacie strona powodowa mogła zatrzymać kwotę 27.000.000 zł, co z kolei oznacza, iż na podstawie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. należało pozbawić wykonalności tytułu wykonawczego.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu złożyły się kwota 100.000 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa i kwota 43.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalona według maksymalnych stawek przy uwzględnieniu nakładu pracy pełnomocnika.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 14 grudnia 2012 r. apelację wniosła strona pozwana (...) sp. z o.o. w W. zarzucając mu:

I. naruszenie prawa procesowego, a to:

1. art. 233 § 1 k.p.c. z zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. skutkiem:

- ustalenia, sprzecznie z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, że istotną przyczyną odmowy przez stronę pozwaną zawarcia umowy przyrzeczonej w oznaczonym w umownie terminie jej zawarcia tj. w dniu 15 lutego 2008 r., stanowiło przeniesienie użytkowania wieczystego i prawa własności budynków na spółkę komandytową, a nie jak twierdziła i wykazała strona pozwana brak wpisu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz spółki komandytowej w księdze wieczystej;

- nierozważenia przy ocenie zasadności odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez stronę pozwaną, pism strony powodowej z dnia 29 stycznia 2008 r. i z dnia 11 lutego 2008 r. dopuszczonych jako materiał dowodowy w sprawie;

- skutkiem ustalenia, sprzecznie z treścią zeznania świadka A. A. terminu dowiedzenia się strony pozwanej o rozmiarze i konsekwencjach zanieczyszczenia wód gruntowych;

- skutkiem ustalenia przyczyny odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez stronę pozwaną w dniu 15 lutego 2008 r., sprzecznie z treścią zeznania świadka C. O. i bez rozważenia zeznania prezesa strony pozwanej J. M. V. w tym zakresie;

- skutkiem uznania, sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, że reakcja strony pozwanej w dniu 15 lutego 2008 r. na brak wpisu spółki komandytowej w dniu 14 lutego 2008 r. w księdze wieczystej jako użytkownika wieczystego, była spóźniona;

2. art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z 227 k.p.c. i 316 § 1 k.p.c. przez nierozważenie znaczenia §(...) aneksu nr(...) z dnia 22 października 2007 r. do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. dla rozumienia przez strony umowy zasad kontaktowania z podmiotem wskazanym przez stronę powodową, sprzecznie ze wskazaniami sądu drugiej instancji co do dalszego postępowania;

II. naruszenie prawa materialnego, a to:

1. art. 353⁽⁽¹⁾⁾k.c. w zw. z § 2 ust. IV umowy przedwstępnej dnia 5 września 2007 r. w zw. z §(...) aneksu nr(...) z dnia 22 października 2007 r. do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. w zw. z §(...) aneksu nr (...) z dnia 19 grudnia 2007 r. do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. w zw. z art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 390 § 1 i § 2 k.c. przez ich niezastosowanie, skutkiem pominięcia, że:

- uprawnienie do zatrzymania kwoty 27.000.000 zł jest uprawnieniem umownym a nie ustawowym i ma swe źródło w postanowieniu §(...)umowy przedwstępnej w zw. z § (...) z dnia 22 października 2007 r. do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. w zw. z § (...) z dnia 19 grudnia 2007 r. do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r., a nie w postanowieniu ustawowym – w art. 394 § 1 k.c.;

- przesłanką powstania uprawnienia strony powodowej do zatrzymania kwoty 27.000.000 zł jest zgodnie z umową przedwstępną z dnia 5 września 2007 r. zawinione niezawarcie umowy przyrzeczonej w terminie oznaczonym umową przedwstępną, tj. dnia 15 lutego 2008 r.;

- strony umowy przedwstępnej nie przewidziały, by uprawnienie strony powodowej do zatrzymania kwoty 27.000.000 zł powstawało w sytuacji uzasadniającej skorzystanie przez stronę powodową z roszczeń określonych w art. 390 § 1 i § 2 k.c.;

- prawo zatrzymania kwoty 27.000.000 zł przewidziane w umowie przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. nie stanowi odszkodowania w rozumieniu art. 390 § 1 k.c.;

3. art. 353⁽⁽¹⁾⁾ w zw. z § (...) z dnia 22 października 2007 r. oraz w związku z § (...) umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r., poprzez ich niezastosowanie, skutkiem pominięcia pełnej treści §(...) z dnia 22 października 2007 r. i treści §(...) umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r., określających obowiązki sprzedaży nieruchomości przez podmiot wskazany „na zasadach i warunkach określonych w umowie przedwstępnej sprzedaży” oraz „w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich” i ograniczenia oceny do zagadnienia odpowiedzialności solidarnej dłużników;

