

Sygn. akt I ACa 34/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Dorota Ochalska - Gola (spr.)</i>
Sędziowie:	<i>SSA Anna Beniak</i> <i>SSO del. Joanna Walentkiewicz - Witkowska</i>
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Przedsiębiorstwa (...)spółki jawnej z siedzibą w D.***

przeciwko ***(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.***

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 22 listopada 2012 r. sygn. akt I C 1011/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od Przedsiębiorstwa (...)spółki jawnej z siedzibą w D. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 34/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny oddalił powództwo Przedsiębiorstwa (...) Spółki Jawnej z siedzibą w D. przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności oraz orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

Wyrok ten zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, które Sąd Apelacyjny akceptuje i przyjmuje za własne:

W dniu 31 maja 2007 r. została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy stroną powodową a stroną pozwaną, w imieniu której działał V. Z., przedwstępna umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki. Umowa dotyczyła sprzedaży za cenę 1.875.000 zł, nie później niż do 31 sierpnia 2007 r., z zastrzeżeniem warunków określonych w § 5 i 6 aktu notarialnego, należącego do strony powodowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., gmina B., powiat (...), województwo (...), o powierzchni 12.900 m², stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) wraz z prawem własności znajdujących się tam budynków i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności w postaci: budynku stacji paliw, budynku gospodarczego, baru, budynku sklepu, garaży, wiaty, zadaszenia, utwardzenia placów i dróg dojazdowych, ogrodzenia, 2 zbiorników paliwa jednopłaszczyznowych o pojemności 50 m³ i 1 zbiornika jednopłaszczyznowego 20 m³. W dziale IV księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości wpisane były m.in. hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 510.344,22 zł na rzecz (...) sp. z o.o. oraz hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 31.003,30 zł na rzecz spółki (...). Umowa przedwstępna została zawarta pod warunkami wymienionymi w § 5 i 6 tejże umowy, w postaci:

- wykreślenia z działu IV księgi wieczystej hipoteki przymusowej kaucyjnej na rzecz spółki (...) oraz zmiany wniosku o wpis hipoteki przymusowej i wykreślenia hipoteki przymusowej kaucyjnej wpisanej na rzecz tej spółki tytułem zabezpieczenia kosztów procesu;
- wpisania w księdze wieczystej powodowej spółki jawnej jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków;
- dostarczenia kupującemu przez sprzedającego następujących ostatecznych decyzji organów administracji: pozwolenia na użytkowanie obiektu hotelowo - gastronomicznego, pozwolenia wodno - prawnego, decyzji o zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego, pozwolenia na użytkowanie stacji LPG.

Ustalono ponadto zapłatę uzgodnionej ceny sprzedaży w ten sposób, że stanowiąca zaliczkę i część ceny kwota 187.500 zł zostanie uiszczona w terminie do 6 czerwca 2007 r., zaś zapłata reszty ceny w kwocie 1.687.500 zł dokonana zostanie do 5 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Dodatkowo strony ustaliły, iż w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej zaliczka zostanie zwrócona w terminie 7 dni od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony mogły jednak ustalić inne zasady rozliczenia zaliczki, w pisemnym porozumieniu. Co do obowiązku zwrotu zaliczki w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej, strona powodowa poddała się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Warunkiem prowadzenia egzekucji z omawianego aktu notarialnego miało być niezawarcie umowy przyrzeczonej w ustalonym przez strony terminie. Wierzyciel mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2007 r.

W celu zabezpieczenia zwrotu zaliczki, strona powodowa ustanowiła na przedmiotowej nieruchomości hipotekę kaucyjną do kwoty 187.500 zł. Strony uzgodniły, iż podczas obowiązywania umowy będą ze sobą współpracować na zasadach wyłączności w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. Sprzedający zobowiązał się umożliwić kupującemu oraz upoważnionym przez niego przedstawicielom dokonanie zbadania nieruchomości pod kątem planowanego jej wykorzystania. Strony ustaliły, iż wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy przedwstępnej wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, a nadto że umowa podlega i powinna być interpretowana zgodnie z prawem polskim.

