

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Beata Wolfke – Kobzar
Sędziowie:	SSA Elżbieta Lipińska (spr.) SSA Ewa Głowacka
Protokolant:	Katarzyna Sandecka

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2011 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **mbH z siedzibą w D.**

przeciwko **G. M. i R. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 30 września 2010 r. sygn. akt I C 321/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 5.500.000 zł (pięć milionów pięćset tysięcy złotych) z odsetkami w wysokości 4% w stosunku rocznym od dnia 7 stycznia 2010 r. oraz koszty procesu w kwocie 114.617 zł;

2. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej 107.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30 września 2010 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo, którym strona powodowa wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych G. M. i R. P. kwoty 5.500.000 zł z umownymi odsetkami w wysokości 4% od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 6.03.2008 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, pozwani zobowiązali się sprzedać na rzecz (...) sp. z o.o. we W. nieruchomość o powierzchni 25,4089 ha położoną w Z.. Na poczet ceny sprzedaży nabywca zapłacił pozwanym zaliczkę w wysokości objętej żądaniem pozwu. Uprawnienia do nabycia nieruchomości zostały następnie przeniesione na stronę powodową. Strona powodowa podała nadto, że w piśmie z dnia 22.12.2008 r. doręczonym pozwanym odstąpiła od umowy przyrzeczonej z winy pozwanych i zażądała

zwrotu zaliczki w kwocie 5,5 mln zł, jednak pozwani dotychczas nie zwrócili zaliczki, pomimo ponowienia wezwania w tym zakresie.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zarzucili, że strona powodowa nie jest czynnie legitymowana do dochodzenia od pozwanych zwrotu zaliczki. Ponadto zarzucili, że nie można przyjąć, iż strona powodowa nabyła uprawnienie do żądania zwrotu zaliczki na podstawie umowy z dnia 22.12.2008 r., ponieważ jej przedmiotem było jedynie przeniesienie uprawnień do nabycia nieruchomości; nadto że złożenie oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży nie prowadziło do jej zniweczenia i powstania obowiązku zwrotu zaliczki, a jedynie do powstania wzajemnych uprawnień i obowiązków do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na nowych warunkach, określonych w § 5 umowy przedwstępnej. Niezależnie od powyższego pozwani podali, że nigdy nie uchylali się od obowiązku wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży i zawarcia umowy przyrzeczonej i bezskutecznie wzywali spółkę (...) do wykonania tej umowy. Pozwani nie wiedzieli także o przebiegu zgromadzenia wspólników tej spółki z 22.12.2008 r. i umowie z tej samej daty, o których to czynnościach, wbrew obowiązkowi wynikającemu z § 9 umowy przedwstępnej, nigdy ich nie powiadomiono. Podali nadto, że chcą doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej i w tym celu w dniu 15.02.2010 r. złożyli wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, który przerwał bieg rocznego terminu przedawnienia roszczeń o jej zawarcie.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Pozwani są współwłaścicielami w równych udziałach niezabudowanej nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) o powierzchni 25,4089 ha, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), którą nabyli od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich zadłużenie z tytułu niezapłaconej ceny sprzedaży wraz z odsetkami i kosztami według stanu na marzec 2008 r. wynosiło przeszło 4,2 mln zł. W związku z zadłużeniem nieruchomość została obciążona dwiema hipotekami, jak również wobec pozwanych toczyło się sądowe postępowanie egzekucyjne z nieruchomości. Według stanu na początek marca 2008 r. nieruchomość była przedmiotem umowy dzierżawy zawartej na czas określony do końca sierpnia 2010 r.; miała charakter rolny, przy czym w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego miała zostać przeznaczona pod prowadzenie działalności gospodarczej.

W dniu 6.03.2008 r. została zawarta umowa (...) sp. z o.o. we W., która przewidywała, że uchwały zgromadzenia wspólników spółki wymaga m.in.: zbycie znaczących aktywów spółki w sytuacji, gdy pojedyncza transakcja przekracza równowartość 10.000 euro, zawarcie jakiegokolwiek umowy, która stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd sprawami spółki lub wiąże się z poniesieniem wydatków o wartości przekraczającej równowartość 25.000 euro lub nabywanie, zbywanie bądź obciążanie nieruchomości (§ 19 umowy).