4. art. 353⁽⁽¹⁾⁾ k.c. w zw. z § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. w zw. § (...) z dnia 22 października 2007 r. do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. w zw. z §(...) z dnia 19 grudnia 2007 r. do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. w zw. z art. 390 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie, skutkiem:

- nieuwzględnienia, że ocena stanu prawnego nieruchomości w dniu 15 lutego 2008 r. miała decydujące znaczenie dla przyjęcia istnienia obowiązku strony pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej w tym dniu i oceny, czy strona pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej;

- skutkiem przyjęcia na podstawie braku reakcji pisemnej strony pozwanej na fakt dowiedzenia się przez nią w dniu 14 lutego 2008 r. o przeniesieniu użytkownika wieczystego na spółkę komandytową i o niezakończeniu postępowania o wpis spółki komandytowej do księgi wieczystej, że strona pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 15 lutego 2008 r.;

5. art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z § 3 ust. 1 pkt a)-c), §(...) przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego z dnia 5 września 2007 r. w zw. z art. 390 § 1 k.c. i art. 353¹ k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 3, art. 5, art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, poprzez niewłaściwe zastosowanie, skutkiem przyjęcia, że:

- odmowa zawarcia przez stronę pozwaną w dniu 15 lutego 2008 r. umowy przyrzeczonej ze względu na uzasadnioną obawę co do powstania skutku rzeczowego przeniesienia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości oraz własności budynków i budowli na rzecz strony pozwanej (skoro umowa taka wywiera tylko skutek zobowiązujący, a może nie wywrzeć skutku rozporządzającego, do którego powstania jest wymagany wpis konstytutywny w księdze wieczystej) jest uchyleniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn zawinionych przez stronę pozwaną, skutkującym prawem strony powodowej do „zatrzymania” zaliczki jako zadatku w kwocie 27.000.000 zł w określonym umownie terminie jej zawarcia, tj. dnia 15 lutego 2008 r.;

- strony umowy przyrzeczonej identycznie rozumiały brak wpisu spółki komandytowej do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego, jako przeszkodę uniemożliwiającą zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 15 lutego 2008 r., uzasadniającą odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej przez stronę pozwaną;

5. art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 353⁽⁽¹⁾⁾ k.c. w zw. z § (...) umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. w zw. z § (...) z dnia 22 października 2007 r., do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r. w zw. z § (...) z dnia 19 grudnia 2007 r. do umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2007 r., poprzez niewłaściwe zastosowanie, skutkiem:

- pominięcia, że strony umowy przewidziały nabycie prawa zatrzymania zaliczki w kwocie 27.000.000 zł, wyłącznie w przypadku zawinonego nieprzystąpienia do umowy przyrzeczonej przez stronę pozwaną, w dniu ustalonym umownie jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. w dniu 15 lutego 2008 r.;

- przyjęcia sprzecznie z jednoznacznym brzemieniem umowy przedwstępnej, że strona powodowa po upływie umownego terminu zawarcia umowy przedwstępnej, nabyła prawo zatrzymania zaliczki w kwocie 27.000.000 zł w następstwie nieprzystąpienia przez stronę pozwaną do umowy przyrzeczonej w terminie wyznaczonym przez stronę powodową na 25 marca 2008 r.

Z powołaniem na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania za wszystkie instancje oraz za postępowanie przed Sądem Najwyższym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według sześciokrotnej minimalnej stawki opłat za czynności radców prawnych.

Pismem wniesionym w dniu 16 maja 2013 r. strona pozwana podtrzymała wniesioną apelację, dodatkowo zarzucając zaskarżonemu wyrokowi Sądu Okręgowego:

I. naruszenie prawa procesowego, a to:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie części zebranego w sprawie materiału dowodowego przy ocenie wiarygodności zeznań świadków oraz dowodów z dokumentów obejmujących stanowisko prezentowane przez pozwanego, co do okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy w terminie 15 lutego 2008 r. a w szczególności dowodów z warunków udzielenia kredytu na zakup nieruchomości oraz procedur bankowych prowadzących do ustalenia warunków uruchomienia udzielonego kredytu, korespondencji mailowej między pozwanym a pełnomocnikiem powoda w sytuacji, gdy niesporne między stronami było pokrycie części ceny nabycia nieruchomości z kredytu bankowego i w konsekwencji błędne przyjęcie, że wskazywane przez pozwanego przyczyny niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej w dniu 15 lutego 2008 r., stanowiły szukanie „pretekstu” przez pozwanego do uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy przedmiotowe przyczyny były wskazywane przez banki jako przeszkody w uruchomieniu kredytu;

2. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności z zeznań świadków B. K., A. S. i R. Ż., w sytuacji gdy przedmiotowe dowody służyły wykazaniu, iż przyczyna podnoszona przez stronę pozwaną polegająca na zanieczyszczeniu wód gruntowych nie była „pretekstem” wymyślonym w celu uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej, ale wynikała z warunków koniecznych do udzielenia kredytowania inwestycji przez Bank (...) S.A., a strona pozwana wniosła zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie części zebranego w sprawie materiału dowodowego przy dokonaniu ustalenia, że od „od pewnego momentu strona pozwana nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej, a wszelkie jej działania nakierowane były jedynie na poprawę jej pozycji w niezbędnym rozliczeniu finansowych konsekwencji fiaska w zawarciu umowy przyrzeczonej”, w sytuacji, gdy strona pozwana bezpośrednio do dnia 15 lutego 2008 r., a nawet po tym terminie wykonywała czynności niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej, informując o tym stronę powodową, a w szczególności zlecane i wykonywane były czynności służące pozyskaniu finansowania zakupu nieruchomości (audyty prawne nieruchomości, operaty szacunkowe nieruchomości, wnioski kredytowe, uzyskanie warunków kredytowania z (...) S.A. z dnia 22 stycznia 2008 r., promesa udzielenia kredytu z (...) z dnia 5 lutego 2008 r., procedura przenoszenia decyzji wz);

4. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez bezpodstawne (przypisanie takiego obowiązku badania jedynie w oparciu o profesjonalny charakter strony pozwanej) ustalenie, że strona pozwana dokonała lub miała dokonać badania decyzji Wojewody (...) o stwierdzeniu nabycia użytkowania wieczystego w zakresie celu użytkowania wieczystego, a nie polegać w tym zakresie na oświadczeniu strony powodowej złożonym w umowie przedwstępnej w sytuacji, gdy

z dokumentów przedłożonych przez strony oraz korespondencji mailowej wynika brak udostępnienia takiej decyzji przez stronę powodową na potrzeby audytu prawnego oraz nacisk ze strony powodowej na szybką decyzję o zawarciu umowy przedwstępnej wobec licznych potencjalnych kontrahentów czekających na zakończenie negocjacji ze stroną pozwaną;

5. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez zaniechanie ustaleń faktycznych na okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy i niedokonanie oceny zebranego w tym zakresie materiału dowodowego tj. dokonania przez stronę powodową zmiany stanu prawnego nieruchomości w trakcie przeprowadzania audytu prawnego nieruchomości wymaganego przez (...) stanowiącego jeden z warunków uruchomienia kredytu na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości oraz konsekwencji wynikających ze zmian stanu prawnego nieruchomości po wykonanym audycie nieruchomości na uruchomienie kredytu przez (...) S.A., a w szczególności polegających na konieczności wykonania uzupełniającego audytu stanu prawnego nieruchomości oraz odmowie uruchomienia kredytu do czasu wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości i zagwarantowania nabycia nieruchomości w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz w warunkach umożliwiających ustanowienie zabezpieczenia na nieruchomości na rzecz (...) S.A.;

6. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne stawianie stronie pozwanej zarzutu, że wcześniej lub w pierwszej kolejności nie podniosła sprawy niejasnego stanu prawnego nieruchomości po przeniesieniu użytkownika wieczystego na spółkę komandytową w sytuacji, gdy nie podnosiła tego zarzutu wcześniej lub w wyższej kolejności, gdyż nie ma obowiązku stale sprawdzać stanu wpisów w księdze wieczystej zwłaszcza, że w raportach z badania stanu prawnego nieruchomości dla Banku (...) S.A. i (...) S.A. przekazanych w końcu stycznia 2008 r. brak ujawnionych wzmianek w dziale II ksiąg wieczystych oraz działała w zaufaniu do kontrahenta będącego profesjonalistą wielokrotnie korzystającym z kredytów bankowych, że nie będzie dokonywał zmian stanu prawnego tuż przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej mając świadomość wpływu tych zmian na uruchomienie kredytu, a w razie gdy takich zmian dokona, poinformuje kupującego i usunie wszelkie wątpliwości w tym zakresie. Natomiast kolejność podawanych przyczyn niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej w dniu 15 lutego 2008 r. nie ma żadnego znaczenia prawnego;

7. art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zakresu dopuszczalnego orzekania w ramach powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności polegające na rozstrzygnięciu sprawy zasadności i „zawinięcia” przy uchylaniu się przez pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy przepis ten ogranicza zakres orzekania do badania istnienia obowiązku stwierdzonego tytułem wykonalności, a zatem w niniejszej sprawie Sąd powinien ograniczyć badania, czy w świetle umowy przedwstępnej istniał obowiązek zwrotu zaliczki, a nie oceniać całości stosunku prawnego pod kątem innych roszczeń przysługujących stronom umowy przedwstępnej (przykładowo roszczeń wywodzonych z art. 390 k.c. – żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, żądania zapłaty odszkodowania itd.) możliwych do realizacji w ramach innych postępowań.