Ostatecznie w terminie do 31 sierpnia 2007 r. nie została zawarta przez strony umowa przyrzeczona wobec braku spełnienia jej warunków. W dniu 10 marca 2008 r. została zawarta pomiędzy tymi samymi stronami umowa nazwana „Zmianą przedwstępnej umowy sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki”, mocą której strony zgodnie oświadczyły, iż pomimo upływu terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ustalonego w umowie z dnia 31 maja 2007 r., podtrzymują wolę zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej i na warunkach wskazanych w tejże umowie z tą zmianą, że ulega ostateczny termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ustalony został na dzień 30 czerwca 2008 r. Zmianie uległ także ostateczny termin, w którym wierzyciel

może wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności, który ostatecznie oznaczono na dzień 31 grudnia 2009 r. Pozostałe postanowienia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2007 r. pozostały bez zmian. Strona powodowa ustanowiła na przedmiotowej nieruchomości hipotekę kaucyjną do kwoty 190.000 zł w celu zabezpieczenia roszczeń strony pozwanej wobec strony powodowej o zwrot wpłaconej zaliczki wraz z odsetkami, wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej po raz kolejny nie został dochowany i ostatecznie do dnia 30 czerwca 2008 r. nie została ona zawarta, bowiem nadal nie zostały spełnione warunki zastrzeżone w umowie przedwstępnej. W szczególności nie zostały wykreślone z księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości hipoteki wpisane na rzecz (...) Spółki z o.o.

Pracownicy strony powodowej R. K. i M. G. zatrudnieni byli w przedmiotowej stacji paliw. Od wspólnika powodowej Spółki (...) mieli informację o planowanej sprzedaży stacji paliw, a także o tym, że nie wszystkie kwestie związane ze sprzedażą stacji paliw zostały ustalone ze stroną pozwaną. W obecności R. K. i M. G. pracownicy pozwanej Spółki dokonali oględzin stacji paliw i motelu, przeglądali dokumenty, robili zdjęcia, interesowali się sprawami pracowniczymi. Po zakończeniu działalności przez stację M. G. i R. K. zajmowali się jej dozowaniem. Z ramienia pozwanej Spółki sporną stację paliw wizytował kierownik sprzedaży M. M.. Z punktu widzenia operacyjnego, stacja paliw powodowej spółki spełniała wszelkie wymogi techniczne do zawarcia umowy sprzedaży. Przyczyny, dla których umowa taka nie została zawarta nie były M. M. znane.

Teren stacji wizytował także A. M., który prowadzi pracownię projektową architektoniczną i na zlecenie (...) zajmował się adaptacją kilkudziesięciu istniejących stacji benzynowych dla potrzeb tego podmiotu. Wśród otrzymanych przez niego dokumentów nie było właściwego pozwolenia na użytkowanie obiektu, a na terenie nieruchomości występowała samowola budowlana.

S. S. (1) jako adwokat świadczył pomoc prawną powodowej spółce, ale nie zajmował się obsługą prawną tego podmiotu w zakresie przejęcia spornej stacji paliw. Nie miał wiedzy na temat uzgodnień stron odnośnie kosztów utrzymania stacji po wygaśnięciu umowy przedwstępnej. W jego obecności w W. miało miejsce spotkanie wspólnika powodowej spółki (...) z przedstawicielami pozwanej spółki. Podczas tego spotkania nie doszło do żadnych wiążących ustaleń między stronami w sprawie zawarcia umowy przyrzeczonej. Do tego rodzaju ustaleń, w tym do ustaleń w przedmiocie pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości i stacji paliw, nie doszło także w trakcie kolejnych spotkań stron w siedzibie pozwanej spółki w W., w toku których A. S. towarzyszył radca prawny M. S. (1). W ramach tych rozmów A. S. podnosił kwestię kosztów utrzymania stacji paliw ponoszonych przy założeniu, że umowa ostateczna zostanie zawarta i oczekiwał, że nabywca poniesie te koszty. Przedstawiciel (...) twierdził, że Spółka jawna (...) nie wywiązała się z warunków umowy przedwstępnej i że w takiej sytuacji musiał złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 31 maja 2007 r. przed upływem terminu określonego w tym akcie.