W dniu 6.03.2008 r. pozwani jako sprzedający zawarli z kupującym - (...) sp. z o.o. w organizacji we W. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, w której pozwani zobowiązali się sprzedać (...) nieruchomość objętą pozwem. Zgodnie z § 3 pkt 2 umowy przedwstępnej strony zobowiązały się podpisać przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości pod warunkiem przedłożenia do 1.12.2008 r. zaświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych, że wiarytelność zabezpieczona hipotekami została w całości spłacona i zgody na wykreślenie hipoteki oraz postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego. Ponadto warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy miało być podjęcie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej ostatecznej uchwały Rady Miejskiej Z. o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako terenu, na którym dopuszczalna jest zabudowa handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni powyżej 2.000 m².

Zgodnie z § 4 pkt 1-3 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że cena sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości będzie wynosiła 14.500.000 zł. Na poczet ceny sprzedaży (...) przekazała zaliczkę w wysokości 5.500.000 zł, z czego kwotę 4.250.000 zł wpłacono celem spłaty wiarytelności zabezpieczonych hipotekami, natomiast kwotę 1.250.000 zł na rzecz pozwanych, po 625 tys. zł na rzecz każdego z nich. Pozostała część ceny w kwocie 9.000.000 zł miała zostać zapłacona w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z § 4 pkt 4 umowy przedwstępnej, strony ustaliły, że w wypadku, gdyby do 1.12.2008 r. nie doszło do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Z. i przeznaczenia nieruchomości zgodnie z umową, strona kupująca od dnia 2.12.2008 r. miała prawo odstąpić od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach opisanych w § 4 umowy przedwstępnej i wówczas zastosowanie miał znaleźć § 5 tej umowy. Strony zgodnie ustaliły, że wówczas sprzedający mieli zwrócić zaliczkę w ciągu 50 dni od odstąpienia od umowy wraz z odsetkami umownym w wysokości 4% w skali roku liczonymi od dnia odstąpienia od umowy.

W § 5 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że pod warunkiem, iż spółka (...) odstąpi od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach wynikających z § 4 ust. 4 i 5 umowy oraz że pozwani nie zwrócą otrzymanej zaliczki, a także pod warunkiem przedłożenia zaświadczenia wydanego przez Agencję Nieruchomości Rolnych o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek zabezpieczających jej wierzytelność oraz postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, pozwani zobowiązali się sprzedać (...) nieruchomość za cenę 13.000.000 zł i zaliczyć na poczet tej ceny zaliczkę w kwocie 5.500.000 zł, natomiast spółka (...) pod podanymi wyżej warunkami zobowiązała się za cenę 13.000.000 zł nieruchomość kupić.

W § 6 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej ma nastąpić w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały Rady Miejskiej Miasta Z. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie później jednak niż do 15.02.2009 r., zaś w § 9 umowy - że kupujący będzie w każdym czasie uprawniony do przeniesienia na osobę trzecią wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy, na co sprzedający wyrazili nieodwołalną zgodę. W takim przypadku spółka (...) zobowiązana była wskazać pozwanym nazwę i adres osoby trzeciej i oświadczyć, że osoba ta na podstawie zawartej umowy z kupującym przejęła jej wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej.

W dniu 6.06.2008 r. spółka (...) złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie, że stosownie do § 9 umowy przedwstępnej wskazuje pozwanym jako sprzedającym - spółkę (...) w G.-Niemcy jako podmiot uprawniony do nabycia nieruchomości z tytułu umowy przedwstępnej. W tym samym akcie notarialnym spółka (...) wyraziła zgodę na przeniesienie na nią praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej. W związku z przeniesieniem praw i obowiązków z tej umowy w dniu 13.06.2008 r. do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w Z. wpisano ostrzeżenie o roszczeniu strony powodowej o przeniesienie własności nieruchomości, o czym Sąd zawiadomił pozwanych jako właścicieli nieruchomości. W dniu 6.06.2008 r. spółka (...) jako dłużnik wyraziła zgodę na przejęcie jej długu z tytułu umowy pożyczki w kwocie 5.500.000 zł wobec P. B. przez spółkę(...). O powyższej okoliczności dotyczącej przejścia uprawnień do nabycia nieruchomości pozwani zostali poinformowani w pismach datowanych 2.11.2008 r. i 12.11.2008 r., doręczonych im osobiście przez działających z upoważnienia strony powodowej W. L. i J. Z.. W piśmie z dnia 12.11.2008 r. strona powodowa zwróciła się ponadto do pozwanych z propozycją negocjacji nowych warunków zawarcia umowy przyrzeczonej. Jako uzasadnienie swojej propozycji wskazała w szczególności okoliczność, że uzyskała informację, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi nie wcześniej niż w czerwcu 2009 r. Wskazano także na brak informacji w dacie zawierania umowy przedwstępnej o konsekwencjach umowy dzierżawy, która ulegnie rozwiązaniu dopiero w dniu 31.08.2010 r. Powołano się nadto na brak wiedzy, iż nieruchomość ma charakter rolny i fakt, że wydatki związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej wyniosą przeszło 2,7 mln zł, jak również znaczący spadek cen nieruchomości od marca 2008 r.

W związku z niespełnieniem przez pozwanych warunków zawartych w § 3 pkt 2 umowy przedwstępnej, tj. przedłożeniem po terminie zgody Agencji Nieruchomości Rolnych na wykreślenie hipoteki oraz postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, a także nieprzedłożeniem uchwały Rady Miasta Z. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 22.12.2008 r. powodowa spółka, powołując się na § 4 ust. 4 i 5 umowy przedwstępnej, odstąpiła od zawarcia umowy przyrzeczonej na jej pierwotnych warunkach, jednocześnie podtrzymując zamiar zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach zawartych w §§ 5 i 6 umowy przedwstępnej. Ponadto w w/w piśmie strona powodowa wezwała pozwanych do zwrotu zaliczki w kwocie 5,5 mln zł w terminie 50 dni. W tym samym dniu (...) zawarła z (...) umowę, na mocy której scedowała na jej rzecz uprawnienia do nabycia nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu wynikającego z pożyczki.

W związku ze splatą przez pozwanych wierzytelności wobec Agencji (...), wierzyciel ten wyraził zgodę na wykreślenie hipotek zabezpieczających jego wierzytelność, jak również umorzono postępowanie egzekucyjne prowadzone wobec pozwanych.

Pozwani odmówili zwrotu zaliczki i bezskutecznie wzywali spółkę (...) do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. W dniu 15.02.2010 r. złożyli w Sądzie Rejonowym (...) wniosek o zewszanie do próby ugodowej w sprawie o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli. We wniosku jako przeciwników wskazali spółki (...) i (...)

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Analizując zarzut dotyczący wstąpienia strony powodowej w prawa i obowiązki spółki (...) wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w § 9 umowy przedwstępnej strony zgodnie ustaliły, iż kupujący jest w każdym czasie uprawniony do przeniesienia na osobę trzecią wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy, na co pozwani jako sprzedający wyrazili nieodwołalną zgodę. W takim przypadku spółka (...) zobowiązana była wskazać im nazwę i adres osoby trzeciej i oświadczyć, że osoba ta na podstawie zawartej umowy z kupującym przejęła jej wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej. Biorąc pod uwagę treść oświadczeń złożonych w formie aktu notarialnego z dnia 6.06.2008 r., protokół zgromadzenia wspólników (...) z dnia 22.12.2008 r. oraz umowę przelewu wierzytelności, Sąd Okręgowy stwierdził, że strona powodowa przejęła od spółki (...) wszelkie prawa i obowiązki jako kupującego wynikające z umowy przedwstępnej. Pozwani zostali o tym poinformowani w pismach z 2.11.2008 r. i 12.11.2008 r., doręczonych im osobiście - wprawdzie przez stronę powodową jako osobę trzecią wskazaną w § 9 umowy przedwstępnej, a nie przez spółkę (...), jednak w ocenie Sądu nie wpłynęło to na skuteczność przeniesienia w/w praw i obowiązków. Ponadto Sąd I miał na uwadze, że w związku z przeniesieniem praw i obowiązków z umowy przedwstępnej, w dniu 13.06.2008 r. do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w Z. wpisano ostrzeżenie o roszczeniu strony powodowej o przeniesienie własności nieruchomości, o czym Sąd zawiadomił pozwanych jako właścicieli nieruchomości.

W związku z zarzutami pozwanych Sąd I instancji stwierdził również, że wprawdzie czynność dotycząca przeniesienia praw i obowiązków z umowy przedwstępnej wymagała zgody zgromadzenia wspólników (...), co wynika z § 19 umowy spółki, jednak interpretacja art. 17 § 3 k.s.h. i art. 230 k.s.h. prowadzi do wniosku, że taka czynność nie jest nieważna.

W związku powyższym Sąd Okręgowy uznał, że strona powodowa wstąpiła w prawa i obowiązki spółki (...), wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży, i była uprawniona do domagania się od pozwanych zwrotu spornej zaliczki.

Rozważając skutki niespełnienia przez pozwanych w terminie warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, Sąd I instancji przeprowadził wykładnię §§ 5 i 6 umowy przedwstępnej.

W sprawie bezspornym było, że we wskazanym tam terminie warunki wymagane do zawarcia umowy przedwstępnej nie zostały przez pozwanych spełnione. W takiej sytuacji po stronie kupującego zaktualizowało się zdaniem Sądu uprawnienie przewidziane w § 4 pkt 4 umowy przedwstępnej do odstąpienia od umowy przedwstępnej i żądania zwrotu zaliczki; wówczas zastosowanie miał znaleźć § 5 umowy. Z powyższego uprawnienia strona powodowa skorzystała i w piśmie z dnia 22.12.2008 r., powołując się na § 4 ust. 4 i 5 umowy przedwstępnej, odstąpiła od zawarcia umowy przyrzeczonej na jej pierwotnych warunkach, jednocześnie podtrzymując zamiar zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach zawartych w §§ 5 i 6 umowy przedwstępnej i wzywając pozwanych do zwrotu zaliczki w kwocie 5,5 mln zł w terminie 50 dni.

Zdaniem Sądu Okręgowego analiza dowodów zgromadzonych w sprawie prowadzi do wniosku, iż konstrukcja prawna zawarta w §§ 5 i 6 umowy przedwstępnej wskazuje, że sytuację powstałą w przypadku niespełnienia w terminie warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, opisanych w § 3 pkt 2 a i b umowy przedwstępnej, odstąpienia od umowy na podstawie § 4 pkt 4 umowy, a w konsekwencji losy wręczonej zaliczki, strony uregulowały inaczej, niż wynikałoby to ze stanowiska strony powodowej. W dodatku powyższa konstrukcja prawna

została wprowadzona do umowy na wyraźne życzenie reprezentanta spółki (...). W ocenie Sądu I z powyższego zapisu umowy przedwstępnej wynika, że złożenie przez stronę powodową oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej na podstawie w § 4 ust. 4 i brak zwrotu zaliczki przez pozwanych, jak również przedłożenie przez nich zaświadczenia wydanego przez Agencję Nieruchomości Rolnych o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek zabezpieczających jej wierzytelność oraz postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, nakładały na obie strony przedwstępnej umowy sprzedaży obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej na nowych zasadach, tj. po obniżonej cenie wynoszącej łącznie 13 mln zł. Próba wycofania się przez stronę powodową z zawarcia z pozwanymi przyrzeczonej umowy sprzedaży wbrew ich woli, nie może być zdaniem Sądu I instancji wystarczającą przyczyną uwzględnienia żądania pozwu. Sąd wziął pod uwagę, że w piśmie z dnia 12.11.2008 r. strona powodowa podała powody rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej. Jako uzasadnienie tego stanowiska wskazano w szczególności okoliczność, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiająca budowę na nieruchomości wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nastąpi nie wcześniej niż w czerwcu 2009 r. Wskazano także na brak informacji w dacie zawierania umowy przedwstępnej o konsekwencjach umowy dzierżawy, która ulegnie rozwiązaniu dopiero w dniu 31.08.2010 r., brak wiedzy, iż nieruchomość ma charakter rolny i wydatki związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej wyniosą przeszło 2,7 mln zł oraz na znaczący spadek cen nieruchomości od marca 2008 r. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe okoliczności kupujący mógł i powinien był wziąć pod uwagę przed zawarciem umowy przedwstępnej. Natomiast skoro zdecydował się tę umowę podpisać, powinien był liczyć się ze skutkami wynikającymi z art. 390 § 1 i 2 k.c.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, że po bezskutecznym upływie terminu do podjęcia uchwały Rady Miejskiej Miasta Z. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w dniu 15.02.2009 r., nie wygasł wynikający z umowy przedwstępnej obowiązek strony powodowej zawarcia z pozwanymi umowy przyrzeczonej, skoro zostały spełnione wszystkie warunki konieczne wskazane w § 5 umowy przedwstępnej dla zawarcia umowy przyrzeczonej po obniżonej cenie. W związku z tym, że umowa przedwstępna czyniła zadość wymogom, od których zależała ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności co do formy, z chwilą nadejścia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej wymagalne stało się roszczenie pozwanych o jej zawarcie. Konsekwencją wymagalności stało się rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia tego roszczenia, który jednak pozwani przerwali składając w dniu 15.02.2010 r. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli.

W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, że skoro po stronie powodowej istnieje w dalszym ciągu obowiązek zawarcia z pozwanymi przyrzeczonej umowy sprzedaży, a po stronie pozwanych odpowiadające mu uprawnienie do jej zawarcia, to sporna zaliczka nie powinna być stronie powodowej zwrócona, lecz zarachowana na poczet ceny przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, której zawarcia pozwani zamierzają dochodzić.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa, domagając się zmiany wyroku Sądu Okręgowego i zasądzenia na jej rzecz kwoty 5.500.000 zł z odsetkami jak w pozwie, oraz zwrotu kosztów procesu.

Zarzuciła, że wyrok Sądu I Instancji jest w całości sprzeczny z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Wskazała, że przedmiotem tego procesu nie jest ustalenie, czy nadal istnieje obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej w warunkach wynikających z § 5 umowy przedwstępnej. Jej zdaniem okoliczność, że niezwrócenie zaliczki było jednym z warunków, które musiały zajść, aby istniało zobowiązanie do zawarcia umowy, nie ma żadnego znaczenia dla skuteczności roszczenia wynikającego z § 4 o zwrot tej zaliczki. Z treści zapisu umownego wynika jednoznacznie, że sprzedający ma obowiązek zwrócić kupującemu zaliczkę w terminie 50 dni od dnia odstąpienia od umowy wraz z 4% odsetkami. Pięćdziesięciodniowy termin do zwrotu zaliczki upływał przed dniem ustalonym jako ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro pozwani świadomie zobowiązali się do zwrócenia zaliczki po odstąpieniu od umowy przez powódkę, to w przypadku niewykonania tego zobowiązania powódce służy ochrona prawna na drodze sądowej. Powódka podkreśliła, że samo zobowiązanie do zwrotu zaliczki oraz termin zwrotu nie były uzależnione od jakichkolwiek warunków - w szczególności od tego, czy umowa będzie zawarta w wykonaniu zobowiązań z § 5 umowy przedwstępnej, czy nie. Tak więc roszczenie o zwrot zaliczki było niezależne od końcowego terminu zawarcia umowy. Dla powódki istotny był termin zakupu nieruchomości, ponieważ miała wówczas ukończone rozmowy z przyszłymi inwestorami. W żadnym wypadku z umowy nie wynika, że powódka zobowiązuje się ją kupić także wówczas,

gdy pozwani nie dostarczą tych dokumentów (w tym najważniejszego - uchwały Rady Miejskiej o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego). Dlatego powódka mogła jeszcze zaakceptować zwłokę w załatwieniu formalności przez pozwanych do dnia 15 lutego 2009 r., jednakże po tym terminie cel nabycia nieruchomości przestał istnieć.

Na okoliczność rokowań i właściwej wykładni § 5 umowy powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka W. B.. Niezależnie od powyższego wg powódki Sąd I Instancji błędnie ustalił, że pozwani spełnili wszystkie warunki przewidziane w § 5, od których zależał obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem nie przedłożyli powodowi do dnia, w którym umowa taka miała być zawarta, ani zaświadczenia o wykreśleniu hipoteki, ani postanowienia komornika o umorzeniu postępowania ani też stosownej uchwały Rady Miejskiej. Po upływie terminu do zawarcia umowy pozwani nie mogą mieć skutecznego roszczenia o jej zawarcie. Wola stron co do ostatecznego terminu przedłożenia przez pozwanych dokumentów wymienionych w § 5 pkt 3 umowy została wyartykułowana jednoznacznie i w sposób niebudzący wątpliwości.

Sąd pominął istotną dla sprawy okoliczność, że pozwani w ogóle nie chcieli zawrzeć umowy z powódką, uważając nie jest ona następcą prawnym (...) Spółki z o.o. Zdaniem powódki pozwani nie mieli roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, skoro uchylali się od jej zawarcia. Stanowisko takie prezentowali także przed Sądem I Instancji w toku całego procesu.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny uznał ją za uzasadnioną mimo trafności jedynie części zarzutów strony powodowej. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd Sądu I instancji co do legitymacji czynnej strony powodowej wraz z zaprezentowaną w tej kwestii argumentacją. Miała ona zatem uprawnienia, aby dochodzić wszelkich roszczeń, wynikających z zawartej między pozwanymi a spółką (...) umowy. Sąd Apelacyjny podziela w szczególności pogląd, że umowa przedwstępna, zawarta pomiędzy spółką (...) a pozwanymi, była ważna mimo nieuzyskania zgody Walnego Zgromadzenia wspólników na jej zawarcie. Słusznie ocenia Sąd I instancji, że interpretacja art. art. 17 § 3 k.s.h. i 230 k.s.h. prowadzi do wniosku, iż taka czynność nie jest nieważna. Komentatorzy jednoznacznie zajmują stanowisko, że ustawodawca zdecydował się "zdjąć" z barków kontrahentów spółek sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnych działanych z naruszeniem regulacji zawartej w art. 230 k.s.h. Przyjęta została zasada, że przepisu art. 17 § 1 k.s.h. nie stosuje się, czyli kontrahenci spółek nie będą ponosili negatywnych skutków braku podejmowanych w spółkach uchwał. Obecne jednoznaczne brzmienie art. 230 ksh powoduje, że jego stosowanie odnosi się jedynie do skutków wewnętrznych spółki. Tego typu zmiana stanowi bezsprzecznie wzmocnienie bezpieczeństwa i pewności obrotu (por. Andrzej Kidyba, Komentarz bieżący do art.230 kodeksu spółek handlowych).

Strona powodowa w apelacji zakwestionowała wykładnię § 5 umowy stron. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego sformułowanie zawarte w § 4 ust. 4 i 5, a dotyczące odstąpienia od umowy w przypadku niespełnienia się warunków opisanych w § 3 pkt 2 umowy przedwstępnej, w istocie nie stanowi ściśle o prawie odstąpienia w rozumieniu art. 395 § 1 kc, lecz traktuje o swoiście pojętym prawie wypowiedzenia warunków umowy, prowadzącym do przejścia do następnego etapu realizacji umowy, opisanego w § 5 tejże. Takie rozumienie umownego „odstąpienia od umowy” nie niweczy skutków zawartej umowy przedwstępnej, prowadzi natomiast – jak wyżej wskazano – do jej realizacji w trybie § 5. Tak właśnie należy zdaniem Sądu Apelacyjnego traktować pismo skierowane przez stronę powodową do pozwanych w dniu 22.12.2008 r. Po otrzymaniu tego pisma przez pozwanych po obu stronach umowy zaktualizowało się uprawnienie do zawarcia umowy przyrzeczonej na nowych warunkach – opisanych w § 5, zawiera on bowiem sformułowanie „...zobowiązują się sprzedać...zobowiązują się kupić”.

Nie znalazły uznania w oczach Sądu Apelacyjnego takie zarzuty strony powodowej, jak rzekomy brak wiedzy w momencie zawierania umowy o terminie zakończenia umowy dzierżawy, a także, iż nieruchomość ma charakter rolny. Zarzutem tym nie można dać wiary choćby dlatego, że mimo braku tożsamości podmiotów gospodarczych, tj. (...) i powoda, fakt, że prezesem obu spółek był P. B., nie pozwala na danie wiary twierdzeniom, że okoliczności te nie były powodowi znane.

Niezasadny jest także argument powoda, że przyczyną do odstąpienia od umowy miałby być znaczny spadek cen nieruchomości począwszy od marca 2008 roku. Umowa miała zostać sfinalizowana do 15 lutego 2009 roku, a zatem

ewentualny wcześniejszy spadek cen nieruchomości musiał być wkalkulowany w jej postanowienia i nie może być poodnoszony jako zarzut uprawniający do odstąpienia od niej.

Tak więc po 22.12.2008 r. obie strony były zobowiązane do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na warunkach opisanych w § 5 umowy przedwstępnej. Pogląd ten ma jednak uzasadnienie – w przeciwieństwie do stanowiska pozwanych - tylko do sytuacji do dnia 15 lutego 2009 roku. § 6 umowy przedwstępnej stanowi, że zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały Rady Miejskiej Miasta Z. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie później jednak niż do 15.02.2009 r. Jego usytuowanie w strukturze umowy przedwstępnej świadczy o tym, że stosuje się on nie tylko do umowy pierwotnej, ale i do umowy zmodyfikowanej, zawieranej w oparciu o treść § 5. Skoro tak, to wyżej wskazany termin obowiązuje także w stosunku do takiej umowy. Niewątpliwie jest, że upłynął on 15.02.2009 r., a niesporne, że do tej daty pozwani nie przedłożyli powodowi (ani (...), którą to spółkę wciąż uważali za kontrahenta umowy) uchwały Rady Miejskiej Miasta Z.. W tej sytuacji nabiera znaczenia argument strony powodowej, że po tej dacie zawarcie umowy utraciło dla niej znaczenie gospodarcze. Zdaniem Sądu Apelacyjnego z tą datą zatem realizuje się prawo strony powodowej do odstąpienia od umowy w rozumieniu art. 395 kc (gdy nie było jeszcze do niego podstaw 22.12.2008 r.). W orzeczeniu z 16 grudnia 2005 roku III CK 344/05 Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że „przez uchylanie się od zawarcia umowy należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej”. W warunkach wyżej opisanych odmowy powoda nie można uznać za taką.

Skoro zatem odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej po dniu 15.02.2009 r. miała uzasadnione podstawy, należy uznać, że odstąpienie miało miejsce z tą datą, po skierowaniu przez powoda do pozwanych pisma z 14 lutego 2009 roku (dzień przed ostateczną umowną datą transakcji). Dlatego też po dacie 15 lutego 2009 r. zasadne stało się żądanie powoda o zwrot zapłaconej zaliczki. Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok, uwzględniając powództwo. Odsetki umowne od zasądzonej kwoty, należne zdaniem Sądu Apelacyjnego za okres wcześniejszy od żądanego, zasądzono zgodnie z żądaniem pozwu.

Orzeczenie o kosztach za obie instancje oparto na art. 98 kpc.