II. naruszenie prawa materialnego, a to:

1. art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 247 k.p.c. w zw. z art. 394 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. poprzez przekroczenie zasad wykładni umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego polegającej na niedopuszczalnej zmianie jednoznacznej treści umowy w zakresie przypisania stronom przekazania kwoty 27.000.000 zł tytułem zadatku, w sytuacji, gdy z jednoznacznej treści umowy wynika, że kwota ta była przekazana tytułem zaliczki, a brak jest zgodnych zeznań stron, z których wynikałoby, że kwota ta była przekazana tytułem zadatku. Potraktowanie kwoty jako zadatku spowodowało niedokonanie oceny materiału dowodowego pod kątem miarkowania kary umownej, a w szczególności spełnienia przesłanek z art. 484 § 1 k.c. oraz brak oceny charakteru i warunków realizacji „prawa zatrzymania zaliczki tytułem kary umownej” z § (...) umowy przedwstępnej w kontekście ustalonego przez Sąd I instancji jednoznacznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 15 lutego 2008 r.;

2. art. 389 § 2 k.c. w zw. art. 390 § 1 k.c. poprzez subiektywizowanie przyczyn niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie polegające na poszukiwaniu „winnego”, „nagannej motywacji”, przypisywaniu „złej wiary” itd. w sytuacji, gdy ocena „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym

terminie powinna być obiektywna, a w szczególności powinna polegać na stwierdzeniu, czy w zaistniałych okolicznościach umowa przyrzeczona mogła być zawarta, a w razie stwierdzenia, że nie mogła być zawarta należy dokonać oceny kto doprowadził do sytuacji, że umowa przyrzeczona nie mogła być zawarta, czyli kto przyczynił się do zaistnienia okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej.

Powołując się na powyższe zarzuty wniosła o: 1/ uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie 2/ zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości, 3/ zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona powodowa – w odpowiedzi na apelację i dalszym piśmie procesowym – wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Apelacyjny rozważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do stawianych przez stronę pozwaną zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego. Dopiero bowiem niewadliwe ustalenia faktyczne dają podstawę do orzekania o roszczeniu strony powodowej i zarzutach podniesionych przez stronę pozwaną. Strona pozwana postawiła zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, będącego wynikiem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 6 k.c.

Wbrew odmiennym twierdzeniom apelującego, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które znajdują oparcie w trafnie ocenionym materiale dowodowym zebrany w toku procesu. Czyniąc ustalenia w sprawie Sąd I instancji nie dopuścił się uchybień, a ocena zebranych dowodów odpowiada kryteriom wskazanym w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przedstawił ocenę dowodów i argumentację odnoszącą się do uznania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów oraz zeznań przesłuchiwanym w sprawie świadków i stron. Sąd I instancji szczegółowo i skrupulatnie podał przyczyny, dla których odmówił uznania wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom poszczególnych przesłuchiwanym w sprawie świadków i przedstawicielowi strony pozwanej. Podał w jakim zakresie. Ocena dowodów nie była dowolna, a argumentacja jest przekonująca, zasługuje na podzielenie. Ustalenia będące wynikiem tej oceny dowodów nie budzą przy tym wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy i dlatego Sąd Apelacyjny je akceptuje oraz przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zarzut naruszenia art. 6 k.c. jest bezprzedmiotowy.

Sąd Okręgowy właściwie ustalił przyczyny nie zawarcia umowy przyrzeczonej oraz która ze stron bezpodstawnie uchylała się od jej zawarcia. Prawidłowo ustalił, że w dniu 15 lutego 2008 r. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy strony pozwanej.

Istota niniejszego sporu sprowadzała się do oceny, czy pozwana spółka miała podstawy do odstąpienia od umowy przedwstępnej i odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej.

Strona pozwana odmawiała zawarcia umowy z przyczyn wskazanych w pismach z dat: 1 lutego 2008 r. (dotyczących decyzji (...)) 14 lutego 2008 r. (odnoszących się do zanieczyszczenia wód gruntowych, decyzji (...) oraz obaw rozwiązania użytkowania wieczystego), i 15 lutego 2008 r. (obejmujących decyzję (...) zanieczyszczenie wód gruntowych, ryzyko rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i wątpliwości, co do osoby uprawnionego zbywcy z powodu wniesienia nieruchomości jako aportu do spółki komandytowej).

Sąd Apelacyjny przesądził, że sprawa decyzji (...) ryzyko rozwiązania użytkowania wieczystego, czy kwestia zanieczyszczenia wód gruntowych nie mogły stanowić podstawy do odstąpienia od umowy przez stronę pozwaną. Te ustalenia wiążą Sąd Okręgowy i sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Z tych względów wszystkie podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty dotyczące powyższych kwestii są nieskuteczne.