W spotkaniach stron uczestniczył ponadto pracownik pozwanej spółki S. S. (2). W jego obecności strona pozwana nie zobowiązywała się do pokrywania kosztów funkcjonowania stacji przed przejęciem obiektu. Tego rodzaju ustalenia byłyby zresztą niemożliwe, bowiem zgodnie z ograniczeniami obowiązującymi wewnątrz firmy, (...) nie mogła inwestować w nieruchomość, której nie była właścicielem. Mimo wygaśnięcia umów przedwstępnych, pozwana spółka była nadal zainteresowana nabyciem prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości i prawa własności usytuowanych na niej budynków aż do połowy 2009 r. Do zrealizowania transakcji w tym terminie jednak nie doszło, bowiem pozwana spółka nie otrzymała wszystkich żądanych przez siebie dokumentów.

Z ramienia pozwanej Spółki rozmowy ze stroną powodową prowadził V. Z., obecnie zatrudniony jako starszy menadżer. Dla strony pozwanej najważniejszym warunkiem z umowy przedwstępnej było wykreślenie hipotek obciążających nieruchomość. Ponieważ w terminie umówionym w umowie przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego warunek ten nie został spełniony, nie doszło do żadnych dalszych wiążących uzgodnień między stronami.

Obecnie użytkownikiem spornej nieruchomości w P. i właścicielem usytuowanych na niej budynków jest powodowa spółka. Hipoteka obciążająca nieruchomość na rzecz spółki (...), na której stacja ta się znajduje, nie została wykreślona

przed wygaśnięciem umowy przedwstępnej. Powodowa spółka prowadziła stację paliw w P. do dnia podpisania pierwszego aktu notarialnego, tj. do 31 maja 2007 r. Po tej dacie stacja paliw nie była już prowadzona. Po dniu 31 maja 2007 r. strona powodowa pilnowała nadal tej stacji paliw i dbała o nią tak, jakby ta stacja nadal funkcjonowała. Koszty bieżące stacji paliw ponosiła powodowa spółka. Obejmowały one: energię elektryczną, podatek od nieruchomości, opłaty związane z wodą, kanalizacją i mediami, koszt pracowników, którzy tam sprząтали i dyżurowali. Po zawarciu umowy przedwstępnej powódka ponosiła także koszty legalizacji dystrybutorów i opłatę koncesyjną. Łącznie koszty te za okres od momentu przekazania zaliczki przez (...) do dnia wydania tytułu wykonawczego przeciwko powodowej spółce wniosły około 400.000 zł. W ramach wskazanych wydatków mieściły się ponadto poniesione przez Spółkę (...) koszty geodezyjnego podziału nieruchomości w P..

W umowie przedwstępnej stron zawartej w formie aktu notarialnego nie było postanowień nakładających na pozwanego obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania stacji paliw i nieruchomości od momentu zawarcia umowy przedwstępnej. Zaliczkę otrzymaną na poczet umowy przedwstępnej strona powodowa przeznaczyła na spłatę zobowiązań wobec wierzyciela - spółki (...).

Pismem z 8 listopada 2010 r., skierowanym do V. Z. - dyrektora (...), A. S. przedstawił mapę wraz z decyzją o dokonaniu podziału działki nr (...) położonej w P.. W treści pisma wskazał, że dokumenty przekazuje „... w związku z życzeniem nabywcy”.

Pismem z dnia 5 czerwca 2009 r. strona pozwana wezwała stronę powodową do zwrotu kwoty 187.500 zł w terminie do dnia 31 lipca 2009 r. Podała, że kwota ta została wpłacona tytułem zaliczki, a do zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości nie doszło na skutek nie spełnienia warunków umowy przedwstępnej.

Na wniosek strony pozwanej, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kutnie wszczął egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 31 maja 2007 r., zmienionego aktem notarialnym z dnia 10 marca 2008 r., stanowiącego oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez dłużnika z aktu notarialnego, któremu nadana została klauzula wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 23 grudnia 2009 r. w sprawie o sygn. akt I Co 2610/09 - z przysługującego powodowi prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. D., na której znajduje się przedmiotowa stacja paliw. W dniu 7 stycznia 2011 r. strona powodowa otrzymała od komornika sądowego zawiadomienie o wszczęciu egzekucji i o zajęciu przysługującego powodowi prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

W piśmie z dnia 12 maja 2011 r., doręczonym 17 maja 2011 r., pełnomocnik strony powodowej złożył oświadczenie o dokonanych potrąceniu wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanego - wzywając jednocześnie pozwanego do zapłaty pozostałej należności, a ponadto zażądał cofnięcia przez pozwanego wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko powodowi jako dłużnikowi. Strona pozwana nie uznała dokonanego potrącenia.

Strona powodowa uzyskała w dniu 2 września 2010 r. zgodę wierzyciela zabezpieczonego hipotekami na nieruchomości położonej w P. na wykreślenie hipotek przymusowych pod warunkiem otrzymania przez niego wiadomości, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta, zaś część ceny zostanie przekazana bezpośrednio na rachunek bankowy tego wierzyciela.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Strona powodowa na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. wniosła o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 31 maja 2007 r., obejmującego obowiązek zapłaty przez powoda na rzecz pozwanego kwoty 187.500 zł, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności przez Sąd Rejonowy w Kutnie postanowieniem z dnia 23 **grudnia** 2009 r. w sprawie o sygn. akt I Co 2610/09. Zgodnie z treścią art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo jego ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które

nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie. W tej mierze (...) Spółka jawna powoływała się na to, iż z ustaleń stron poczynionych już po wygaśnięciu przedwstępnej umowy sprzedaży stacji paliw wynikało, że pozwana pokryje wydatki w postaci podatku od nieruchomości oraz wszelkie koszty utrzymania nieruchomości i znajdujących się na niej urządzeń w stanie niepogorszonym (koszt wynagrodzeń pracowników dozoru i sprzątających obiekt, opłaty za energię elektryczną wodę, opał, legalizacje dystrybutorów, opłaty koncesyjne), jak również koszty podziału nieruchomości w celu wydzielenia motelu od stacji paliw. Tak zdefiniowaną wierzytelność strona powodowa przedstawiła do potrącenia z wierzytelnością wzajemną objętą kwestionowanym tytułem wykonawczym. Spółka (...) powołała się także na fakt dalszych działań podejmowanych przez stronę pozwaną w celu przejęcia stacji paliw.

Sąd I instancji podkreślił, iż pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powódki w zakresie istnienia przedstawionej do potrącenia wierzytelności. Ponadto z materiału dowodowego zebranego w sprawie, a w szczególności z zeznań świadków nie wynika, aby strona pozwana poczyniła ze stroną powodową jakiegokolwiek wiążące ustalenia co do tego, iż pokryje wydatki w postaci podatku od nieruchomości oraz koszty utrzymania nieruchomości i znajdujących się na niej urządzeń w stanie niepogorszonym, a także pozostałe wydatki zgłoszone przez powodową spółkę do potrącenia w niniejszym postępowaniu. Wskazując na sprzeczność z pozostałymi przeprowadzonymi dowodami, Sąd Okręgowy odmówił w tym zakresie wiary zeznaniom współnika strony powodowej A. S., uznając jego odmienne twierdzenia za całkowicie gołosłowne. Sąd I instancji odwołał się w tym zakresie do relacji świadka V. Z., który zaprzeczył ustaleniom w zakresie pokrywania przez stronę pozwaną kosztów utrzymania nieruchomości i stacji paliw, a także do zgodnych zeznań świadków M. G., S. S. (1), M. S. (1), M. M. i S. S. (2), którzy wskazywali, że nie mają żadnych informacji na temat tego rodzaju ustaleń. W dalszych rozważaniach Sąd I instancji podkreślił, że wprawdzie z materiału sprawy wynika, że po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej miały jeszcze miejsce rozmowy stron, ale brak jest dostatecznych dowodów dla przyjęcia, iż dokonano wówczas jakichkolwiek wiążących ustaleń, a w szczególności dotyczących zobowiązania, z którego miałyby wynikać wierzytelność przedstawiona do potrącenia.

Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę na fakt, iż z treści złożonych do akt sprawy aktów notarialnych wynika jednoznacznie, że wszystkie uzgodnienia pomiędzy stronami powinny być dokonane na piśmie. Strona powodowa nie wykazała zgodnie z art. 6 k.c., że takie uzgodnienia w formie pisemnej poczyniono. Podstaw dla odmiennej oceny nie dają także czynności podjęte przez powodową spółkę już po upływie określonego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zmierzające do uregulowania jej zobowiązań i uporządkowania stanu prawnego nieruchomości.

Z tych względów powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu. O kosztach zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zaś na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia strony powodowej nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

- a) mające wpływ na jego treść naruszenie przepisu postępowania art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wybiórcze traktowanie materiału dowodowego, pominięcie przy dokonywaniu ustaleń okoliczności wynikających z zeznań świadka M. S. (1), a nadto poprzez dokonanie oceny zeznań współnika powoda A. S. złożonych w charakterze strony oraz świadka V. Z. w sposób błędny, sprzeczny z zasadami prawidłowego rozumowania i z doświadczeniem życiowym, co skutkowało uznaniem, iż pozwany nie był dłużnikiem powoda i że z tego względu potrącenie dokonane przez powoda nie było skuteczne;
- b) mające wpływ na jego treść poczynienie błędnego ustalenia, iż powodowi nie przysługiwała wierzytelność wobec pozwanego.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od strony przeciwnej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji według norm przepisanych, nadto zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji na koszt powódki.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie.

Skarżący koncentruje się wyłącznie na podważeniu oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji, co w jego przekonaniu przełożyło się na błędne ustalenia faktyczne w zakresie istnienia wierzytelności wzajemnej przedstawionej do potrącenia z wierzytelności objętą tytułem wykonawczym w postaci zaopatrzonego w klauzulę wykonalności aktu notarialnego z dnia 31 maja 2007 r., sporządzonego przez notariusza R. B. w W., zarejestrowanego w Rep. (...), zmienionego aktem notarialnym z dnia 10 marca 2008 r., sporządzonym przez asesora notarialnego R. G. w W., zastępcę notariusza R. B., zarejestrowanym w Rep. (...), w którym (...) Spółka jawna poddała się egzekucji. Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie potwierdza przywołanych w apelacji zarzutów.

Powództwo w rozpatrywanej sprawie oparte jest na przepisie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. i twierdzeniu strony powodowej, że wierzytelność objęta kwestionowanym tytułem wykonawczym wygasła z mocy art. 498 § 2 k.c., na skutek potrącenia z wierzytelnością wzajemną w kwocie 402.554,11 zł, przysługującą Przedsiębiorstwu Produkcyjno Handlowo Usługowemu (...) Spółce jawnej w D. wobec (...) Spółki z o.o. w W. z tytułu kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, stacji paliw i motelu w P.. Ostatecznie strona powodowa wskazywała, że doszło w tym przedmiocie do zaciągnięcia przez stronę pozwaną zobowiązania w drodze ustnej umowy zawartej między współnikiem powodowej spółki (...) a prokurentem pozwanej V. Z.. Przy tak określonej podstawie faktycznej powództwa, rzeczą strony powodowej było wykazanie wszystkich przesłanek potrącenia z art. 498 § 1 k.c. Do zarzutu potrącenia mają bowiem zastosowanie wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów, w szczególności dokładnego określenia wierzytelności, jej wysokości, wykazania jej istnienia oraz wyrażenia woli potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności (tak m.in. SN w wyroku z dnia 18 kwietnia 2000 r. w sprawie III CKN 720/98, Lex nr 51368). Innymi słowy, z mocy art. 6 k.c. na stronie powodowej ciążył przede wszystkim obowiązek wykazania, że doszło do skutecznego zawarcia umowy, na mocy której pozwana spółka zobowiązała się do ponoszenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem spornej nieruchomości wraz ze stacją paliw i motelem, za okres od dnia podpisania umowy przedwstępnej tj. od dnia 31 maja 2007 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. i to bez względu na to, czy umowa ostateczna zostanie zawarta, a nadto, że wysokość tych uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez powódkę zamyka się kwotą 402.554,11 zł. W tym kontekście wtórne znacznie miały okoliczności akcentowane przez stronę powodową w toku postępowania i przywołane także w apelacji, a dotyczące kontynuowania rozmów między stronami po bezskutecznym upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, wynikającego z aneksu z dnia 10 marca 2008 r. i przyczyn niezawarcia przez strony umowy przyrzeczonej. Z samego faktu prowadzenia tego rodzaju negocjacji w żadnym razie nie wynika, by po stronie Spółki (...) powstała wierzytelność przedstawiona do potrącenia. Podobnie, nawet przy założeniu, że przyczyny niezawarcia umowy ostatecznej leżałyby po stronie pozwanej, nie sposób z tak ustalonej okoliczności wyprowadzić logicznego wniosku o istnieniu skutecznej umowy, obligującej pozwaną Spółkę (...) do świadczenia w zakresie wszystkich kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, będącej przedmiotem negocjowanej umowy sprzedaży. Warto zaznaczyć, iż strona powodowa nie wywodziła przesłanek faktycznych i prawnych wierzytelności wzajemnej z przepisu art. 72 § 2 k.c., nie przedstawiła także dowodów dla wykazania odpowiedzialności pozwanego w ramach culpa in contrahendo, a i w tym przypadku ewentualne odszkodowanie ograniczałoby się do tzw. ujemnego interesu umowy (tak m.in. SN w wyroku z dnia 16 września 2011 r. w sprawie IV CSK 626/10, Lex nr 1129160). Podobnie, w świetle bezspornych ustaleń dotyczących nieziszczenia zastrzeżonych warunków z umowy z dnia 31 maja 2007 r., podstawy wierzytelności wzajemnej nie można zasadnie wywieść z przepisu art. 390 § 1 k.c.

Przy uwzględnieniu przedstawionych rozważań, przywołany w apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodów zebranych w sprawie, pozostaje całkowicie bezzasadny. Strona powodowa formułując omawiany zarzut nie wskazuje, by Sąd Okręgowy analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy naruszył zasady logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, a jedynie tego rodzaju argumenty

mogłyby podważyć ocenę przyjętą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W orzecznictwie podkreśla się, iż jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu – na podstawie tego materiału dowodowego – można było wysnuć wnioski odmienne (tak SN w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; podobnie w wyroku z dnia 7 stycznia 2005 r. w sprawie IV CK 387/04, Lex nr 177263). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku, choć w zakresie podstawy faktycznej wielowątkowe i sporządzone w mało przejrzysty sposób, pozwala jednak na odtworzenie toku rozumowania Sądu I instancji, a przede wszystkim jednoznacznie wskazuje przyczyny, dla których ostatecznie odmówiono wiary zeznaniom współnika powodowej spółki (...). Jak trafnie podkreślił Sąd Okręgowy, zeznania te nie znalazły potwierdzenia w żadnym z pozostałych przeprowadzonych w sprawie dowodów. Wbrew argumentom apelującego, całkowicie odosobnione pozostają przede wszystkim twierdzenia A. S. o istnieniu rzekomej ustnej umowy stron w przedmiocie ponoszenia kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem spornej nieruchomości, stacji paliw i motelu. Relacji współnika strony powodowej stanowczo zaprzeczył przesłuchany w charakterze świadka V. Z.. Wiadomości o istnieniu tego rodzaju stosunku obligacyjnego nie miał także żaden z pozostałych przesłuchanych w sprawie świadków. W żadnym razie potwierdzenia tezy o istnieniu ustnej umowy nie można poszukiwać w zeznaniach świadka M. S. (1). Istotnie, świadek w swej relacji wskazuje, że A. S. poruszał w rozmowie z przedstawicielami strony pozwanej kwestię kosztów utrzymania nieruchomości i funkcjonowania stacji paliw, ale jednocześnie podkreśla, że do żadnych ustaleń między stronami nie doszło i podaje, że nie posiada wiadomości na temat umowy stron w przedmiocie pokrycia tego rodzaju kosztów (vide zeznania świadka M. S. k 246 v). Warto dodatkowo podkreślić, że świadek w początkowej części zeznań datuje swój udział w rozmowach między stronami od wiosny 2008 r. lub 2009 r., lecz dalsza chronologia zdarzeń nakazuje przyjąć z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że pierwsze spotkanie, w którym M. S. (1) wziął udział, odbyło się wiosną 2009 r. Z relacji świadka wynika bowiem, że drugie spotkanie miało miejsce kilka miesięcy później, a ostatnie w styczniu lub lutym 2010 r., przy czym między drugim a trzecim spotkaniem strona pozwana wystąpiła o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, co jak wiadomo, nastąpiło w grudniu 2009 r. Nie można także pominąć, iż sam powód, zakreślając w pozwie tezę dowodową dla zeznań świadka, wskazał na okoliczności dotyczące ustaleń co do nabycia przez pozwanego stacji paliw „...poczynionych po wygaśnięciu pisemnej przedwstępnej umowy sprzedaży”, a zatem po dniu 30 czerwca 2008 r. W tym kontekście całkowicie niewiarygodnie brzmi relacja współnika powodowej spółki (...), zgodnie z którą jeszcze przed upływem terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej tj. przed dniem 30 czerwca 2008 r. doszło do uzgodnień między stronami w przedmiocie ponoszenia przez stronę pozwaną kosztów utrzymania nieruchomości. Gdyby tak istotnie było, w żaden racjonalny sposób nie da się wytłumaczyć zachowania A. S., który, według relacji świadka M. S. (1), w 2009 r. poruszał kwestię omawianych kosztów i sugerował, że „chciałby aby przejął je nabywca” (vide zeznanie świadka M. S. k 246v). Tezie o istnieniu ustnej umowy zawartej przed dniem 30 czerwca 2008 r. przeczy również w oczywisty sposób treść pisma (...) Spółki z o.o. z dnia 5 czerwca 2009 r., sygnowanego przez prokurenta strony pozwanej V. Z., w którym domagając się zwrotu zaliczki, pozwana spółka podkreśliła, że „...nie ma i nigdy nie miała żadnego wpływu, ani związku z faktem ponoszenia przez PPHU (...) sp.j. kosztów na utrzymanie jej własnej stacji paliw na własnej nieruchomości”. Na koniec wypada podkreślić, że współnik strony powodowej A. S. nie potrafił w swych zeznaniach przedstawić racjonalnych przyczyn, dla których tego rodzaju uzgodnienia nie zostały wprowadzone do negocjowanego w tym samym okresie aneksu do umowy przedwstępnej lub nie przybrały choćby formy pisemnej, mimo że postanowienia § 16 umowy przedwstępnej z dnia 31 maja 2007 r. obligowały strony do zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności dla zmian i uzupełnienia umowy, a formy pisemnej dla wszelkich zawiadomień lub oświadczeń. Co więcej, strony przewidziały również zachowanie formy pisemnej dla ustalenia odmiennych zasad rozliczenia zaliczki wpłaconej na poczet przyszłej transakcji (§ 9 ust. 1 umowy z dnia 31 maja 2007 r.). Jedynie na marginesie wypada zauważyć, na co trafnie zwraca uwagę strona pozwana, że w świetle zasad doświadczenia życiowego i reguł obrotu gospodarczego zawarcie przez (...) Spółkę z o.o. umowy o treści sugerowanej przez stronę powodową nie tylko nie miałyby żadnego ekonomicznego uzasadnienia, ale jawiłoby się jako działanie na szkodę tej Spółki. Z jednej bowiem strony, umowa przedwstępna zawarta została pod warunkami opisanymi szczegółowo w jej § 5 i – co bezsporne – warunki te nie ziściły się do dnia 30 czerwca 2008 r., a jednocześnie pozwana spółka miałaby się zobowiązać do bezwarunkowego ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania nieruchomości i stacji paliw wobec podmiotu, który – co należy z całą mocą podkreślić – ani w dacie zawarcia umowy przedwstępnej i aneksu do niej, ani na dzień 30 czerwca 2008 r. nie legitymował się tytułem prawnym

do spornej nieruchomości, co wprost wynika z załączonego do akt sprawy na kartach 91 – 97 odpisu zwykłego księgi wieczystej (...). Strona powodowa jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel usytuowanych na gruncie budynków i budowli została ujawniona w księdze wieczystej dopiero na podstawie wniosku o numerze dziennika (...) z dnia 8 stycznia 2009 r. i umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zawartej w tej samej dacie. Trzeba zaznaczyć, że zgodnie z przepisem art. 27 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651), w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, a zatem po stronie powodowej spółki prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków i budowli powstało dopiero z datą wpisu.

Powyższa okoliczność rzutuje także w oczywisty sposób na ocenę twierdzeń apelacji o leżących wyłącznie po stronie pozwanej przyczynach niezawarcia umowy przyrzeczonej. Strona powodowa nie mogła wywiązać się z umowy przedwstępnej z dnia 31 maja 2007 r., bowiem nie został spełniony jej podstawy warunek – Spółka (...) nie mogła przenieść na pozwaną prawa użytkowania wieczystego gruntu, skoro sama nie była jego użytkownikiem. Tym niemniej zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że do dnia 30 czerwca 2008 r. nie zostały także spełnione pozostałe warunki zastrzeżone w § 5 umowy przedwstępnej. Nieruchomość nadal była obciążona hipotekami przymusowymi, a powodowa spółka nie podjęła nawet próby wykazania, że dopełniła warunku w postaci przekazania stronie pozwanej wymaganych umową przedwstępną pozwoleń i decyzji. Stronie powodowej nie udało się ponadto wykazać, że po dniu 30 czerwca 2008 r. strony po raz kolejny przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej, co z oczywistych przyczyn wynikających z § 16 umowy przedwstępnej i art. 77 § 1 k.c. winno nastąpić w zachowaniu formy aktu notarialnego, lub by doszło między nimi do zawarcia kolejnej, nowej umowy przedwstępnej w zwykłej formie pisemnej lub w formie ustnej. Z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że co prawda nadal toczyły się rozmowy między stronami, lecz w ich toku nie doszło do wiążących ustaleń. Tej oceny nie podważa ani pismo powodowej spółki z dnia 8 listopada 2010 r. załączone do pozwu, ani tym bardziej treść ugody z dnia 3 września 2010 r., zawartej przez Spółkę (...) z jej wierzycielem P. A. spółką prawa szwedzkiego z siedzibą w S.. Projekt podziału nieruchomości został zatwierdzony przez Wójta Gminy B. z dniem 11 lutego 2010 r. (vide kserokopia mapy k 32), a zatem po uzyskaniu przez stronę pozwaną kwestionowanego tytułu wykonawczego i po rozmowach, w trakcie których, według relacji świadka M. S. (1), strona pozwana nie wyrażała dalszego zainteresowania nabyciem nieruchomości z uwagi na zmianę strategii finansowej i brak środków na ten cel, a przede wszystkim wobec dalszego istnienia hipotek przymusowych obciążających nieruchomość. W tym stanie rzeczy nie można zaaprobować twierdzenia powodowej spółki, że geodezyjny podział nieruchomości dokonany został dla potrzeb i „na życzenie” strony pozwanej. Podobnie w ugodzie z dnia 3 września 2010 r. brak jest odwołań do rzekomej planowanej transakcji zbycia prawa użytkowania nieruchomości wraz z prawem własności usytuowanych na gruncie budynków i budowli. Ustalenia Sądu I instancji o tym, że zgoda wierzyciela na wykreślenie hipotek przymusowych nastąpiła pod warunkiem otrzymania przez niego wiadomości, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta, a część ceny zostanie przekazana bezpośrednio na rachunek bankowy wierzyciela, nie mają żadnego oparcia w treści dokumentów przywołanych na stronie 21 uzasadnienia (k 340 akt). Oświadczenie P. A. spółki prawa szwedzkiego w S. o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki nie zawiera żadnego warunku. Tego rodzaju zastrzeżenia umownego próżno też szukać w treści § 3 ust. 4 ugody. Z treści ugody wynika przy tym niezbicie, że spłata wierzytelności zabezpieczonych hipotekami przymusowymi w uzgodnionej kwocie 200.000 zł pochodziła od dłużników osobistych – A. S. i S. S. (1), a nie od powodowej spółki.

W świetle przytoczonych okoliczności, za bezskuteczną należy uznać próbę wykazania w apelacji za pomocą wyrwanych z kontekstu zeznań świadka M. S. (1) i zeznań współnika strony powodowej A. S., że jedyną przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej był brak po stronie pozwanej środków na zakup nieruchomości, czy zmiana strategii jej działania. Wywody apelacji w tym zakresie stanowią wyłącznie nieuprawnioną polemikę z prawidłową oceną dowodów dokonaną przez Sąd Okręgowy.

W konsekwencji wypada zgodzić się z Sądem I instancji, że strona powodowa z zachowaniem reguł z art. 6 k.c. nie zdołała wykazać istnienia wierzytelności wzajemnej przedstawionej do potrącenia. Jedynie uzupełniająco trzeba zaznaczyć, iż dalece sporna pozostaje także wysokość owej wierzytelności. Otwarte pozostaje pytanie o przyczyny, dla których strona powodowa zaniechała prowadzenia stacji paliw po podpisaniu umowy przedwstępnej z dnia 31 maja

2007 r., generując dodatkowe koszty jej utrzymania przy braku wpływów z dotychczas prowadzonej działalności, na jakich zasadach prowadziła stację paliw i motel na nieruchomości, do której w okresie związania umową przedwstępną nie posiadała tytułu prawnego, ani tym bardziej z jakich przyczyn pokrywała koszty jej utrzymania, w tym podatek od nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi powodową spółkę jako stronę przegrywającą. Na poniesione przez pozwaną koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 2.700 zł, ustalone na podstawie § 2 ust. 2, § 6 pkt 6, § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).