Przedmiotem zarzutów apelacji jest to, że istotną przyczyną odmowy zawarcia umowy w dniu 15 lutego 2008 r. przez stronę pozwaną był brak wpisu użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz spółki komandytowej w księdze wieczystej. Poprzednio pozwana spółka powoływała się na wątpliwości (z uwagi na konstytutywny charakter wpisu użytkownika wieczystego do księgi wieczystej), co do osoby uprawnionego zbywcy wobec wniesienia przez stronę powodową w dniu 23 stycznia 2008r. nieruchomości mających być przedmiotem umowy przyrzeczonej jako aportu do spółki komandytowej.

Pozwana spółka niezaprzeczalnie wyraziła zgodę na wskazanie przez stronę powodową innego podmiotu, który sprzeda przedmiotowe nieruchomości na zasadach i warunkach uzgodnionych w umowie przedwstępnej, co znalazło swój wyraz w aneksie z dnia 22 października 2007 r. W tym aneksie strony nie ustaliły dodatkowych warunków np. uzyskania wpisu prawa użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz nowego podmiotu (spółki komandytowej) w księdze wieczystej. Strony uzgodniły tylko, że sprzedający upoważniony jest do wskazania innego podmiotu, który sprzeda przedmiotowe nieruchomości.

Stosownie do tych ustaleń aktem notarialnym z dnia 15 stycznia 2008 r. strona powodowa jako komplementariusz założyła spółkę komandytową pod firmą (...) sp. z o.o. spółka komandytowa, a aneksem z dnia 23 stycznia 2008 r. zmieniła postanowienia o swoim wkładzie do nowej spółki w ten sposób, iż objęła nim prawo wieczystego użytkowania gruntów i prawo własności budynków objętych umową z dnia 5 września 2007r.

Z uwagi na treść art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, póź. 651 ze zm. - dalej: „u.g.n.”) do zaistnienia skutku prawnego w postaci przeniesienia prawa wieczystego użytkowania konieczny był także wpis do księgi wieczystej.

W dniu 15 lutego 2008 r., kiedy to strony stały się u notariusza i były spełnione wszystkie warunki do zwarcia umowy przyrzeczonej – wpis do księgi wieczystej nie nastąpił. W tych okolicznościach istotne znaczenie ma ocena uprawnień nabywcy prawa wieczystego użytkowania (spółki komandytowej) przed dokonaniem konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej.

W tym miejscu należy przypomnieć indykację Sądu Apelacyjnego istotną dla oceny zachowania strony pozwanej, że w dniu 15 lutego 2008 r. u notariusza był reprezentant zarówno strony powodowej, jak i nabywcy (spółki komandytowej).

W dacie 15 lutego 2008r. zaistniała taka oto sytuacja, że stronie powodowej nie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego do tej nieruchomości, a spółka komandytowa nie uzyskała jeszcze wpisu do księgi wieczystej ale był już złożony wniosek o dokonanie wpisu tego prawa.

Niewątpliwie bez wpisu do księgi wieczystej prawo użytkowania wieczystego nie powstało ale wyrażona w art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, póź. 1361 ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”) zasada wstecznego działania wpisu zapobiega niepewności w zakresie skutków związanych z wpisem – powstanie lub przejście prawa następuje – w razie dokonania wpisu – z chwilą złożenia wniosku. U podstaw uregulowania zawartego w art. 29 u.k.w.h. leży rzymska zasada *prior tempore potior iure*.

Kluczowym zagadnieniem jest określenie chwili powstania skutku konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Treść art. 29 u.k.w.h. pozwala przyjąć, że wpis użytkownika wieczystego (lub inny wpis konstytutywny) wywiera skutek wsteczny od daty złożenia wniosku, i z tą datą powstaje lub przechodzi na nabywcę określone prawo. Za przyjęciem prezentowanego stanowiska przemawia także wykładnia funkcjonalna. Uznanie, że powstanie lub przejście prawa następuje, w razie dokonania wpisu, z chwilą złożenia wniosku o wpis, pozwala zapobiec przypadkowości czy wręcz niepewności w zakresie skutków związanych z wpisem.

Wykładnię art. 29 u.k.w.h. zawiera uchwała SN z dnia 21 maja 2002 r., (III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76; por. też E. Pietrewicz, glosa aprobująca do uchwały SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, Rejent 2004, nr 6, s. 112 i n.), w której SN wyjaśnił, że wynikająca z art. 29 u.k.w.h. zasada wstecznego działania wpisu ma zastosowanie

także przy wpisach konstytutywnych, z tym że dopiero prawomocny wpis wywołuje skutek konstytutywny w postaci np. powstania prawa użytkowania wieczystego czy hipoteki (por. uchwała SN z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94, M. Praw. 1995, nr 11, s. 336 i n.).

W stanie faktycznym tej sprawy w dniu 15 lutego 2008r. spółce komandytowej (na rzecz której wpis w księdze wieczystej miał nastąpić) przed dokonaniem wpisu, a po złożeniu wniosku, przysługiwały wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie prawa, które ma być wpisane, oprócz samego prawa. Taka sytuacja prawa określana jest w literaturze mianem ekspektatywy prawa. Zatem osobą uprawnioną do zwarcia umowy z pozwaną spółką w dniu 15 lutego 2008r. była (...) sp. z o.o. spółka komandytowa. W tym dniu te stron mogły zawrzeć umowę zobowiązującą nabycia ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego pod warunkiem wpisania w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego, powodującego wpisanie tego prawa. Zastrzeżenie tego warunku prawnego (*conditione iuris*), w umowie, która nie byłaby umową przenoszącą własność, jest dopuszczalne.

W wyniku umowy nabycia ekspektatywy użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i wpisania do księgi wieczystej na podstawie uprzednio złożonego wniosku, pozwana spółka nabyłaby skutecznie prawo wieczystego użytkowania gruntów i prawo własności budynków objętych umową z dnia 5 września 2007r. (na praktyczną doniosłość zawierania umów zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, M. Praw. 2001, nr 22, poz. 1102, i podkreślił, że dopuszczalność zawierania takich umów, jako umów zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, jest przyjęta w praktyce notarialnej i akceptowana w piśmiennictwie prawniczym. Koncepcja ta jest wyrazem wykorzystania wykształconej w doktrynie instytucji ekspektatywy – oczekiwania prawnego, która aczkolwiek nie jest rozumiana jednolicie, to jednak znalazła zastosowanie w obrocie cywilnym i w orzecznictwie sądowym).

Podkreślić należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie było uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż nie nastąpiłby wpis spółki komandytowej do księgi wieczystej, a art. 29 u.k.w.h. zapobiegał niepewności w zakresie skutków związanych z wpisem.

Wobec powyższego zarzut pominięcia części dowodów z dokumentów w postaci pism strony powodowej z dnia 29 stycznia 2008r. i 11 lutego 2008 r., nie może odnieść skutku, ponieważ okoliczności, które te dokumenty miały wykazać (działania podejmowane przez stronę powodową celem uzyskania wpisu spółki komandytowej jako użytkownika wieczystego do księgi wieczystej), nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Gdyby nawet przyjąć, że w dniu 15 lutego 2008 r. nie istniały warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu wątpliwości zgłaszanych przez pozwaną spółkę, to po wycofaniu przez stronę powodową aportu w dniu 25 lutego 2008 r. strona pozwana miała obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wątpliwości strony pozwanej mogły wynikać ze sporu w doktrynie i orzecznictwie co do chwili powstania prawa, dla którego wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 maja 2002r. (III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76), na gruncie art. 29 u.k.w.h. prezentowane są dwa odmienne stanowiska: jedno przyjmujące, że z uwagi na wskazaną w tym przepisie moc wsteczną wpisu, prawo wpisane do księgi wieczystej istnieje już od daty złożenia wniosku o wpis a nie dopiero od daty dokonania wpisu i drugie uznające, że skoro przepisy prawa materialnego wiążą zmianę stanu prawnego (powstanie określonego prawa rzeczowego) z samym wpisem do księgi wieczystej, a nie z innym zdarzeniem, jakim jest np. wniosek o wpis, to prawo to powstaje w chwili dokonania wpisu, a moc wsteczna wpisu, o której mowa w art. 29 u.k.w.h., oznacza w odniesieniu do wpisów o charakterze konstytutywnym, jedynie to, że skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu cofają się do daty złożenia wniosku. W cytowanej wyżej uchwale Sąd Najwyższy opowiadając się za pierwszym stanowiskiem wskazał, że wprawdzie przepisy prawa materialnego istotnie stanowią, w odniesieniu do wpisów o charakterze konstytutywnym, że do powstania takiego prawa niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, nie mówią jednak od jakiej daty prawo to powstaje, co reguluje właśnie art. 29 u.k.w.h., w świetle którego prawo wpisane do księgi wieczystej powstaje nie z datą wpisu, lecz z datą złożenia wniosku o wpis.

Strona powodowa – wobec zastrzeżeń strony pozwanej co do osoby uprawnionego zbywcy – aktem notarialnym z dnia 25 lutego 2008r. rozwiązała aneks z dnia 23 stycznia 2008r. i przywróciła pierwotne postanowienia umowy spółki komandytowej przewidującej wyłącznie wkład pieniężny oraz cofnęła wniosek o wpis i w konsekwencji sąd wieczysto-księgowy postępowanie umorzył. Wszystkie te zdarzenia miały miejsce przed 31 marca 2008 r. (na co również zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny). W tej sytuacji nie było żadnych przeszkód do zawarcia umowy przyrzeczonej, a obowiązek zawarcia tej umowy istniał przez cały czas od dnia 15 lutego 2008r. do dnia 14 kwietnia 2008r. (co zostanie szczegółowo omówione poniżej).

Mając na uwadze sekwencję zdarzeń i wszystkie wskazane wyżej okoliczności, w połączeniu z wniesieniem zażalenia na postanowienie o umorzeniu postępowania wieczysto-księgowego, to Sąd Okręgowy miał podstawy do oceny powodów odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej wskazywanych przez pozwaną spółkę jako pretekstów, a nie istotnych powodów. Wyrażone oceny nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy był zwiany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 26 października 2011r. i te wskazania wyznaczały sądowi pierwszej instancji główne sfery działalności, przede wszystkim w zakresie postępowania dowodowego (Sąd pierwszej instancji wszystkie wytyczne zrealizował). Sąd zbadał okoliczności istotne dla oceny obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym, a mianowicie, czy strona powoda była uprawniona do zatrzymania kwoty wręczonej przy zawarciu umowy przedwstępnej w dniu 5 września 2007r. i w jakiej wysokości. Rozstrzygnięcie sprawy zależało od ustalenia i oceny, czy strona pozwana bezpodstawnie uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej. To z kolei wymagało ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, związania stron tym terminem i czasu tego związania, jak również oceny przyczyn odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez stronę pozwaną wskazanych w pismach z 1, 14 i 15 lutego 2008r. Zachodziła również konieczność ustalenia charakteru kwoty 27.000.000 zł. Te kwestie były istotą sporu w rozpoznawanej sprawie i wymagały ustalenia. Z tych względów nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

Skoro Sąd Apelacyjny przesądził, że nie zachodziły wskazane przez stronę pozwaną podstawy do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej dotyczące sprawy decyzji (...)ryzyka rozwiązania użytkownika wieczystego, czy kwestii zanieczyszczenia wód gruntowych, to Sąd Okręgowy prawidłowo pominął wnioski dowodowe mające służyć wykazaniu np., że przyczyna podnoszona przez stronę pozwaną polegająca na zanieczyszczeniu wód gruntowych nie była wymyślonym pretekstem w celu uchylecia się od zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Do naruszenia art. 227 k.p.c. dochodzi wówczas, gdy sąd oddala wnioski dowodowe zmierzające do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy.

Z tych samych względów Sąd Apelacyjny oddalił zawarte w apelacji wnioski dowodowe strony pozwanej o przesłuchania świadków. Kwestia zanieczyszczenia wód gruntowych nie mogła stanowić podstawy do odstąpienia od umowy przez stronę pozwaną, a zatem zawnioskowane dowody nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Irrelevantne dla rozstrzygnięcia były również kwestie dotyczące sytuacji finansowej pozwanej spółki i wszczętych przez nią procedur bankowych, z tych względów zarzuty obejmujące powyższe problemy były nieskuteczne.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 65 k.c., który strona pozwana upatruje w przekroczeniu zasad wykładni umowy przedwstępnej.

Wykładnia oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, w odniesieniu do sensu tych oświadczeń, ustalana jest na podstawie tekstu dokumentu. Sens oświadczeń odtwarzany jest w oparciu o tekst dokumentu, interpretowany przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia poszczególnych wyrazów uwzględniać musi ich kontekst i związki treściowe zachodzące między zawartymi w tekście postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień. Tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni sformułowanych w nim oświadczeń woli składanych

indywidualnie oznaczonym osobom. Dopuszczalne jest sięganie do takich okoliczności, towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych. Interpretacja oświadczenia woli przebiega w takim wypadku według ogólnych zasad kombinowanej metody wykładni. Wiążący prawnie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywistą wolę stron, a dopiero gdy nie da się jej ustalić, sens oświadczenia określony zostanie na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens rozumiał i powinien rozumieć. Nie można przy zastosowaniu reguł wykładni oświadczeń woli stron dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią spisanego dokumentu (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995 Nr 12, poz. 168; wyroki: z dnia 13 maja 1997 r., III CKN 41/97, niepubl.; z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 827/97, OSNC 1998 Nr 5, poz. 85; z dnia 20 maja 2004r., II CK 354/03, niepubl.; z dnia 14 grudnia 2011r., I CSK 41/97, Nielub.; z dnia 26 lipca 2012r., II CSK 9/12, niepubl.).

Wbrew zarzutom strony pozwanej Sąd Okręgowy nie naruszył powyższych zasad przy wykładni woli stron i ustaleniu treści umowy przedwstępnej w kwestionowanym zakresie.

Sąd Okręgowy uwzględniając pełną treść umowy stron, a także stosując wszystkie reguły wykładni wynikające z art. 65 k.c. wskazał, że wobec nie spełnienia warunków zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 7 grudnia 2007 r., a dopiero w dniu 29 stycznia 2008r. (po opuszczeniu nieruchomości przez Zakłady (...)), to umowa przyrzeczona powinna być zawarta w terminie do 14 dni po spełnieniu się tych warunków, ale nie wcześniej niż 15 lutego i nie później niż 14 kwietnia 2008r. W rezultacie data zawarcia umowy przyrzeczonej to 15 luty 2008r.

Sąd Okręgowy badał jak strony rozumiały postanowienia umowy dotyczące terminu zawarcia umowy. Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy ustalił, że strony w ostatecznej wersji przewidziały termin zawarcia umowy przyrzeczonej jako termin 14 dni po spełnieniu się ostatniego warunku, ale nie wcześniej niż 15 lutego i nie później niż 14 kwietnia 2008r. Z analizy umowy wynika, że wskazany w ostatnim aneksie termin 15 lutego 2008r. odnosi się wyłącznie do sytuacji określonej w aneksie z dnia 22 października 2007r. („gdy warunkinie zostaną spełnione do dnia 7 grudnia 2007r. umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do 14 dni po spełnieniu się ostatniego z powyższych warunków, ale nie wcześniej niż dnia 15 lutego 2008 r. i nie później niż dnia 14 kwietnia 2008 r.”, przy czym wszystkie warunki winny być spełnione do dnia 31 marca 2008 r.). Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że strony ustaliły, że termin 14 dni nie może być przekroczony, a jednocześnie postanowiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nie może nastąpić wcześniej niż dnia 15 lutego 2008r. i nie później niż dnia 14 kwietnia 2008r., co postuluje pewną płynność czasową, ale objętą konkretnymi ramami czasowymi. Wprost z umowy wynika, że 14 kwietnia 2008r. był ostatnim dniem, w którym strony mogły żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. W taki też sposób rozumiały postanowienia umowy strony. W tym kontekście bezzasadne jest stanowisko pozwanej spółki przyjmującej dzień 15 luty 2008r. jako termin początkowy zawarcia umowy przyrzeczonej, a zarazem ostateczny i zarzuty z tym związane.

Podkreślić należy, co akcentowała również strona powodowa, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 179/11, w sprawie między tymi samymi stronami o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uznał za trafne stanowisko sądów obu instancji w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i ustalenia, że strony mogły żądać od siebie nawzajem zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie od 15 lutego do 14 kwietnia 2008r., a 14 kwietnia 2008r. był ostatnim dniem, w którym strona takie żądanie mogła zgłosić.

Brak jest również podstaw do kwestionowania ustaleń Sądu pierwszej instancji w zakresie charakteru prawnego wpłaconej przez stronę pozwaną kwoty 27.000.000 zł. Prawidłowo dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnia woli stron i treści umowy prowadzi do wniosku, że strony spornej kwocie przypisywały znacznie zastrzeżenia zadatku, a nie zaliczki. Strony przedstawiły, jak rozumiały postanowienia umowne dotyczące rozliczenia kwoty 27.000.000zł. W oparciu o powyższe Sąd pierwszej instancji ustalił właściwą treść tego postanowienia.

Na podzielenie zasługuje również ocena Sądu pierwszej instancji odnosząca się do kary umownej oraz jej miarkowana i nie wymaga powtarzania.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił i ocenił termin zawarcia umowy, czas związania stron tym terminem oraz ocenił przyczyny odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej i która ze stron bezpodstawnie uchylała się od zawarcia tej umowy. Skutkiem tej oceny oraz słusznego uznania, że „zaliczka” o której mowa w umowie przedwstępnej to zadatek było przyjęcie, że do zawarcia umowy w dniu 15 lutego 2008r. nie doszło z powodu odmowy strony pozwanej, której przyczyny wskazane zostały w akcie notarialnym z dnia 15 lutego 2008r. i nie dawały pozwanej spółce podstaw do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Tym samym strona powodowa była uprawniona do zatrzymania całej kwoty 27.000.000 zł. Ponieważ nie doszło w tym dniu do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy strony pozwanej wobec czego powstało przewidziane w § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej prawo strony powodowej odstąpienia od tej umowy i zatrzymania kwoty wręczonej przy zawarciu umowy.

W powyższym kontekście bezzasadne są zarzuty naruszenia art. 389 § 2 k.c., art. 390 § 1 k.c. i art. 394 k.c.

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 6 w zw. § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j.: Dz. U. z 2013, nr 461) kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu.