

Sygnatura akt VIII Ga 128/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Budzyńska (spr.)

Sędziowie: SO Natalia Pawłowska-Grzelczak

SR del. Anna Górnik

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. J.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 4 listopada 2015 roku, sygnatura akt X GC 620/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR del. A. G. SSO A. B. SSO N. G.

**Sygn. akt VIII Ga 128/16**

## UZASADNIENIE

Powód S. J. wniósł w dniu 4 kwietnia 2014 r. pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o zapłatę kwoty 20.000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty wraz kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, że w dniu 27 czerwca 2007 roku strony postępowania zawarły umowę o współpracy, w ramach której powód zobowiązał się do wydania pozwanej w posiadanie nieruchomości niezabudowanej położonej w S. w celu wybudowania na niej budynku mieszkalnego z przeznaczeniem do sukcesywnego wyodrębniania z mającego powstać budynku lokali i odpłatnego zbywania ich własności z prawami związanymi na rzecz osób trzecich. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w ramach umowy pozwana zobowiązała się zaś m.in. do rozliczenia inwestycji i wypłacenia powodowi w uzgodnionym terminie należnej jemu części przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia lokali i sprzedaży gruntu. Powód podniósł, że umowa zawarta w dniu 27 czerwca 2007 roku miała charakter wyłącznie ramowy i nie wyczerpywała wszystkich ustaleń stron, gdyż powoda i pozwaną łączyły dodatkowe, ustne ustalenia, zgodnie z którymi powód miał się stać de facto współnikiem pozwanej przy realizacji inwestycji. Według powoda, miał on uzyskać zwrot środków zainwestowanych

w realizację inwestycji, a nadto partycypować w zyskach z tej inwestycji, przy czym jego udział w zysku ze sprzedaży nowopowstałych lokali miał być równy zyskowi osiąganemu przez pozwaną.

Powód podniósł, że w związku z realizacją inwestycji przysługuje mu wobec pozwanej spółki roszczenie o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość nakładów poniesionych przez powoda na tę inwestycję, na którą składają się: kwota gotówki zainwestowanej w budowę, wskazana w piśmie pozwanej z dnia 23 kwietnia 2012 roku, kwota przekazana przez powoda na rzecz podmiotów dostarczających materiały i wykonywanych prac (nie niższa niż 100.000 zł), równowartość odsetek ustawowych od sumy 244.000 zł, tj. pożyczki udzielonej D. B. (1) wyłącznie na potrzeby realizowania przez pozwaną przedmiotowej inwestycji, od przekazania poszczególnych transz pożyczki do dnia 15 kwietnia 2013 roku, wskazanego w orzeczeniu Sądu Okręgowego w Szczecinie jako data wymagalności pożyczki, równowartość materiałów budowlanych przekazanych w naturze przez powoda i użytych przy realizacji inwestycji (w wysokości wyliczonej przez biegłego) oraz należny powodowi udział w zysku (1/2 zysku) z realizacji wspólnej inwestycji (w wysokości wyliczonej przez biegłego). Jednocześnie powód zaznaczył, że dochodzi jedynie części roszczenia przysługującego mu wobec pozwanej spółki.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała stanowisko powoda, że był współnikiem rzekomej spółki zawiązanej z pozwaną w celu realizacji budowy budynków na gruncie znajdującym się w S. przy ul. (...). Pozwana podniosła, że z treści umowy stron z dnia 27 czerwca 2007 roku o współpracę i pełnomocnictwo wynika, że umowę tę należy traktować jako umowę o świadczenie usług, do której stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o zleceniu. Pozwana zwróciła uwagę, że jedynym zobowiązaniem majątkowym, które miał zrealizować powód było udostępnienie pozwanej w posiadanie gruntu, na którym miały zostać zbudowane budynki zawierające lokale mieszkalne. Natomiast zyskiem, który miał uzyskać powód w rezultacie zrealizowania tej umowy była równowartość udziałów w prawie własności gruntu, przy czym gwarantowana cena m<sup>2</sup> gruntu nie mogła być niższa niż 120 zł. Pozwana podała, że powód nigdy nie był inwestorem inwestycji przy ul. (...) w S., a jedyny finansowy udział powoda w inwestycji polegał na udzieleniu pozwanej spółce pożyczki. Pozwana zakwestionowała podstawy dochodzonych przez powoda roszczeń, wskazując, że kwota podana w dokumencie z dnia 23 kwietnia 2012 roku – 297.125 zł stanowi iloczyn powierzchni gruntu (2.377 m<sup>2</sup>) i kwoty 125 zł za m<sup>2</sup> gruntu. Nadto zdaniem pozwanej powód nie wykazał, aby przekazywał gotówkę podmiotom trzecim z tytułu inwestycji oraz aby dokonywał zakupu jakichkolwiek materiałów, a nawet gdyby to robił to czynił to bez wiedzy pozwanej i na własne ryzyko. Z kolei w odniesieniu do udzielonej przez powoda na rzecz D. B. (1) pożyczki, pozwana podniosła, że sprawa pożyczki została już prawomocnie osądzona. W dalszej kolejności, pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia powoda z dniem 1 lipca 2013 roku, wskazując, że roszczenie jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przedawnia się z upływem lat 3 od dnia jego wymagalności.

Powód w piśmie procesowym z dnia 13 października 2014 roku podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Podkreślił, że należy uznać go za tzw. „cichego współnika”, w ramach inwestycji uczestniczącego w zyskach w wysokości 50%, na co wskazują takie okoliczności jak: udzielenie nieoprocentowanej pożyczki w wysokości 244.254 zł na rzecz D. B. (1), spożytkowanej na cele inwestycji, wyłącznie pod kątem inwestycji Osiedla (...) dokonanie przez powoda w 2007 roku zakupu 2/3 części nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), współfinansowanie inwestycji poprzez dokonywanie płatności na rzecz osób trzecich. Nadto powód był osobiście i rzeczowo zaangażowany w trakcie realizacji inwestycji; był traktowany przez pracowników wykonujących prace jako współnik przedsięwzięcia i osoba współfinansująca inwestycję. Na potwierdzenie swoich twierdzeń, powód przedłożył projekty aktów notarialnych – umów, jakie strony negocjowały celem usankcjonowania udziału powoda w inwestycji i jej rozliczenia. Powód zakwestionował także podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że jego roszczenia nie pozostają w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, a zatem zastosowanie znajduje 10-letni termin przedawnienia.

W załączniku do protokołu rozprawy z dnia 25 listopada 2014 roku pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz zakwestionowała twierdzenia i dowody przedstawione przez powoda w piśmie z dnia 13 października

2014 roku. Według pozwanej, powód nie wykazał żądanego roszczenia, o czym w szczególności świadczy treść projektu aktu notarialnego z dnia 11 maja 2012 roku. Z przedmiotowego projektu wynika, że przed tą datą powód nie miał żadnego wkładu finansowego w inwestycję, gdyż zgodnie z projektem tego porozumienia dopiero po jego zawarciu nastąpić miało rozliczenie stron.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2015 r. w sprawie X GC 620/14 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach:

Powód S. J. jest właścicielem nieruchomości, położonej w obrębie geodezyjnym numer 12, miasta S., przy ul. (...), stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu, numer 62/2 obszarze 0,2377 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S..

Powód do wyżej opisanej nieruchomości dokupił 2/3 bezpośrednio przylegającej działki gruntu z zamiarem przeznaczenia całej działki na cele inwestycyjne. Powód prowadził wówczas działalność gospodarczą w (...) spółki z o.o., a także w (...) spółki z o.o., której współnikiem był także D. B. (1). D. B. (1) wraz z małżonką M. B. prowadził jednocześnie spółkę (...) spółkę z o.o., zajmującą się działalnością deweloperską. Wymienieni znali się dobrze, darzyli się zaufaniem, rozmawiali ze sobą i doradzali sobie w sprawach związanych z działalnością spółki (...), jak też w sprawach działalności spółek prowadzonych osobno przez każdego z nich. S. J. i D. B. (1) podjęli rozmowy i plany na temat uruchomienia inwestycji polegającej na wybudowaniu przez spółkę (...) spółkę z o.o. na działce należącej do powoda, położonej w S. przy ul. (...) składającego się z trzech budynków mieszkalnych.

W dniu 27 czerwca 2007 roku strony zawarły umowę o współpracę i pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. S. (rep. A nr (...)). S. J. oświadczył przy zawarciu umowy, że jest właścicielem nieruchomości, położonej w obrębie geodezyjnym numer 12, miasta S., przy ul. (...) stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer (...) obszarze 0,2377 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S..

Powód zobowiązał się do wydania przedmiotowej nieruchomości gruntowej w posiadanie spółce (...), w celu wybudowania na niej budynku mieszkalnego, ze środków własnych spółki lub przez nią pozyskanych z dowolnych źródeł, potencjałem wykonawczym własnym lub osób trzecich, z przeznaczeniem do sukcesywnego wyodrębniania z wybudowanego budynku lokali, stanowiących odrębne nieruchomości do odpłatnego zbywania ich własności z prawami związanymi na rzecz osób trzecich. Powód zobowiązał się nadto do udzielenia spółce pełnomocnictwa – nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek jego śmierci.

D. B. (1), działający w imieniu spółki (...) spółki z o.o. w S. oświadczył, że spółka zobowiązuje się do objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, w celu wybudowania budynku mieszkalnego, a nadto do udostępnienia wszystkich informacji i dokumentów, umożliwiających kontrolę realizacji niniejszej umowy, do nieprzekraczania granic udzielonego jej pełnomocnictwa, do pozyskania nabywców lokali i zawarcia z nimi umów przedwstępnych, i ostatecznych, przenoszących własność, oraz do rozliczenia inwestycji i wypłacenia S. J. w uzgodnionym terminie, należnej mu części przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia wybudowanych lokali.

Strony zobowiązały się do wzajemnych rozliczeń według zasad, iż cenę lokali i praw związanych ma prawo ustalać wyłącznie spółka. Ustalono, że cena będzie wpłacana przez nabywców lokali: w części dotyczącej udziałów w prawie własności gruntu – na konto S. J., w części dotyczącej prawa własności lokali – na konto Spółki. Jednocześnie strony ustaliły, że cena metra kwadratowego działki, będącej podstawą do obliczenia ceny udziału w prawie własności gruntu, związanego z własnością poszczególnych lokali nie może być niższa niż 120 zł. Strony oświadczyły, że w przypadku, gdy lokale w budynku posadowionym na działce gruntu – wszystkie lub tylko niektóre – nie zostaną zbyte przez Spółkę w terminie do dnia 30 czerwca 2009 r. – strony zobowiązują się do zawarcia odrębnego porozumienia w sprawie wzajemnych rozliczeń, przy czym dopuszczają możliwość nabycia niezbytych lokali przez spółkę. Strony ustaliły też następujące terminy: wydania nieruchomości spółce w posiadanie w dniu 27 czerwca 2007

roku, rozpoczęcia inwestycji do dnia 1 marca 2008 roku, zakończenia inwestycji i odpłatnego zbycia lokali do dnia 30 czerwca 2009 r., oraz ostatecznego rozliczenia do dnia 30 czerwca 2010 roku Nadto strony oświadczyły, że będą ponosić odpowiedzialność na zasadach ogólnych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, wynikających z niniejszej umowy.

W akcie notarialnym z dnia 27 czerwca 2007 roku, zawartym przed notariuszem E. S. (rep. A nr (...)) S. J. oświadczył, że ustanawia pełnomocnikiem – (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. i udzielił jej pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek jego śmierci – do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do wybudowania na nieruchomości gruntowej – budynku mieszkalnego, reprezentowania go w postępowaniach administracyjnych, zawierania umów oraz zawierania umów przedwstępnych i ostatecznych, przenoszących odpłatnie prawo własności lokali wyodrębnionych z budynku, wzniesionego na nieruchomości, nadto do występowania przed wszelkiego rodzaju instytucjami, w tym sądami, władzami, organami administracji rządowej i samorządowej, urzędem miejskim, skarbowym, starostwem, bankami i innymi osobami prawnymi oraz fizycznymi, a także przed zakładem telekomunikacji, zakładem energetycznym, gazowniczym, wodociągowym, gestorami pozostałych mediów, składania wniosków, odwołań i wszelkiego rodzaju oświadczeń, jakie okażą się konieczne do realizacji celu niniejszego pełnomocnictwa. S. J. oświadczył, że w przypadku odwołania pełnomocnictwa, pełnomocnik zostanie powiadomiony na piśmie i jest obowiązany zwrócić dokument pełnomocnictwa niezwłocznie na jego wezwanie. S. J. poinformowano o konieczności zawiadomienia notariusza o odwołaniu pełnomocnictwa, pod rygorem wydawania dalszych wypisów bez wzmianki o jego odwołaniu.

W 2008 roku przystąpiono do realizacji inwestycji. Podczas pierwszych prac budowlanych okazało się, że grunt udostępniony przez powoda wymaga wymiany (zagęszczenia), gdyż jest nieodpowiedni do posadowienia na nim budynków mieszkalnych. Koszt wymiany gruntu nie był przewidziany w kosztach realizacji inwestycji. Wymianę gruntu pozwana zleciła R. Ł.. Pierwsza wymiana gruntu nie była jednak wystarczająca, co spowodowało konieczność wykonania kolejnej wymiany gruntu i dodatkowe koszty. Wysokość wynagrodzenia za wymianę gruntu R. Ł. ustalała z D. B. (1). Powód S. J. był zaangażowany w proces wymiany gruntu na należącej do niego działce, przychodził na plac budowy, pytał jak idą prace. Rozliczenie z R. Ł. odbyło się w siedzibie spółki (...), należącej do powoda. Podczas rozliczenia w biurze powoda obecni byli D. i M. B., powód S. J., R. Ł. i K. S.. Rozliczenie nastąpiło w formie gotówkowej, zapłaty dokonała M. B. działając w imieniu pozwanej spółki.

W trakcie realizacji inwestycji, po wybudowaniu fundamentów i rozpoczęciu murowania ścian piwnic budynku „C”, strony postępowania postanowiły o czasowym przerwaniu wykonywanych prac z uwagi na niekorzystne warunki panujące na rynku nieruchomości. Roboty zostały wznowione w 2011 roku. Współpraca między S. J. a prezesem zarządu pozwanej spółki (...) układała się wówczas poprawnie. W toku prac D. B. (1) radził się powoda w sprawie realizacji inwestycji, wysłał do powoda e-mail z prośbą, aby powód dał znać jak rzuci mu się w oczy jakaś zapomniana pozycja lub błędny szacunek w kosztorysie prac. Podczas budowy pozwana zapewniła materiały na budowę, zatrudniła pracowników oraz prowadziła uzgodnienia z kierownikiem budowy. Powód był zainteresowany przebiegiem i postępem realizowanych prac na placu budowy, przyjeżdżał tam, podpytywał pracowników jak idzie praca, czy nie ma jakichś problemów. Powód przekazał na plac budowy należące do niego szalunki, drewniane stęple oraz podpory do barier. Wymienione materiały po zakończeniu budowy zostały zabrane przez powoda. Zdarzyło się na początku budowy, że powód dał kilka razy po 100 zł pracownikowi pozwanej R. P. (1). W 2012 roku podczas stawiania ogrodzenia nieruchomości; strony ustaliły, że zamiast nowego, projektowego ogrodzenia, pozwana postawi ogrodzenie z betonowych bloczków należących do powoda.

Podczas budowy osiedla (...), powód zawarł z D. B. (1) umowę pożyczki na kwotę 244.254 zł. W umowie strony zaznaczyły, że jest ona płatna w czterech transzach, tj. kwota 45.000 zł w dniu 25 stycznia 2011 roku, kwota 30.954 zł w dniu 22 kwietnia 2011 roku, kwota 38.000 zł w dniu 7 czerwca 2011 roku oraz kwotę 130.300 zł w dniu 1 grudnia 2011 roku z zastrzeżeniem, że pożyczka jest przeznaczona wyłącznie na finansowanie budowy nieruchomości Triada przy ul. (...) w S.. Pożyczka została udzielona bez oprocentowania. W § 4 umowy pożyczki strony uzgodniły, że pożyczka zostanie rozliczona po zakończeniu i odbiorze budynku C z instalacjami wspólnymi. Środki finansowe pochodzące z

pożyczki, D. B. (1) zaksięgował w środkach pozwanej spółki i przeznaczył je na realizację inwestycji, w tym wymianę gruntu na działce powoda.

W 2012 roku relacje między powodem, a przedstawicielami pozwanej spółki uległy pogorszeniu. S. J. zaczął domagać się od reprezentantów pozwanej spółki potwierdzenia wypłaty udzielonej pożyczki, potwierdzenia udziału w inwestycji oraz przekazania dokumentacji księgowej dotyczącej realizacji inwestycji. Powód chciał uzyskać połowę udziału w zyskach z budowy lokali mieszkalnych. Podczas spotkania w siedzibie spółki (...) powód groził D. i M. B., że będzie uniemożliwiał dostęp do działki, na której realizowana jest inwestycja.

Z uwagi na postawę powoda, powód i D. B. (1) sporządzili odrębne zapiski, na których zaznaczyli wkład S. J. w budowę Osiedla (...) w postaci pożyczki w kwocie 244.254 zł (ze środków powoda pochodzących z zysku spółki (...)) oraz 285.240 zł stanowiącej wartość gruntu przewidzianej do zapłaty po wybudowaniu osiedla.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód zlecił wysypanie piachu i postawienie kontenera, które utrudniały dojazd na teren budowy.

Powód od księgowej pozwanej spółki uzyskał dokumentację księgową spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zatytułowaną „zapisy na koncie 501-3-1-1 od 2012-01-01 do 2012-08-31”.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2012 roku powód odwołał pełnomocnictwo udzielone pozwanej w umowie o współpracy i pełnomocnictwo z dnia 27 czerwca 2007 roku z powodu rażącego przekroczenia terminu zakończenia inwestycji. Pismo zawierające oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa zostało wysłane w dniu 6 kwietnia 2012 roku na adres siedziby pozwanej listem poleconym. W dniu 14 czerwca 2012 roku powód stawił się u notariusz E. S. i złożył oświadczenie, że odwołuje udzielone pozwanej pełnomocnictwo, o czym notariusz uczyniła wzmiankę na akcie notarialnym z dnia 27 czerwca 2007 roku rep. A nr (...).

Reprezentant pozwanej – D. B. (1) dowiedział się o odwołaniu pełnomocnictwa przy okazji pobierania wypisu tego dokumentu z kancelarii notarialnej.

Pismem z dnia 31 października 2012 roku pozwana powiadomiła powoda o dowiedzeniu się o odwołaniu pełnomocnictwa oraz zaznaczyła, że nie otrzymała wcześniej wypowiedzenia pełnomocnictwa. Pozwana wskazała w przedmiotowym piśmie, że odwołanie pełnomocnictwa powoduje, że spółka nie może wykonać umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku.

Powód zawiadomił (...) o odwołaniu pełnomocnictwa udzielonego pozwanej pismem z dnia 9 grudnia 2012 roku. (...) pismem z dnia 13 grudnia 2012 roku poinformowała pozwaną spółkę o zawiadomieniu dokonany przez powoda.

Aktem notarialnym z dnia 12 kwietnia 2012 roku (rep. „A” nr (...)), zawartym przed notariuszem E. S., D. B. (1), reprezentujący (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., działając przy tym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz S. J., zawarł z R. K. i I. G. umowę przedwstępną dotyczącą wybudowania budynku przez spółkę w trybie ustawy o własności lokali, ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w budynku numer C wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności części wspólnych lokali w terminie do dnia 15 grudnia 2012 roku.

W dniu 17 kwietnia 2012 roku D. B. (1), reprezentujący (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., działając w imieniu i na rzecz S. J., przed asesorem notarialnym A. P., zastępcą notariusza E. S., akty notarialne rep. A nr (...), rep. A nr (...), rep. A nr (...), rep. A nr (...), rep. A nr (...), rep. A nr (...), rep. A nr (...) oraz rep. A nr (...), zawarł z U. G., działającą w imieniu i na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., umowę przedwstępną dotyczącą wybudowania budynku przez spółkę w trybie ustawy o własności lokali, ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych w budynku numer B wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności części wspólnych lokali w terminie do dnia 30 czerwca 2016 roku

oraz czterech lokali mieszkalnych w budynku A wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności części wspólnych lokali w terminie do dnia 30 czerwca 2016 roku.

Pismem z dnia 23 kwietnia 2012 roku pozwana w odpowiedzi na zgłoszone przez powoda żądania ustalenia jego udziału w inwestycji, zawiadomiła powoda, że jego udział w projekcie Triada przy ul. (...) w S. S. wynosi 297.125 zł. Kwota ta została wyliczona na podstawie powierzchni działki powoda pomnożonej przez cenę m<sup>2</sup> gruntu w wysokości 125 zł, którą pozwana podwyższyła o 5 zł w stosunku do początkowej umowy współpracy. Pismem z tego samego dnia pozwana Zawiadomiła powoda o zawarciu umów przedwstępnych sprzedaży mieszkań w budynku „C”.

Prezes Zarządu pozwanej D. B. (2), chcąc dokończyć zaplanowaną inwestycję, chciał pogodzić się z powodem i przyjąć ustalenia, że powód będzie czerpał 50% zysku z inwestycji przy takim samym udziale w jej kosztach. W związku z powyższym, strony podjęły negocjacje w celu ustalenia warunków dalszej współpracy i realizacji inwestycji. Sporządzone zostały projekty porozumień określających termin zakończenia inwestycji oraz propozycję rozliczenia stron. Porozumienia nie zostały jednak zawarte. W celu zmiany warunków współpracy strony spotykały się w Kancelarii Notarialnej Notariusz E. S. i opracowały projekty umów modyfikujących umowę z dnia 27 czerwca 2007 roku. W projekcie umowy z dnia 18 sierpnia 2011 roku o współpracę i pełnomocnictwo strony zmieniły umowę z dnia 27 czerwca 2007 roku w ten sposób, że § 6 umowy ustaliły termin zakończenia inwestycji i odpłatnego zbycia lokali do dnia 30 czerwca 2016 roku, a termin ostatecznego rozliczenia do dnia 30 czerwca 2016 roku. W dniu 18 sierpnia 2011 roku strony opracowały także projekt pełnomocnictwa.

Strony opracowały także projekt umowy z dnia 11 maja 2012 roku modyfikujący umowę z dnia 27 czerwca 2007 roku. W § 3 ust. 1 pkt 1 tiret pierwsze oraz § 4 pkt 1 tiret pierwsze projektu umowy zmieniono cel wydania nieruchomości gruntowej przez S. J. spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., wskazując, że następuje to w celu wybudowania budynku mieszkalnego – w 50% ze środków własnych spółki lub przez nią pozyskanych z dowolnych źródeł, a w 50% ze środków własnych S. J. potencjałem wykonawczym własnym lub osób trzecich, według projektu osób trzecich. Według § 3 ust. 1 pkt 2 projektu umowy powód miał zobowiązać się między innymi do udzielenia pełnomocnictwa spółce, nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek jego śmierci, do partycypowania w kosztach budowy budynku mieszkalnego w kwocie 509.897,58 zł, z której 244.260 zł już wpłacił na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., a kwotę 265.637,58 zł zobowiązał się zapłacić na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. w następujący sposób: kwotę 132.818,79 zł w terminie do dnia 18 maja 2012 roku oraz kwotę 132.818,79 zł w terminie do 17 czerwca 2012 roku.

W § 3 ust. 2 projektu umowy zapisano, że wpłata ww. kwoty 509.987,58 zł przez S. J. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. gwarantuje mu 50% udziału w zysku z inwestycji. Zaproponowana kwota 244.260 zł stanowiła wartość pożyczki udzielonej przez powoda D. B. (1), a kwota 265.637,58 zł stanowiła wyliczoną połowę zaangażowanych środków przez pozwaną spółkę. Reprezentanci pozwanej byli gotowi podwyższyć cenę za m<sup>2</sup> ze 120 zł na 125 zł. Według projektu umowy z dnia 11 maja 2012 roku zakończenie inwestycji i odpłatnego zbycia lokali miało nastąpić do dnia 15 grudnia 2014 roku, a ostateczne rozliczenie do dnia 30 czerwca 2015 roku. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia i nie podpisały umowy zmieniającej umowę z dnia 27 czerwca 2007 roku.

Aktem notarialnym z dnia 23 czerwca 2012 roku (rep. A nr (...)) zwanym przed notariuszem P. S., D. B. (1), reprezentujący (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J., wraz z M. S. ustanawiają odrębną własność lokalu niemieszkalnego – garaż nr (...) mieszczący się w przyziemiu budynku numer C – i sprzedaje go wraz z udziałem (...) części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz ww. osoby.

Aktem notarialnym z dnia 5 września 2012 roku (rep. A nr (...)) zwanym przed notariuszem P. S., D. B. (1), reprezentujący (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J., wraz z A. L. i P. L. (1) ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...)

i sprzedaje go wraz z udziałem (...) części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz ww. osób.

Aktem notarialnym z dnia 6 września 2012 roku (rep. A nr (...)), zwartym przed notariuszem P. S., D. B. (1), reprezentujący (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J., wraz z A. B. (2) i S. B. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedał go wraz z udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz ww. osób.

Aktem notarialnym z dnia 7 września 2012 roku (rep. A nr (...)) zwartym przed notariuszem P. S., D. B. (1), reprezentujący (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J., wraz z I. G. i R. K. ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedaje go wraz z udziałem (...) części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz ww. osób w udziale 1/2 części.

Aktem notarialnym z dnia 21 września 2012 roku (rep. A nr (...)) zwartym przed notariuszem P. S., D. B. (1), reprezentujący (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J., wraz z U. G. działającą w imieniu i na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedaje go wraz z udziałem (...) części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz ww. spółki.

Wszystkie ww. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokalu niemieszkalnego oraz ich sprzedaży dotyczyły budynku oznaczonego literą C.

W datach sporządzania powyższych aktów notarialnych notariusz P. S. nie posiadał wiedzy, że powód odwołał udzielone pozwanej pełnomocnictwo. Nabywcy mieszkań I. G., R. K., S. B., A. L., P. L. (2) oraz nabywca garażu M. S. również nie wiedzieli o odwołaniu pełnomocnictwa przez powoda. Powód nie był obecny przy zawarciu aktów, notarialnych.

S. J. podczas wizyt u notariusza P. S. związanych z odbieraniem wypisów aktów notarialnych nie wspominał o odwołaniu pełnomocnictwa udzielonego pozwanej. Powód w okolicach lipca-sierpnia 2012 roku razem z D. B. (1) odwiedził nabywców mieszkania w budynku „C” A. i P. L. (3) i nie wspominał wówczas o odwołaniu pełnomocnictwa udzielonego pozwanej spółce.

W okresie między złożeniem przez powoda oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa (datowanego na 5 kwietnia 2012 roku) a negocjacjami w sprawie zmiany umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku powód i prezes zarządu pozwanej D. B. (1) spotykali się, rozmawiali na temat prowadzonej inwestycji, próbowali dojść do porozumienia w kwestii rozliczenia inwestycji oraz uwzględnienia żądań powoda.

Pozwana ostatecznie w ramach inwestycji Osiedle (...) wybudowała jeden budynek oznaczony jako budynek „C” spośród założonych trzech budynków (oznaczonych jako A, (...) i C) na działce stanowiącej własność powoda.

Po odwołaniu pełnomocnictwa przez powoda, pozwana nie wiedząc o odwołaniu pełnomocnictwa rozpoczęła budowę budynku „B” – wylała fundamenty. Obecnie budowa Osiedla (...) nie jest kontynuowana. Pozwana nie buduje z uwagi na brak pełnomocnictwa powoda – właściciela gruntu.

Strony prowadziły ze sobą korespondencję, w której powód wzywał pozwaną do zwrotu dokumentu pełnomocnictwa, przekazania dokumentacji księgowej dotyczącej realizacji inwestycji, wystawiania potwierdzenia wpłaty gotówki dokonanej przez powoda, zawarcia nowej umowy o współpracę i pełnomocnictwo oraz rozliczenia inwestycji. W korespondencji kierowanej do powoda, pozwana wyjaśniła, że nie otrzymała od powoda pisma dotyczącego odwołania pełnomocnictwa, a informację w tym przedmiocie podjęła w dniu 30 października 2012 roku w Kancelarii Notarialnej przy podejmowaniu wypisu z pełnomocnictwa, nadto pozwana wyjaśniła, że wypowiedzenie pełnomocnictwa

spowodowało, że rozpoczęta budowa budynku „B” nie będzie kontynuowana oraz powiadomiła, że inwestycja dotycząca budowy budynku „C” zostanie rozliczona zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku.

Sąd I instancji ustalił, że powód wystąpił z pozwem przeciwko D. B. (1) o zasądzenie kwoty 244.254 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem zwrotu pożyczki. Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 września 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny (sygn. akt I C 1286/12) zasądził od D. B. (1) na rzecz S. J. kwotę 244.254 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. D. B. (1) w dniu 4 grudnia 2013 roku zapłacił na rzecz powoda kwotę 276.649,74 zł tytułem zwrotu pożyczki wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Powód pozwem z dnia 11 grudnia 2013 roku ( sygn. akt X GNc 3463/13) wniesionym do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie domagał się od pozwanej (...) spółki z o.o. zapłaty kwoty 23.314,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty, stanowiącej część roszczenia przysługującego powodowi wobec pozwanej spółki z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku „C”. Nakazem zapłaty z dnia 5 lutego 2014 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie, X Wydział Gospodarczy, uwzględnił roszczenie powoda w całości.

Od przedmiotowego nakazu zapłaty pozwana wniosła skuteczny sprzeciw, a po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie oddalił powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny.

Powód S. J. pozwem z dnia 31 grudnia 2012 roku złożonym do Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim (sygn. akt I C 6/13) domagał się nakazania pozwanej (...) spółce z o.o. wydania dokumentów w postaci pełnomocnictwa udzielonego w dniu 27 czerwca 2007 roku oraz odpisów wszystkich dokumentów księgowych – faktur i rachunków, które stanowiły podstawę zapisów w księgach rachunkowych jako koszty budowy budynku mieszkalnego na działce nr (...) położonej przy ul. (...) w S.. Wyrokiem z dnia 29 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim oddalił powództwo w przedmiotowej sprawie. Wyrok jest prawomocny.

Pozwem z dnia 28 stycznia 2014 roku (sygn. akt X GNc 294/14) powód S. J. domagał się przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie zasądzenia od pozwanej (...) spółki z o.o. kwoty 25.778,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty. Dochodzona kwota stanowiła część roszczenia przysługującego powodowi wobec pozwanej spółki z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku „A” i (...). Wyrokiem z dnia 19 września 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, X Wydział Gospodarczy, oddalił powództwo w całości w przedmiotowej sprawie. Wyrok jest prawomocny.

Powód S. J. wystąpił przed Sądem Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim, I Wydział Cywilny ( sygn. akt I Co 4271/13), o zawezwanie pozwanej (...) spółki z o.o. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 900.000 zł z tytułu rozliczeń związanych z realizacją umowy o współpracę z dnia 27 czerwca 2007 roku wraz z odsetkami ustawowymi licznymi od dnia 1 lipca 2010 roku.

Do zawarcia ugody między stronami nie doszło.

Pismem z dnia 19 marca 2014 roku pozwana oświadczyła powodowi, że wypowiada umowę o współpracę i pełnomocnictwo z dnia 27 czerwca 2007 roku z ważnych przyczyn leżących po stronie powoda, które uniemożliwiają dalszą realizację umowy. W odpowiedzi powód wskazał, że już wcześniej wypowiedział pełnomocnictwo.

Pismem z dnia 9 października 2015 roku pełnomocnik powoda powiadomił pełnomocnika pozwanej, że z dniem 2 listopada 2015 roku zostanie wyłączona kotłownia (odcięty gaz) wybudowana przez pozwaną spółkę na gruncie powoda z uwagi na to, że została ona wybudowana niezgodnie z projektem budowlanym i powoduje niebezpieczeństwo dla zdrowia lub życia oraz niebezpieczeństwo dla mienia. W odpowiedzi na powyższe, pełnomocnik pozwanej wyjaśnił, że kotłownia została odebrana i dopuszczona do eksploatacji, jest posadowiona legalnie i spełnia wszelkie normy techniczne i budowlane, natomiast pismo z dnia 9 października 2015 roku w opinii pozwanej stanowi szantaż i groźbę bezprawną.



W ocenie Sądu Rejonowego powództwo okazało się bezzasadne i podlegało oddaleniu. Okolicznością bezsporną było to, że strony w dniu 27 czerwca 2007 roku zawarły w formie aktu notarialnego umowę nazwaną „umowa o współpracę i pełnomocnictwo”, a nadto, że tego samego dnia powód udzielił pozwanej spółce pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek jego śmierci do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do wybudowania na nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...) – budynku mieszkalnego ze środków własnych spółki lub przez nią pozyskanych z dowolnych źródeł potencjałem wykonawczym własnym lub osób trzecich, według projektu osób trzecich z przeznaczeniem do sukcesywnego wyodrębniania z ww. budynku lokali stanowiących odrębne nieruchomości i odpłatnego zbywania ich własności, a także do zawierania umów przedwstępnych i ostatecznych, przenoszących odpłatne prawo własności lokali wyodrębnionych z budynku, wzniesionego na w/w nieruchomości gruntowej na rzecz osób trzecich – na warunkach według uznania pełnomocnika. Bezsporne pozostawało również to, że inwestycja, o której mowa w umowie z dnia 27 czerwca 2007 roku została zrealizowana jedynie w części dotyczącej wybudowania budynku „C” i wyodrębnienia w nim odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży osobom trzecim.

Sąd Rejonowy wskazał, iż sporna między stronami okazała się treść umowy łączącej strony, albowiem według twierdzeń powoda umowa zawarta w dniu 27 czerwca 2007 roku była wyłącznie umową ramową, doprecyzowaną przez strony ustnie w toku realizowania inwestycji. Zdaniem powoda na podstawie dodatkowych ustnych ustaleń powód współfinansował inwestycję i miał czerpać z niej zyski po połowie z pozwaną spółą (de facto miał się stać współnikiem pozwanej przy realizacji inwestycji). Na tej podstawie powód domagał się od pozwanej spółki zapłaty kwoty 20.000 zł stanowiącej część przysługującego jemu wobec spółki roszczenia o zwrot równowartości nakładów poniesionych przez powoda na realizację wspólnej inwestycji stron, na którą złożyły się: kwota gotówki zainwestowanej w budowę wskazana w piśmie pozwanej z dnia 23 kwietnia 2012 roku, tj. kwota 297.125 zł, kwota przekazana przez powoda na rzecz podmiotów dostarczających materiały i wykonywanych prac (nie niższa niż 100.000 zł), równowartość odsetek ustawowych od sumy 244.254 zł, tj. pożyczki udzielonej D. B. (1) wyłącznie na potrzeby realizowania przez pozwaną przedmiotowej inwestycji, od przekazania poszczególnych transz pożyczki do dnia 15 kwietnia 2013 roku, wskazanego w orzeczeniu Sądu Okręgowego w Szczecinie jako data wymagalności pożyczki, równowartość materiałów budowlanych przekazanych w naturze przez powoda i użytych przy realizacji inwestycji (w wysokości wyliczonej przez biegłego) oraz należny powodowi udział w zysku (1/2 zysku) z realizacji wspólnej inwestycji (w wysokości wyliczonej przez biegłego). Powyższe zakwestionowała pozwana spółka, stojąc na stanowisku, że umowa zawarta w dniu 27 czerwca 2007 roku o współpracę i pełnomocnictwo wyczerpywała ustalenia stron co do zasad finansowania inwestycji i rozliczeń stron, a powód wbrew swoim twierdzeniom poza przekazaniem działki pod budowę Osiedla (...) nie wniósł innego wkładu finansowego w realizację inwestycji.

Sądu Rejonowego wskazał zatem, że powód w toku niniejszego postępowania domagał się od pozwanej spółki na podstawie umowy łączącej strony jednocześnie odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów na budowę Osiedla (...) (nakłady rzeczowe i pieniężne) oraz zysku jaki pozwana spółka osiągnęła z tytułu zrealizowania inwestycji. W ocenie Sądu Rejonowego tak sformułowane roszczenie było niespójne, gdyż siłą rzeczy roszczenie o zapłatę zysku niejako konsumuje roszczenie o odszkodowanie z tytułu kosztów poniesionych na osiągnięcie zysku. Każdy bowiem zysk z określonego przedsięwzięcia gospodarczego wiąże się z czynieniem nakładów finansowych – ponoszeniem kosztów. Jeżeli więc powód poniósł określone koszty to już sam zysk, którego żąda zawiera w sobie rekompensatę poniesionych kosztów. Żądanie odrębnego odszkodowania nie jest w takiej sytuacji kompatybilne z żądaniem zapłaty zysku z inwestycji. Jednakże, skoro powód zgłosił zarówno roszczenie o zapłatę należnego zysku, jak i o zapłatę równowartości kosztów poniesionych na budowę Osiedla (...), ustalić i ocenić należało czy na i podstawie postanowień umowy (umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku zawartej w formie aktu notarialnego oraz ewentualnie ustnych uzgodnień stron) powód rzeczywiście poniósł i wskazane przez siebie koszty, a w sytuacji ustalenia nieistnienia takowych postanowień umownych, należało roszczenie powoda o zwrot nakładów rzeczowych i finansowych rozważyć z punktu widzenia instytucji bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.).

Sąd I instancji mając powyższe na uwadze, w pierwszej kolejności dokonał oceny charakteru prawnego umowy łączącej strony, a w dalszej kolejności czy w istocie umowa zawarta w dniu 27 czerwca 2007 roku nazwana umową o współpracę

i pełnomocnictwo, została zmodyfikowana przez strony w trakcie jej realizacji poprzez dodatkowe ustne ustalenia w zakresie zasad współfinansowania inwestycji przez powoda oraz rozliczeń stron.

Według Sądu Rejonowego, analiza treści umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku (k. 11- 16) wskazuje, że na podstawie tejże umowy powód zobowiązał się do wydania pozwanej nieruchomości w posiadanie w celu wybudowania budynku mieszkalnego ze środków własnych spółki, własnym potencjałem wykonawczym spółki lub osób trzecich według projektu osób trzecich, z przeznaczeniem do sukcesywnego wyodrębniania lokali w budynku i odpłatnego zbywania ich własności z prawami związanymi na rzecz osób trzecich (§ 2). Ponadto powód zobowiązał się do niezbywania nieruchomości i jej nieobciążania, do udostępniania wszelkich informacji i dokumentów umożliwiających powyższe (§ 2). Wreszcie powód zobowiązał się do udzielenia nieodwołalnego i nie wygasającego pełnomocnictwa w powyższym zakresie. Z kolei pozwana spółka zobowiązała się do objęcia nieruchomości w posiadanie, w celu zbudowania budynku mieszkalnego, udostępnienie wszelkich informacji i dokumentów umożliwiających kontrolę realizacji niniejszej umowy w powyższym zakresie, do nieprzekraczalna granic udzielonego pełnomocnictwa, do pozyskania nabywców i zawarcia z nimi przedwstępnych i ostatecznych umów przenoszących własność, do rozliczenia inwestycji i wypłacenia pozwanemu w uzgodnionym terminie należnej jemu części przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia ww. lokali (§ 3). Odnośnie wzajemnych rozliczeń strony w § 4 umowy postanowiły, że cenę za wyodrębnione i zbywane lokale oraz udziały w nieruchomości ma prawo ustalać tylko spółka, wpłacana ona będzie przez nabywców lokali w części dotyczącej udziałów w prawie własności gruntu na konto powoda, w części dotyczącej prawa własności lokali na konto pozwanej spółki. Ponadto w umowie znalazł się zapis, zgodnie z którym cena metra kwadratowego gruntu będąca podstawą do obliczenia ceny udziału w prawie własności gruntu nie może być niższa, niż 120 zł. Zgodnie natomiast z § 5 umowy, gdy lokale wszystkie lub niektóre nie zostaną zbyte do 30 czerwca 2009 roku strony zobowiązują się do zawarcia odrębnego porozumienia w sprawie wzajemnych rozliczeń, przy czym dopuszczają możliwość nabycia niezbytych lokali przez spółkę. Wraz z zawarciem umowy powód udzielił pełnomocnictwa pozwanej (k.236-238), w którym ustanowił spółkę swoim pełnomocnikiem i udzielił pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek jego śmierci do dokonania wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do wybudowania budynku mieszkalnego, reprezentowania we wszystkich postępowaniach administracyjnych, zawierania umów przedwstępnych i ostatecznych przenoszących odpłatnie prawo własności wyodrębnionych lokali z budynku wzniesionego na nieruchomości gruntowej opisanej w ust. 1 na rzecz osób trzecich według uznania pełnomocnika, do występowania przed wszelkiego rodzaju instytucjami, urzędami. Według Sądu Rejonowego pozwana przy zawarciu przedmiotowych umów działała w imieniu i na rzecz powoda oraz w imieniu własnym. Pozwana w imieniu spółki zobowiązywała się wybudować budynek, a w imieniu powoda zobowiązywała się po wybudowaniu budynku do ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności części wspólnych budynku oraz wyrażała zgodę na zapłatę ceny za udział w gruncie na konto powoda. Z kolei w umowach ostatecznych (k. 48-105 oraz k. 211-215) pozwana w imieniu własnym i powoda ustanawiała i sprzedawała odrębną własność poszczególnych lokali i udziału w nieruchomości gruntowej.

Powyższe postanowienia umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku o współpracę i pełnomocnictwo, wskazują według Sądu I instancji, iż w istocie zawarta między stronami umowa miała charakter mieszany, przy czym jej dominującym elementem był niewątpliwie stosunek zlecenia. Pozwana według treści umowy miała z własnych środków, własnych materiałów i własnymi siłami wybudować na gruncie powoda trzy budynki, jednakże były to tylko czynności niezbędne do podejmowania dalszych działań. Zgodnie zaś treścią art. 734 § 1 k.c., przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Jednocześnie § 2 przytoczonego przepisu stanowi, że w braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie. Przepis ten nie uchybia przepisom o formie pełnomocnictwa. Sąd Rejonowy wskazał, że istota umowy zlecenia wyraża się w tym, że przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Zasadniczą część umowy wiązała się przy tym z udzielonym przez powoda pełnomocnictwem. Obejmowało ono natomiast nie tylko wszystkie czynności związane z samym prowadzeniem budowy, a więc udział w stosownych postępowaniach administracyjnych, uzyskiwanie stosownych zgód, pozwoleń, warunków itd. Przede wszystkim obejmowało dokonywanie w imieniu powoda ściśle określonych czynności prawnych. Należało do nich

wyodrębnianie lokali mieszkalnych w wybudowanych budynkach stanowiących przecież własność powoda, w dalszej kolejności ich sprzedaż oraz sprzedaż odpowiednich udziałów w nieruchomości, na której zostały posadowione. Tak więc wynikający z zawartej umowy obowiązek udzielenia pełnomocnictwa stanowił zasadniczy element łączącego strony stosunku prawnego. Strony w umowie, oczywiście powiązanej z udzielonym pełnomocnictwem, w sposób nie budzący wątpliwości Sądu Rejonowego zawarły postanowienia odnoszące się do dokonywania przez pozwaną wskazanych wyżej, konkretnych czynności prawnych, przy czym czynności te dokonywane były dla powoda, którego w takiej sytuacji kwalifikować należało jako dającego zlecenie, a tym samym pozwaną spółkę jako przyjmującego zlecenie.

Z powyższego wynikało według Sądu I instancji, że obowiązki stron odpowiadają dyspozycji przepisu art. 734 § 1 k.c. Powód nie tylko wydał grunt, co było warunkiem niezbędnym do realizacji na nim inwestycji, ale także zlecił dokonanie czynności prawnych zakreślonych udzielonym pełnomocnictwem. Okoliczność, że według treści umowy budowanie Osiedla (...) następowało wyłącznie ze środków pozwanej spółki w żadnym przypadku nie wyklucza, według Sądu Rejonowego, istnienia stosunku zlecenia. Był to w ocenie Sądu I instancji pewien element konieczny, niejako podstawa dla dalszych czynności stron.

Jeżeli natomiast chodzi o rozliczenie stron umowy zlecenia, Sąd Rejonowy zauważył, że w świetle art. 735 k.c. zasadą jest odpłatność umowy zlecenia, gdyż według treści przytoczonego przepisu, jeżeli ani z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie (art. 735 § 1 k.c.). Strony niniejszego postępowania w § 4 umowy w sposób konkretny przedstawiły zasady wzajemnych rozliczeń wskazując na uprawnienie pozwanej spółki do samodzielnego ustalania ceny sprzedaży wyodrębnionych lokali, jak również ceny zbywanych udziałów w gruncie, przy czym zastrzegły minimalny jej pułap oraz zasadę, zgodnie z którą środki za udziały w gruncie wpłacane miały być dla powoda. Ponadto w § 5 strony odesłały do dalszych wzajemnych uzgodnień w tym względzie.

Według Sądu I instancji zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał jednak na przyjęcie, że strony poza umową o współpracę i pełnomocnictwa z dnia 27 czerwca 2007 roku poczyniły dodatkowe ustne uzgodnienia, na podstawie których powód współfinansował budowę Osiedla (...) i miał uczestniczyć w zyskach z całej inwestycji po połowie z pozwaną spółką. W ocenie Sądu Rejonowego, powód, wbrew ciężącemu na nim obowiązkowi wykazania (udowodnienia) faktów, z których wywodził skutki prawne, nie sprostował temu obowiązkowi. Przede wszystkim powód nie wykazał, aby strony uzgadniały, iż powód będzie czynił nakłady rzeczowe i pieniężne na realizowaną inwestycję, a także aby uzgodnił z przedstawicielami pozwanej, że będzie partycypował w zyskach z inwestycji po połowie z pozwaną spółką.

Niewystarczające, zdaniem Sądu Rejonowego, było powołanie się przez powoda na treść pisma z dnia 23 kwietnia 2012 roku (k. 46), sporządzonego przez prezesa pozwanej spółki (...). Wprawdzie, w piśmie tym D. B. (1) oświadczył, że udział powoda w projekcie Triada przy ul. (...) w S. wynosi 297.125 zł, nie mniej jednak jak wyjaśnił podczas przesłuchania w charakterze strony, kwota ta stanowi należyty powodowi przychód z gruntu obliczony na podstawie powierzchni działki (2.377 m<sup>2</sup>) i stawki 125 zł za m<sup>2</sup>, czyli stawki podwyższonej o 5 zł za m<sup>2</sup> w stosunku do ceny ustalonej w umowie z dnia 27 czerwca 2007 roku.

W świetle postanowień § 4 umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku nie ulegało wątpliwości Sądu I instancji, że powodowi przysługiwał zysk ze sprzedaży udziałów w gruncie, stanowiącego jego własność, a w toku negocjacji czynionych przez strony w 2012 roku D. B. (1) dla poprawy relacji stron był w stanie podwyższyć cenę za m<sup>2</sup> ze 120 zł do 125 zł. Powierzchnia działki, jak wynika z wydruku księgi wieczystej (k. 242-258) oraz z umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku wynosiła 2.377 m<sup>2</sup>, a zatem iloczyn powierzchni działki i podwyższonej ceny za m<sup>2</sup> daje właśnie kwotę 297.125 zł. Przytoczone okoliczności podważają twierdzenia powoda, że kwota wskazana w piśmie z dnia 23 kwietnia 2012 roku stanowi wartość gotówki, jaką powód przekazał pozwanej spółce na realizację inwestycji. Kwota ta stanowi bowiem wartość zysku powoda ze sprzedaży udziałów w gruncie jako prawem związanym z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi. Okoliczność przekazywania reprezentantom pozwanej spółki gotówki nie

została przez powoda wykazana, także za pomocą zeznań świadka K. W.. Świadek, będący pracownikiem powoda, zeznał wprawdzie, że powód przekazywał gotówkę w jego obecności i że były to środki na materiały budowlane w wysokości po kilkadziesiąt tysięcy złotych, jednak Sąd Rejonowy nie uznał tych zeznań za wiarygodne i wystarczające do ustalenia faktu przekazywania gotówki przedstawicielom pozwanej, a tym bardziej wysokości przekazywanych kwot. Sąd I instancji zauważył przy tym, że powód i prezes pozwanej spółki (...) byli w czasie realizacji inwestycji (...) spółki (...) i współdziałali w ramach prowadzonej przez tę spółkę działalności gospodarczej. To zaś prowadziło Sąd I instancji do wniosku, że nawet jeśli K. W. widział, że powód przekazywał środki pieniężne D. B. (1), to nie ma pewności, że dotyczyło to inwestycji Osiedle (...), a nie rozliczeń w (...) spółki (...).

Sąd Rejonowy nie uznał za wykazane także twierdzeń powoda, że był „cichym wspólnikiem” pozwanej, gdyż angażował się osobiście w proces budowy, przebywał na placu budowy, rozmawiał z pracownikami, przekazywał materiały budowlane i środki finansowe na budowę. Powód nie przedstawił bowiem, według Sądu I instancji, miarodajnych środków dowodowych, potwierdzających jego twierdzenia. W świetle zeznań świadka R. P. (1) (pracownika budowlanego zatrudnionego u pozwanej) oraz zeznań D. B. (1), jak również zeznań powoda, nie budziło wątpliwości Sądu I instancji, że powód przekazał na budowę drewnienie stemple, szalunki i podpory do barier. Niemniej jednak, z zeznań świadka R. P. (1) oraz zeznań D. B. (1) wynikało, że powód po zakończeniu budowy zabrał wymienione przedmioty. Było to zatem, w ocenie Sądu Rejonowego, nic innego jak użyczenie materiałów budowlanych pozwanej spółce, co też nie stanowi niczego zaskakującego wobec tego, że powód i prezes pozwanej spółki pozostawali w dobrych relacjach, a ich znajomość wykraczała poza relacje biznesowe. Nie sposób zatem ocenić udostępnienia korzystania z wymienionych przedmiotów w kontekście wkładu rzeczowego w inwestycję budowlą, jaką realizowała pozwana spółka. Powód nie wykazał natomiast, aby poza ww. przedmiotami kupował i przekazywał jakiegokolwiek inne materiały czy narzędzia. Powód nie przedstawił jakiegokolwiek dokumentu potwierdzającego nabycie materiałów budowlanych (na przykład rachunku czy faktury). Niewystarczające w tym względzie, według Sądu Rejonowego, okazały się także zeznania świadka K. W., który podał, że zawoził na budowę materiały budowlane. Świadek ten nie wskazał ile razy jeździł, jakie materiały zawoził, a wobec bezspornego faktu przekazania ww. stempli, szalunków i podpór, nie wykluczone, że były to właśnie te materiały. Jeżeli natomiast chodzi o przekazanie przez powoda kilkakrotnie kwoty 100 zł pracownikowi pozwanej R. P. (1), to Sąd I instancji wskazał, że powód nie wykazał, aby uzgodnił powyższe z przedstawicielami pozwanej spółki, a nie ulegało wątpliwości Sądu Rejonowego, że R. P. (1) był pracownikiem pozwanej spółki i przez nią opłacanym. Przekazane kwoty nie mogą zatem być rozpatrywane w kontekście finansowania budowy; powód czynił to z własnej woli, na własne ryzyko, a przekazane kwoty w stosunku do wartości całej inwestycji były nieznaczące. Jak bowiem zeznał R. P. (1), powód kilkakrotnie (mniej niż 5 razy) dał po 100 zł i zdarzyło się to na początku budowy. Według świadka, była to forma premii za to, że prace budowlane szły sprawnie. Nie sposób więc z powyższego wnioskować, że powód opłacał pracowników budujących Osiedle (...). Powód nie przedstawił żadnych innych środków dowodowych, mających potwierdzić, że uiszczal wynagrodzenia pracowników budowlanych, na przykład dokumentów potwierdzających wypłatę wynagrodzeń (dowody wpłaty, potwierdzenia przelewu) lub zeznań innych osób niż R. P. (1), który przecież nie był jedynym pracownikiem na budowie.

Według Sądu Rejonowego, sama obecność powoda na placu budowy, jego osobiste zaangażowanie, podpytywanie pracowników jak idą prace, nie uzasadnia, że był on wspólnikiem podczas realizacji inwestycji, nawet jeśli tak to wyglądało z perspektywy pracowników budowlanych czy podwykonawców. W ocenie Sądu I instancji owo zaangażowanie powoda było niczym innym jak dbaniem o własne interesy związane z budową budynku mieszkalnego na działce powoda. Powód bowiem zakupił przedmiotową działkę właśnie po to, aby przeznaczyć ją na cele inwestycyjne, a więc aby czerpać z tego gruntu przychody. I w istocie w świetle postanowień § 4 umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku powód miał uzyskać dochody ze sprzedaży udziałów w gruncie. Już sama ta okoliczność tłumaczy zainteresowanie postępowaniem prac budowlanych. Od powodzenia przedsięwziętych prac budowlanych zależały bowiem przyszłe zyski powoda. Sąd Rejonowy dodał, że działka, którą powód udostępnił pozwanej okazała się już na samym początku budowy niedostosowana do warunków budowy budynków mieszkalnych i wymagała wymiany gruntu. W ocenie Sądu I instancji, w sytuacji, kiedy ważył się los dalszej budowy z uwagi na niedostosowany grunt i pojawiły się dodatkowe koszty związane z wymianą gruntu, powód jako właściciel działki wykazywał zainteresowanie zaistniałym

problemem i przebiegiem prac. Od powodzenia budowy zależało bowiem czy dojedzie do sprzedaży udziałów w gruncie jako prawa związanego z lokalami mieszkalnymi.

O fakcie współuczestniczenia w inwestycji na takich samych zasadach jak pozwana spółka nie świadczyła według Sądu Rejonowego także okoliczność, że powód wszedł w posiadanie dokumentacji spółki (...) spółki z o.o. (k.20-35). Spółka ta jest wprawdzie powiązana osobowo z pozwaną spółką, to jednak powód nie wykazał związku między zapisami w dokumentacji księgowej tejże spółki a finansowaniem inwestycji przy ul. (...) w S.. Nawet jeśli by tak było, to i tak dokumentacja ta nie dowodzi wkładu finansowego powoda, lecz kosztów poniesionych przez (...) spółkę z o. o. W ocenie Sądu I instancji nie sposób również nie zauważyć, że z zeznań D. B. (1) wynika, iż powód wszedł w posiadanie przedmiotowej dokumentacji wbrew woli reprezentantów spółki (...) spółki z o.o.

Według Sądu Rejonowego powód nie wykazał, aby dokonywał jakichkolwiek czynności decyzyjnych w trakcie realizacji inwestycji. Jak wynikało z zeznań M. K. (kierownika budowy), wymaniona wszelkich uzgodnień w zakresie materiałów budowlanych i ich zastosowania dokonywała z przedstawicielami pozwanej spółki. M. K. wskazała, że podczas jej obecności na budowie, nie widziała powoda, nie widziała także, aby powód dostarczał jakiegokolwiek materiały budowlane. Nie sposób również traktować powoda jako inwestora tylko dlatego, że D. B. (1) radził się powoda w niektórych kwestiach związanych z procesem budowy, jak na przykład w sprawie kosztorysu wysłanego e-mailem z dnia 3 maja 2011 roku (k. 19). Sąd Rejonowy podniósł, że powód i D. B. (1) pozostawali w dobrych relacjach, a w interesie powoda leżało powodzenie inwestycji. Stąd też, według Sądu I instancji, nie jest niczym nadzwyczajnym szukanie rady u znajomego, a także współnika przy prowadzeniu innej działalności gospodarczej w ramach innej spółki – (...) sp. z o.o. Zdaniem Sądu Rejonowego treść wiadomości e-mail z dnia 3 maja 2011 roku ma zupełnie inny wydźwięk niż twierdzi powód. Nie ma w niej mowy o jakichkolwiek czynnościach decyzyjnych ze strony powoda, na przykład akceptacji kosztorysu, lecz jedynie prośba o to, aby powód dał znać jak rzuci mu się w oczy jakaś zapomniana pozycja lub błędny szacunek w kosztorysie prac. Według Sądu I instancji nie czyni to jednak z powoda inwestora czy też osoby decyzyjnej w przedsięwzięciu Osiedle (...).

W ocenie Sądu Rejonowego, twierdzenia powoda podważały również okoliczności związane z wymianą gruntu na jego działce, do czego doszło już na samym początku budowy Z materiału dowodowego, a mianowicie zeznań świadka R. Ł. wynikało, że to pozwana, a nie powód zleciła wymianę gruntu R. Ł. i ustaliła z nim wysokość wynagrodzenia za usługi związane z wymianą gruntu. Faktem jest, że do spotkania w sprawie rozliczenia usługi doszło w siedzibie G. (spółki należącej do powoda), jednak nie przesądza to o tym, że zapłaty dokonał właśnie powód. Według Sądu I instancji powodowi natomiast nie udało się wykazać w toku postępowania, że to on dokonał zapłaty – rozliczenia z R. Ł.. Z zeznań świadków R. Ł. i K. S., jak również z zeznań D. B. (1) i M. B. wynikało, że podczas tego spotkania poza powodem, obecni byli także D. i M. B.. Nadto, pozwana w toku postępowania przedłożyła dwa dowody wpłaty KW (k. 865), potwierdzający, wpłatę gotówki w kwocie 42.800 zł w dniu 3 września 2008 roku z tytułu faktury nr (...) na rzecz R. Ł. oraz kwoty 42.800 zł z tytułu faktury nr (...). M. B. zaś w toku przesłuchania w charakterze strony pozwanej potwierdziła, że to ona wpłaciła gotówkę i podpisała dowód wpłaty. Sąd Rejonowy wskazał, że oczywistym jest, iż skoro pozwana niejednokrotnie współpracowała z R. Ł., to dokument ten może dotyczyć innej usługi, niezwiązanej z wymianą gruntu na działce powoda. Niemniej jednak powód nie wykazał, aby tak było, nie udało mu się w toku niniejszego postępowania podważyć wartości dowodowej dowodu wpłaty, na przykład kwestionując autentyczność podpisu M. B. na dokumencie KW. Powód twierdząc, że to on rozliczył się z R. Ł., nie zaproponował żadnego miarodajnego dowodu w tym względzie. Powód nie przedłożył jakiegokolwiek dokumentu księgowego potwierdzającego czy to fakt otrzymania faktury od R. Ł. czy to fakt zapłaty należności za usługę. Z kolei dokumentem takim, jak wyżej wskazano, dysponowała pozwana. Sąd Rejonowy zauważył, że dla określenia osoby wpłacającej gotówkę za wymianę gruntu, niewystarczające okazały się zeznania świadków R. Ł. i K. S.. Świadczenie R. Ł. i K. S. nie pamiętali dokładnie kto wpłacił gotówkę, choć wskazują, że była to osoba podpisująca przedmiotowy dokument. M. B. z kolei twierdzi, że to ona wpłaciła gotówkę i podpisała dowód wpłaty w rubryce „wpłacający”. O prawdziwości twierdzeń M. B. świadczy zbieżność czasowa wystawionego dowodu wpłaty i przeprowadzonych prac związanych z wymianą gruntu. Do wymiany gruntu doszło bowiem jeszcze na początku budowy, przed rozpoczęciem budowy budynku „C”, a więc w 2008 roku. Prace trwały kilka miesięcy, co potwierdził świadek R. Ł., jak również D. B.

(1) wskazując, że prace trwały około roku. D. B. (1) upomniał także, że do wymiany gruntu doszło dwukrotnie i właśnie dwa dowody wpłaty przedstawiła pozwana. Sąd I instancji dodał, że dowodem na zapłatę za usługę związaną z wymianą gruntu nie mogły być zeznania świadka K. W.. Według niego, powód w jego obecności wielokrotnie przekazywał Państwu B. pieniądze na wydatki związane z budową, jednak z uwagi na fakt, że K. W. pracuje u powoda od kwietnia 2010 roku owo rzekome przekazywanie pieniędzy nie mogło dotyczyć zapłaty za wymianę gruntu, skoro usługa ta została zrealizowana na samym początku budowy. Jeżeli natomiast chodzi o oświadczenia sporządzane przez R. Ł. i K. S. (k. 901-902), to nie miały one dla Sądu Rejonowego żadnej wartości dowodowej. Przedmiotowe oświadczenia były sporządzane już w toku niniejszego postępowania, raz na prośbę powoda a raz na prośbę D. B. (1), a ich treść jest ze sobą sprzeczna, w zależności od tego na czyją prośbę oświadczenie było sporządzane. Świadkowie R. Ł. i K. S. podczas składania zeznań wskazali zaś, że nie pamiętają kto dokonał zapłaty.

Sąd Rejonowy wskazał, że postępowanie dowodowe potwierdziło, iż ogrodzenie posadowione przez pozwaną spółkę na działce powoda zostało wykonane z betonowych bloczków należących do powoda. Okoliczność tę potwierdzili bowiem świadek R. P. (1), jak również prezes pozwanej spółki (...). Przedmiotowe elementy ogrodzenia stanowią jedyny wykazany przez powoda wkład rzeczowy w budowę Osiedla (...). Sąd Rejonowy zwrócił przy tym uwagę na treść art. 48 k.c., zgodnie z którym z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Z treści przytoczonego przepisu wynika, że w istocie betonowe elementy ogrodzenia należące do powoda stały się częścią składową należącą do niego nieruchomości gruntowej. Przedmiotowe elementy ogrodzenia nie stanowią zatem składnika majątkowego pozwanej spółki, nie wzbogacają jej majątku kosztem majątku powoda, lecz stanowią część składową gruntu powoda. Skoro między stronami brak było umowy co do przekazania przez powoda na rzecz pozwanej spółki przedmiotowych elementów ogrodzenia, roszczenie powoda o zwrot wartości tych elementów może być rozpatrywane jedynie z punktu widzenia instytucji bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.). Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Powód musiałby jednak wykazać, że na skutek użycia należących do niego betonowych bloczków, pozwana spółka uzyskała korzyść majątkową określonej wysokości, tj. to co pozwana zaoszczędziła z racji użycia betonowych bloczków powoda zamiast projektowanego ogrodzenia, tj. w trakcie realizacji inwestycji poniosła z racji tej zamiany mniejsze koszty. Okoliczność ta nie została, w ocenie Sądu I instancji, wykazana a wnioskowany dowód z opinii biegłego okoliczności tej nie wskazywał.

Sąd Rejonowy wskazał także, że okolicznością bezsporną był fakt udzielenia przez powoda D. B. (1) pożyczki w kwocie 244.254 zł z przeznaczeniem jej na budowę Osiedla (...). W ocenie Sądu I instancji przedmiotowa pożyczka jest jedynym wkładem finansowym jaki powód przekazał na realizację inwestycji. Okoliczność ta nie była jednak między stronami sporna, a kwota udzielonej pożyczki została zasądzona na rzecz powoda od D. B. (1) wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie I Wydziału Cywilnego z dnia 10 września 2013 roku (k. 270) a następnie spłacona, co wynika z przedłożonego przez pozwaną potwierdzenia przelewu (k. 271). Roszczenie zgłoszone przez powoda w toku postępowania, a mianowicie o zapłatę odsetek ustawowych od kwoty 244.254 zł od kwoty od dnia wypłaty poszczególnych transz pożyczek do dnia 15 kwietnia 2013 roku zostało już prawomocnie osądzone przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 1286/12. W sprawie tej powód domagał się zapłaty równowartości pożyczki wraz z odsetkami, a Sąd Okręgowy uznał roszczenie za zasadne w części dotyczącej należności głównej w wysokości 244.254 zł oraz odsetek od dnia 15 kwietnia 2013 roku, oddalając roszczenie w pozostałym zakresie.

Powód nie wykazał, według Sądu I instancji, aby poza wyżej wskazanymi materiałami w postaci drewnianych stempli, szalunków, barier (które zostały mu zwrócone) i elementów ogrodzenia przekazał jakieś inne materiały budowlane czy urządzenia na potrzeby budowy Osiedla (...). Powód nie wykazał także, aby przekazał na realizację inwestycji jakiegokolwiek inne środki finansowe poza pożyczką udzieloną D. B. (1). Dowodem na te okoliczności nie mogły być przedłożone przez powoda odrębne zapiski sporządzone przez powoda (k. 17), odrębne zapiski sporządzone przez powoda i D. B. (1) (k. 18) czy wydruk z rozliczenia inwestycji (k. 341-342).

W ocenie Sądu Rejonowego odręczne zapiski sporządzone przez powoda (k. 17), jak również wydruk z rozliczenia inwestycji (k.341-342) nie miały żadnej wartości dowodowej, przede wszystkim dlatego, że nic sposób zweryfikować czy wskazane w nich rodzaje wydatków i ich wysokość rzeczywiście zostały poniesione przez powoda. Zapiski powoda oraz wydruk z rozliczenia nie stanowią chociażby dokumentu rozliczeniowego, podlegającego jakiegokolwiek ewidencji księgowej, nie funkcjonują w obrocie prawnopodatkowym, a co za tym idzie nie jest możliwa ich weryfikacja. Mając zaś na uwadze wcześniej wysnute wnioski z przeprowadzonego postępowania dowodowego, nie można jednoznacznie odrzucić tezy, że zarówno ręczne zapiski, jak i wydruk rozliczenia mogły zostać sporządzone przez powoda wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania.

Sąd Rejonowy zaakcentował, że wydruk rozliczenia z inwestycji (k. 341-342) nie został opatrzony ani pieczętą pozwaną spółki, ani podpisem jej reprezentantów. Nie wynika z niego, że stanowi wydruk z systemu księgowego pozwaną spółki, czy też aby stanowił element szerszej dokumentacji księgowej. Nadto, analiza poszczególnych pozycji zapisanych w ręcznych zapiskach powoda (k.17) i wydruku z rozliczenia inwestycji (k.341-342) wskazuje, zdaniem Sądu I instancji, że pozycje wydatków i ich kosztów nie pokrywają się. Dla przykładu Sąd Rejonowy podał, że z zapisków ręcznych (k. 17) wynika, że powód wydał na pobory za czerwiec 24.000 zł, a z wydruku rozliczenia (k. 341-342), że było to 10.436 zł, pobory za lipiec według ręcznych zapisków to kwota 20.500 zł, a według wydruku rozliczenia to kwota 9.850 zł, pobory za sierpień według ręcznych zapisków to kwota 23.500 zł, a według wydruku rozliczenia to kwota 10.700 zł. Według Sądu I instancji jedyną zauważalną zbieżność co do kwot (ale już nic co do dat) można znaleźć w przypadku pozycji oznaczonych jako „budowa D.”, gdyż na ręcznych zapiskach (k. 17) w dacie 06.06. zapisano kwotę 20.000 zł, a na wydruku rozliczenia (k. 341-342) w dacie 08.06.2011 podano kwotę 20.000 zł, w ręcznych zapiskach dacie 13.06. zapisano kwotę 22.000, a na wydruku w dacie 13.06. podano także kwotę 22.000 zł, w ręcznych zapisach w dacie 11.07. wskazano kwotę 30.000 zł, a na wydruku w dacie 13.07. również kwotę 30.000 zł, z kolei w ręcznych zapiskach przy dacie 26.07. podano kwotę 19.000 zł i również w wydruku wskazano w dacie 26.07. także kwotę 19.000 zł. Niemniej jednak istnienie tylko takiej zbieżności, w ocenie Sądu Rejonowego, jest nie wystarczające dla uznania omówionych ręcznych zapisków i wydruku jako dowodu stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Z kolei z odręcznych zapisków powoda i D. B. (1) (k. 18) oraz zeznań S. J. i D. B. (1), wynika zdaniem Sądu I instancji, że w istocie po tym jak powód zaczął zgłaszać pozwaną spółce roszczenia o połowę udziału w zyskach z inwestycji, wymienieni sporządzili zapis, według którego wkład S. J. w budowę Osiedla (...) to pożyczka w kwocie 244.254 zł (ze środków powoda pochodzących z zysku spółki (...)) oraz 285.240 zł stanowiąca wartość gruntu przewidziana do zapłaty po wybudowaniu osiedla. Wskazane w owych zapisach kwoty nie są więc niczym innym jak wartością pożyczki udzielonej D. B. (1) (która de facto była już przedmiotem innego postępowania sądowego i została już zwrócona powodowi) oraz wartością dochodów powoda ze sprzedaży udziałów w gruncie przy zastosowaniu stawki z umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku, tj. 120 zł za m<sup>2</sup> (2.377m<sup>2</sup> x 120 zł/m<sup>2</sup> = 285.240 zł). Według Sądu I instancji przedmiotowe zapiski, wbrew twierdzeniom powoda, nie świadczyły o jego udziale w finansowaniu inwestycji oraz dodatkowym udziale w dochodach z inwestycji, lecz potwierdzają postanowienia umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku w zakresie rozliczeń stron, a mianowicie, że powód uzyska cenę ze sprzedaży udziałów w prawie własności jego działki jako związanym z własnością poszczególnych lokali mieszkalnych.

O zasadności twierdzeń i roszczeń powoda nie świadczyły, zdaniem Sądu Rejonowego, także przedłożone przez niego projekty porozumień (k. 338-339) oraz projekty aktów notarialnych z dnia 18 sierpnia 2011 roku (k. 334-335 oraz k. 336-337) oraz z dnia 11 maja 2012 roku (k. 331-333v.). Z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że kiedy relacje stron uległy pogorszeniu na skutek nieporozumień w zakresie rozliczenia inwestycji, strony podjęły negocjacje celem ustalenia zasad dalszej współpracy w ramach inwestycji Osiedle (...).

Nie sposób jednak, zdaniem Sądu I instancji, przyjąć, że stworzony przez strony projekt umowy z dnia 11 maja 2012 roku zmieniający zasady finansowania i rozliczenia inwestycji miał stanowić potwierdzenie istniejącego stanu rzeczy. D. B. (1) podczas przesłuchania w charakterze strony wskazał, że chcąc dokończyć zaplanowaną inwestycję był gotów na ustalenia, że powód będzie czerpał 50% zysków z inwestycji, ale przy takim samym udziale w kosztach. Dodać

należy, że we wcześniejszych projektach z dnia 8 sierpnia 2011 roku strony nie zmieniały postanowień umowy z dnia 27 czerwca 2011 roku w zakresie zasad finansowania i rozliczenia inwestycji, co dodatkowo przemawia przeciwko twierdzeniom powoda, że takie nakłady czynił podczas budowy pierwszego z trzech budynków. Według zapisów projektu wybudowanie budynku mieszkalnego miało nastąpić w 50% ze środków własnych spółki lub przez nią pozyskanych z dowolnych źródeł, a w 50% ze środków własnych S. J. potencjałem wykonawczym własnym lub osób trzecich, według projektu osób trzecich. Powód miał nadto zobowiązać się między innymi do partycypowania w kosztach budowy budynku mieszkalnego w kwocie 509.897,58 zł, z której – jak wskazano w projekcie – kwotę 244.260 zł już wpłacił na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., a kwotę 265.637,58 zł zobowiązał się zapłacić na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. w następujący sposób: kwotę 132.818,79 zł w terminie do dnia 18 maja 2011 roku oraz kwotę 132.818,79 zł w terminie do 17 czerwca 2012 roku. Z powyższego zdaniem Sądu I instancji wynikało, że owszem strony dążyły do zmiany postanowień umowy określając 50% udział powoda w kosztach inwestycji, przy czym na poczet tych kosztów zaliczono udzieloną wcześniej przez powoda pożyczkę (kwota 244.260 zł), jednakże jednocześnie powód miał dopłacić w dwóch ratach kwotę 265.637,58 zł stanowiącą obliczoną połowę wartości Środków zaangażowanych w budowę przez pozwaną. Według Sądu Rejonowego okoliczność ta potwierdzała wersję pozwanej, że zgodziła się ona na udział powoda w zyskach w 1/2 części, ale uzależniła to od pokrycia połowy kosztów inwestycji. Negocjowanie przez strony takiego porozumienia świadczy również o tym, że powód de facto przed zawarciem porozumienia poza kwotą udzielonej pożyczki nie miał wkładu finansowego w budowę Osiedla (...). W § 3 ust. 2 projektu wprost zapisano, że dopiero wpłata kwoty 509.987,58 zł przez S. J. na rzecz pozwanej spółki gwarantuje jemu 50% udziału w zysku z inwestycji. Nie ulega jednak wątpliwości, że projekty umów nie zostały podpisane przez strony, a zatem postanowienia w nich zawarte nigdy nie uzyskały mocy obowiązującej między stronami. Nie mogą one zatem ani bezpośrednio stanowić podstawy roszczeń powoda, ani nawet pośrednio, gdyż nie wynika z nich, że wcześniej strony czyniły uzgodnienia w przedmiocie współfinansowania budowy przez powoda i jego udziału w zyskach.

W ocenie Sądu Rejonowego, przeciwko twierdzeniom powoda przemawiał także fakt, że sam powód wypowiedział pełnomocnictwo udzielone pozwanej spółce, czym uniemożliwił dalszą realizację umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku. Okoliczności związane z wypowiedzeniem pełnomocnictwa, a mianowicie sporządzenie pisma w dniu 5 kwietnia 2012 roku i wysłanie listem poleconym bez potwierdzenia odbioru, zawiadomienie o powyższym notariusza E. S. dopiero w dniu 14 czerwca 2012 roku, nie wspomnienie o wypowiedzeniu podczas wizyty u Państwa L., co miało miejsce w okresie lipiec-sierpień 2012 roku, a także podczas wizyt u notariusza P. S., negocjowanie w międzyczasie zmiany postanowień umowy z D. B. (1), wskazuje, że intencje powoda nie były do końca jasne. Skoro chciał osiągnąć zyski z inwestycji, to nielogiczne wydaje się wypowiedzenie pełnomocnictwa, bez niego bowiem pozwana Spółka nie może realizować postanowień umowy z dnia 27 czerwca 2007 roku.

Reasumując swoje rozważania Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenia zgłoszone przez powoda okazały się bezzasadne, w szczególności Sąd Rejonowy podkreślił brak spójności zgłoszonych roszczeń, z których jak się wydaje powód dochodził zarówno wykonania umowy (udział w zysku), jak i odszkodowania z tytułu nienależytego jej wykonania (szkoda z tytułu poniesionych nakładów). Podkreślił Sąd I instancji, iż w jego ocenie powód nie wykazał istnienia umowy o wskazywanej w uzasadnieniu pozwu treści. Tym samym roszczenie powoda rozpoznane zostało także na podstawie przepisów bezpodstawnym wzbogacaniu. W tym miejscu Sąd Rejonowy podniósł, iż jedynym wykazany wkładem finansowym powoda w inwestycję Osiedle (...) było udzielenie pożyczki D. B. (1) oraz przekazanie betonowych bloczków, z których pozwana posadowiła ogrodzenie Osiedla. Powód nie wykazał, aby finansował inwestycję w 50% oraz aby według ustaleń stron miał uczestniczyć w zyskach w 50%. Kwestia zwrotu pożyczki i odsetek od niej jak już wyżej wskazano była przedmiotem innego postępowania sądowego, stąd też nie mogła być ponownie rozstrzygana przez Sąd Rejonowy z uwagi na powagę rzeczy osądzonej. Z kolei przekazane elementy ogrodzenia, stały się częścią składową gruntu należącego do powoda z uwagi na obowiązującą w polskim prawie cywilnym zasadę superficies solo cedit (art. 48 k.c.). Ewentualne wzbogacenie pozwanej mogłoby stanowić to co pozwana spółka zaoszczędziła przy realizacji inwestycji wykorzystując betonowe bloczki dostarczone przez powoda, zamiast wykonania projektowanego ogrodzenia. W tym kierunku jednak powód nie wnioskował o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, w związku z czym wartość ewentualnego ubogacenia pozwanej Sąd Rejonowy uznał za niewykazaną.



Sąd I instancji zaznaczył, że z uwagi na uznanie, iż istnienie roszczenia powoda nie zostało wykazane, a co za tym idzie nie została wykazana także data wymagalności jego roszczenia, nie sposób było podzielić zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwaną.

Sąd Rejonowy wskazał również, iż dokonując ustaleń stanu faktycznego w sprawie oparł się na treści przedłożonych do akt dowodów z dokumentów wyszczególnionych przezeń w części uzasadnienia wyroku dotyczącej ustaleń faktycznych, w tym dokumentów znajdujących się w aktach innych postępowań, które toczyły się między stronami. Przedmiotowe dokumenty nie wzbudziły zastrzeżeń Sądu I instancji. Sąd Rejonowy nie oparł się jednak na dokumentach w postaci ręcznych zapisków (k. 17), wydruku rozliczenia inwestycji (k. 341-342), oświadczeń (k. 900-902), gdyż dokumenty te nie posiadały w ocenie Sądu I instancji wartości dowodowej, nie mogły zatem stanowić podstawy ustalenia faktów mających dla sprawy istotne znaczenie, o czym szerzej napisał we wcześniejszej części rozważań. Oceniając zaś nagranie z filmu (k. 434) Sąd Rejonowy podkreślił, że wprawdzie widać na nagraniu, że przedstawiciel pozwanej otwiera przesyłkę nadaną w dniu 5 kwietnia 2012 roku, to jednak nie sposób zweryfikować czy koperta nie była wcześniej otwierana i czy nie doszło na przykład do podmienienia znajdującego się w niej pisma. Niemniej jednak okoliczność skuteczności i daty odwołania pełnomocnictwa nie miała kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Nadto, Sąd I instancji ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań świadków K. W., R. Ł., K. S., P. S., I. G., R. K., A. L., P. L. (4), M. S., R. P. (1), M. K., E. S.. Sąd uznał zeznania świadków P. S., I. G., R. K., A. L., P. L. (4), M. S. za wiarygodne i w pełni przydatne do ustaleń w przedmiocie okoliczności zawarcia umów sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie przez pozwaną spółkę, działającą w imieniu powoda. Świadkowie potwierdzili, że nie było wiadome im, że w dacie zawarcia umowy pełnomocnictwo zostało przez powoda odwołane. Nadto, na podstawie zeznań świadków A. L., P. L. (3) i P. S. Sąd I instancji ustalił, że powód nie informował wymienionych o odwołaniu pełnomocnictwa przy okazji spotkań z nimi. Jeżeli natomiast chodzi o zeznania świadków R. Ł. i K. S., to Sąd Rejonowy uznał je za wiarygodne w części dotyczącej współpracy z pozwaną przy wymianie gruntu. W zakresie rozliczenia za tą usługę świadkowie nie pamiętali już kto uiścił wynagrodzenie, jednocześnie już w toku postępowania, wymienieni sporządzili oświadczenia (k. 901-902), w których zawarli sprzeczne deklaracje co do osoby wpłacającej. W takiej sytuacji, ani na podstawie zeznań świadków, ani na podstawie przedmiotowych oświadczeń nie można było poczynić ustaleń co do osoby rozliczającej się z R. Ł.. Sąd Rejonowy powziął bowiem wątpliwości co do wiarygodności przedmiotowych oświadczeń i zeznań świadków w tym zakresie. Sąd I instancji uznał za wiarygodne zeznania świadka notariusz E. S., gdyż korespondują one z materiałem dowodowym w postaci dokumentów sporządzanych przez wymienioną. Względem zaś na zawód wykonywany przez świadka uzasadnia to, że świadek nie pamiętała szczegółów dotyczących uzgodnień stron. Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, że świadek jest znajomą D. B. (1), jednak nie znalazł jakichkolwiek okoliczności, podważającej na tej podstawie wiarygodność świadka. Sąd I instancji miał na względzie także zeznania świadka R. P. (2), pracownika budowlanego, zatrudnionego przez pozwaną przy budowie Osiedla (...) oraz zeznania świadka M. K. – kierownika budowy. Zeznania wymienionych świadków Sąd I instancji uznał za w pełni przydatne, gdyż świadkowie będąc na budowie mieli sposobność zaobserwowania zaangażowania powoda w budowę i charakteru tego zaangażowania. Zeznania wymienionych świadków były zaś w ocenie Sądu Rejonowego logiczne, spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, co przemawiało za ich wiarygodnością. Za częściowo wiarygodne Sąd I instancji uznał zeznania świadka K. W., tj. w zakresie w jakim świadek wskazywał, że powód sporządzał pisma z żądaniami pod adresem pozwanej oraz oświadczenie odwołaniu pełnomocnictwa. Sąd I instancji odmówił wiarygodności świadkowi w części dotyczącej takich okoliczności jak: przekazywanie gotówki przez powoda reprezentantom pozwanej spółki oraz wożenie materiałów budowlanych na budowę, o czym szczegółowo napisano we wcześniejszej części rozważań. Według Sądu I instancji nie przydatne dla ustaleń faktycznych okazały się zeznania świadka A. S., ponieważ świadek wskazując, że nie pamięta poszczególnych okoliczności, nie była w stanie podać jakichkolwiek danych pozwalających poczynić ustalenia faktyczne. Sąd I instancji w toku postępowania dowodowego dopuścił także dowód z przesłuchania stron, tj. powoda S. J. oraz reprezentantów pozwanej spółki (...). Zeznania S. J. w części w jakiej wskazywał, że współfinansował inwestycję oraz że ustalał z reprezentantami pozwanej spółki udział w zyskach okazały się niewiarygodne z uwagi na brak spójności z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności materiałem dokumentarnym. Przekonywające w tym względzie okazały się natomiast zeznania D. B. (1) i M. B., gdyż wymienieni w sposób logiczny i spójny opisali zasady współpracy

stron, a na potwierdzenie swoich zeznań dysponowali stosownymi dokumentami, jak w przypadku rozliczenia z R. Ł. dokumentem KW.

Sąd I instancji wskazał, że na rozprawie w dniu 21 października 2015 roku oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. U podstaw decyzji Sądu Rejonowego w tym przedmiocie legły ustalenia poczynione na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszego postępowania, zeznań świadków i stron, na podstawie których doszedł do przekonania, że roszczenie powoda nie zostało wykazane co do zasady. W takiej sytuacji jako bezprzedmiotowe jawi się ustalanie przez biegłego sądowego wartości części dochodzonych przez powoda roszczeń (wyliczenia zysku z inwestycji oraz wyliczenia równowartość materiałów budowlanych przekazanych w naturze przez powoda i użytych przy realizacji inwestycji). Zatem wobec braku potrzeby wyjaśnienia okoliczności wymagającej wiedzy specjalistycznej biegłego, mając w szczególności na uwadze zasady ekonomiki procesowej przedmiotowy wniosek dowodowy Sąd Rejonowy oddalił.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 98 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Mając na uwadze, że powództwo zostało oddalone w całości, Sąd Rejonowy stwierdził, że zwrot kosztów postępowania należy się pozwanej. Na koszty te złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2 400 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Powód wywiódł apelację od wskazanego wyżej wyroku Sądu Rejonowego zaskarżając go w części w zakresie punktu I (oddalenia powództwa) co do roszczenia określonego w punkcie 9 lit. e) pozwu, tj. o zapłatę kwoty 4.000 zł, oraz w zakresie punktu II (postanowienia o kosztach).

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia:

- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i zastąpienie jej oceną dowolną, zaniechanie wnikliwej analizy zgromadzonych dowodów w postaci zeznań stron oraz świadków, jak i dowodów z dokumentów, dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz zasadami logicznego rozumowania, co w konsekwencji doprowadziło do wyciągnięcia wadliwych wniosków,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., poprzez pominięcie wniosków dowodowych powoda co do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i finansów, co uniemożliwiło powodowi wykazanie wysokości dochodzonego roszczenia;

2. błąd w ustaleniach stanu faktycznego, który miał wpływ na treść orzeczenia polegający na przyjęciu, że:

- strony umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. nie poczyniły żadnych dodatkowych uzgodnień, na podstawie których powód współfinansował budowę Osiedla (...) i miał uczestniczyć w zyskach z całej inwestycji po połowie z pozwaną spółką,

- powód nie dokonywał w trakcie inwestycji jakichkolwiek czynności decyzyjnych,

- powód nie był „cichym współnikiem” pozwanej w ramach prowadzonej inwestycji,

- powód poza udzieloną D. B. (1) pożyczką nie współfinansował inwestycji;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 65 § 2 k.c., poprzez zaniechanie zbadania i rozróżnienia pojęć, jakimi posługiwały się strony umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. odnośnie wzajemnych rozliczeń finansowych, które zostały określone w § 2 pkt 5) oraz § 4 pkt 2) lit. a).

W związku z podniesionymi w apelacji zarzutami powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 4.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, że kwestionuje prawidłowość ustaleń faktycznych oraz ich oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy, w szczególności w zakresie w jakim Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom powoda, w których twierdził, że strony umowy dokonały ustnych ustaleń, na mocy których powód miał mieć znacznie większy udział w zyskach z inwestycji, pomimo tego, że powód w swoich zeznaniach jednoznacznie, spójnie i logicznie wyjaśnił, w jaki sposób strony umowy dodatkowo uregulowały kwestie zysku z prowadzenia wspólnej inwestycji. Ocenie Sądu Rejonowego, zdaniem powoda, przeczy m.in to, że powód dokonał zakupu 2/3 działki gruntu nr (...) położonej w S. z wyłącznym przeznaczeniem na wspólną inwestycję, nadto bezpośrednio przed zawarciem umowy i zainwestował w ten sposób znaczną kwotę, licząc na zyski ze wspólnej inwestycji, zaś gdyby jedyny jego zysk miał stanowić zysk z gruntu sprzedawanego razem z lokalami, to ten zysk byłby niewspółmiernie niski w stosunku do jego osobistego, rzeczowego i finansowego zaangażowania.

Powód wskazał również na fakt udzielenia pożyczki w kwocie 244.254 zł na rzecz D. B. (1), która została spożytkowana na cele inwestycji, co w jego ocenie również świadczyło o wysokim stopniu zaangażowania w realizację wspólnego przedsięwzięcia. Nadto powód podniósł, że gdyby umowę odczytywać tak, jak uczynił to Sąd Rejonowy, to zysk powoda z inwestycji byłby niższy niż koszty, które poniósł w związku z zakupem części gruntu pod inwestycję wspólnie z udzieloną pożyczką. Wskazywał również na to, że w toku procesu wykazał, iż strony nie trzymały się ściśle treści pisemnej umowy, choćby co do terminu realizacji umowy, który był zmieniany w formie ustnej.

Skarżący zarzucił, iż Sąd Rejonowy pominął, że D. B. (1) w sprawie I C 6/13 przed Sądem Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim zeznał, że powód współfinansował inwestycję, a zatem według powoda nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, że jedynym wkładem finansowym w ramach inwestycji było udzielenie pożyczki D. B. (1). Podniósł również, że D. B. (1) na rozprawie dnia 28 lipca 2015 r. potwierdził, że dokument znajdujący się na karcie 341 akt sprawy stanowi ewidencję kosztów związanych z budową, co według powoda ma stać na przeszkodzie przekreśleniu przez Sąd Rejonowy wartości dowodowej tego dokumentu. Według powoda Sąd Rejonowy niewłaściwie ocenił również rzeczowe zaangażowanie powoda w budowę, zwłaszcza co do przekazania betonowego ogrodzenia, szalunków czy też stempli.

Co do wykładni oświadczeń woli złożonych przy zawieraniu umowy, powód stwierdził, iż w umowie mowa jest o rozliczeniu inwestycji, a nie o rozliczeniu sprzedaży gruntu (§ 3). Nadto uwypuklił, że w § 3 pkt 5) mowa jest również o wypłaceniu powodowi należnej mu części przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia lokali. Według powoda taka, a nie inna redakcja postanowień umownych co do zasady oddawała intencje stron i wyraźnie rozróżniała rozliczenia z tytułu zysku ze sprzedaży udziału w gruncie i zbycia lokali oraz rozliczenia inwestycji.

W konsekwencji powód utrzymywał, że całokształt sprawy wskazywał, iż powód był tzw. „cichym współnikiem” w ramach tej inwestycji i uczestniczył w zysku w wysokości 50%.

Skarżący argumentował, że skoro Sąd Rejonowy niepoprawnie stwierdził, iż powód nie wykazał swojego roszczenia co do zasady, to w konsekwencji niezasadnie nie przeprowadził dowodu co do wysokości roszczenia powoda i niezasadnie, w ocenie powoda, nie dopuścił dowodu z opinii biegłego.

Pozwana złożyła odpowiedź na apelację pozwanego, w której wniosła o oddalenie apelacji powoda oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w jej ocenie zarzuty podniesione w apelacji są nietrafne, bowiem Sąd Rejonowy w sposób bardzo wnikliwy przeanalizował sprawę zarówno w aspekcie faktycznym jak i prawnym. Co do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. pozwana wskazała, że Sąd I instancji trafnie wskazał, iż zaangażowanie finansowe powoda sprowadzało się do udzielenia pożyczki i nie sposób jest przyjąć, że w takiej sytuacji powód miałby partycypować w zyskach ze sprzedaży mieszkań, skoro do ich budowy w sposób trwały nie dołożył żadnej kwoty, pożyczka podlegała bowiem zwrotowi. Zaangażowanie powoda sprowadzało się przede wszystkim do udostępnienia gruntu, a zatem logicznym wnioskiem jest, że miał uzyskać cenę za ten grunt. Pozwana wskazała, że Sąd Rejonowy trafnie zauważył, iż strony negocjowały zmianę sposobu rozliczeń, jednak na taką zmianę nie zgodził się sam powód odmawiając podpisania stosownej modyfikacji umowy. Według pozwanej Sąd I instancji trafnie również stwierdził, że powód miał uzyskać udział w zyskach ze sprzedaży lokali, ale tylko jeśli poniesie proporcjonalnie koszty, na co powód nie chciał się zgodzić.

Pozwana zakwestionowała również ryzyko, jakie miał rzekomo ponosić powód w związku z inwestycją, bowiem pozwana budując na cudzym gruncie była zdana w istocie na łaskę powoda. Co więcej ryzyko to zaktualizowało się, gdy powód zaczął utrudniać roboty wysypując piasek, stawiając kontener, czy wypowiadając pełnomocnictwo.

Pozwana nadto podniosła, że powód nie może teraz podnosić zarzutu, że finansował inwestycję, skoro nie zaskarżył omawianego wyroku Sądu Rejonowego z dnia 4 listopada 2015 r. co do roszczeń, o których mowa w pkt 9 lit. a-d pozwu, które dotyczyły rzekomego finansowania przez powoda inwestycji. Sporo powód w tym zakresie się nie odwołał, to doszło w odniesieniu do tych roszczeń do stanu rzeczy osądzonej. W tym zakresie pozwana wskazała, że zakwestionowana ocena Sądu Rejonowego co do odrębnych notatek dotyczyła w istocie finansowego zaangażowania, a zatem roszczeń, z pkt 9 lit a, b ,d, i być może c, co do których oddalenia powództwa powód w apelacji nie zaskarżył, a zatem co do których wyrok Sądu Rejonowego stał się prawomocny.

Pozwana podniosła również, iż niezasadny w jej ocenie jest zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c., bowiem Sąd Rejonowy zasadnie oddalił dowód z opinii biegłego zmierzający do wykazania wysokości roszczenia, w sytuacji, w której stwierdził niezasadność roszczeń powoda co do zasady.

Pozwana podzieliła również argumentację Sądu Rejonowego co do zgodnego oświadczenia woli stron wyrażonego w umowie, a zwłaszcza co do tego, że zysk powoda miał się ograniczać do ceny sprzedaży udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanymi lokalami.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja powoda okazała się niezasadna.

Wstępnie zauważyć należy, iż powód zaskarżył wyrok Sądu pierwszej instancji w części - co do oddalenia powództwa w zakresie kwoty 4000 zł, dochodzonej tytułem udziału powoda w zyskach z tytułu realizacji wspólnej inwestycji w oparciu o umowę o współpracę z dnia 27 czerwca 2007 roku. Z tego względu ocena zasadności zarzutów apelacji ograniczona została do oceny okoliczności, dotyczących istnienia, jak wywodził powód, po stronie pozwanej obowiązku zapłaty na rzecz powoda wskazanej należności. Istota sporu w tym zakresie dotyczyła treści umowy łączącej strony, która - zdaniem powoda - mając na uwadze zawartą przez strony umowę o współpracę z dnia 27 czerwca 2007, uzupełnioną dodatkowymi ustnymi ustaleniami dotyczącymi współfinansowania przez powoda inwestycji przewidywała uprawnienie powoda do uzyskania zysków z jej realizacji po połowie z pozwaną spółką. Pozwana, zaprzeczając powyższym twierdzeniom, podniosła, że pisemna umowa stron o współpracy, przewidująca uprawnienie powoda do uzyskania zysku w zakresie ceny otrzymanej ze sprzedaży udziałów w prawie własności gruntu, wyczerpywała ustalenia stron co do rozliczeń stron a także co do finansowania realizacji inwestycji, który to obowiązek umowny spoczywał na stronie pozwanej.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy na wstępie wskazać, że Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji; są one bowiem – wbrew zarzutom apelacji - prawidłowe,

kompleksowe i znajdują pełne potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Sąd odwoławczy podziela także rozważania prawne zawarte w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu wadliwej, sprzecznej z ich treścią oceny dowodów, a tym samym zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Skarżący uchybienia art. 233 § 1 k.p.c. upatrywał w szczególności w odmowie uznania za wiarygodne zeznań powoda co do tego, że strony umowy dokonały ustnych ustaleń, na mocy których powód miał mieć znacznie większy udział w zyskach z inwestycji, obejmujący obok zysku ze sprzedaży udziałów w gruncie – udział w zysku ze sprzedaży lokali mieszkalnych i wadliwej - w jego ocenie - interpretacji umowy stron z dnia 27 czerwca 2007 roku, naruszając tym samym treść art. 65 § 2 k.c.

Odnosząc się do powyższych zarzutów należy wskazać, że Sąd, dokonując oceny dowodów, ma obowiązek kierować się zasadami logiki, doświadczenia życiowego i racjonalności, postępować w sposób bezstronny. Istotne jest również, aby analiza dokonywana była w odniesieniu do całości zgromadzonego materiału dowodowego, przy uwzględnieniu mocy dowodowej pozostałych dowodów i ich wiarygodności. W celu podważenia sposobu dokonanej oceny skarżący winien wykazać zatem nieprawidłowość rozumowania Sądu pierwszej instancji, podać przyczyny dyskwalifikujące postępowanie sądu. W tym celu konieczne jest stwierdzenie, że wyciągnięte wnioski pozostają w sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, czy też ustalenie, że sąd nie przejawiał odpowiedniego poziomu wiedzy, świadomości prawnej, czy też w sposób pobieżny odniósł się do pozostałych dowodów.

Żadna z powołanych okoliczności nie zaistniała natomiast w niniejszej sprawie. Wskazać bowiem należy, że Sąd pierwszej instancji w sposób obszerny uzasadnił, jakie dowody uznał za wiarygodne oraz z jakich przyczyn innym dowodom odmówił wiary. Analiza uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego w opisywanym zakresie prowadzi do wniosku, iż dokonana ocena dowodów była wszechstronna, szczegółowa, a nadto dokonana z uwzględnieniem wszystkich czynników: logicznego, ustawowego i ideologicznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2002 r., sygn. II UKN 555/01, Lex nr 572008). Przede wszystkim za prawidłowe uznał Sąd odwoławczy ustalenia Sądu pierwszej instancji odnośnie niewykazania przez powoda, aby strony poczyniły dodatkowe ustne uzgodnienia, na podstawie których powód miał współfinansować budowę Osiedla (...), w związku z czym miał uczestniczyć w zyskach z całej inwestycji po połowie z pozwaną spółką. W ocenie Sądu Okręgowego, powód, wbrew ciążącemu na nim obowiązkowi wykazania faktów, z których wywodził skutki prawne, nie sprostał temu obowiązkowi. Wbrew zarzutom apelacji nie wykazał, aby strony uzgodniły, iż będzie czynił nakłady rzeczowe i pieniężne na realizowaną inwestycję, a także aby uzgodnił z przedstawicielami pozwanej, że będzie partycypował w zyskach z inwestycji po połowie z pozwaną spółką.

Powód zakwestionował w apelacji stanowisko Sądu I instancji w tym zakresie, jednak dla prezentowanych przez powoda twierdzeń brak jest – jak prawidłowo ocenił to Sąd I instancji – potwierdzenia w materiale dowodowym. W ocenie Sądu Odwoławczego – Sąd I instancji nie dopuścił się przy ocenie dowodów naruszenia zasad wynikających z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy przeanalizował bowiem materiał dowodowy wszechstronnie i z ustalonych faktów wyprowadził prawidłowe wnioski co do niewykazania przez powoda zasadności zgłoszonego powództwa w zakresie kwestionowanym apelacją.

Oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy, w szczególności w zakresie w jakim Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom powoda, w których twierdził, że strony umowy dokonały ustnych ustaleń, na mocy których powód miał mieć znacznie większy udział w zyskach z inwestycji nie podważają argumenty kwestionujące dokonaną przez Sąd I instancji wykładnię umowy stron z dnia 27 czerwca 2007 roku o współpracy.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie z dnia 27 czerwca 2007 r. oraz prawidłowo ustalił ich zgodny zamiar. Zgodnie z przepisem art. 65 § 2 k.c. przy interpretacji treści umowy należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Ustawodawca określając zatem sposób wykładni umów jako zasadnicze kryterium wskazał wole stron i cel umowy. W doktrynie orzecznictwie wskazuje się przy tym, iż wykładnia umowy dokonywana jest nie jako na trzech płaszczyznach –dosłownego brzmienia umowy, przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych wyrażonych

w art. 65 § 1 k.c. oraz na ustaleniu znaczenia oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru i celu umowy. Nie można przy tym przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, II CSK 406/07).

W niniejszej sprawie Sąd I instancji w żadnym wypadku nie naruszył tak rozumianych metod wykładni oświadczeń woli. Dokonał interpretacji oświadczeń woli stron umowy uwzględniając zarówno sam tekst umowy o współpracy z dnia 27 czerwca 2007 roku, jak i okoliczności zawarcia umowy a następnie sposób jej wykonywania.

Powód swoją argumentację co przysługiwania mu także udziału w zysku ze zbycia lokali mieszkalnych opierał na jednym postanowieniu umownym - § 3 pkt 5) umowy o współpracy z dnia 27 czerwca 2007 roku, odwołując się dodatkowo do § 4 tej umowy. W ocenie Sądu Okręgowego za niedopuszczalne należy uznać taki zabieg interpretacyjny, który prowadziłby do ustalenia zamiaru stron wyłącznie na podstawie treści i redakcji jednego postanowienia umownego - § 3 pkt 5. (por. orzec. Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 1994 , I CRN 100/94).

Podkreślenia przy tym wymaga, iż o ile rzeczywiście § 3 pkt 5) umowy stanowi, że pozwana zobowiązuje się do rozliczenia inwestycji i wypłacenia powodowi w uzgodnionym terminie należnej mu części przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia lokali, o tyle § 4, określa zasady wzajemnych rozliczeń między stronami w związku z realizacją wspólnej inwestycji, a zatem rozliczenia z § 3 pkt 5) należy rozpatrywać przez pryzmat postanowień zawartych w § 4, w szczególności § 4 pkt 2), zgodnie z którym cena lokali i praw związanych ma być wpłacana - w części dotyczącej udziałów w prawie własności gruntu - przez nabywców na konto powoda, a w części dotyczącej własności lokali na konto spółki. W ocenie Sądu Okręgowego przyjęcie argumentacji skarżącego, iż postanowienie § 3 pkt 5) umowy świadczy, iż umowa stron obejmowała udział powoda w zyskach ze sprzedaży lokali mieszkalnych na równi z pozwaną spółką prowadziłoby do wniosku, iż zapisy § 4 pkt 2) byłyby w istocie zbędne a nadto niepełne, nie regulowałyby bowiem sposobu rozliczenia stron z tytułu zbycia lokali.

Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, iż strony zadbały aby powyższa umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego, co mając na uwadze fakt, iż obie strony są podmiotami prowadzącymi profesjonalnie działalność gospodarczą (art. 355 k.c.) daje podstawy do uznania, iż treść pisemnej umowy wyraża precyzyjnie prawa i obowiązki stron, w tym w zakresie wzajemnych rozliczeń.

Co istotne przy tym, a co pomija skarżący, powyższe postanowienia § 4 są jedynymi postanowieniami umowy, które w jakikolwiek sposób regulują rozliczenia między stronami z tytułu przychodów uzyskanych ze sprzedaży lokali w wybudowanych na gruncie powoda budynkach (zgodnie z zasadą superficies solo cedit również stanowiących własność powoda). W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób skutecznie zarzucić ustaleniom Sądu Rejonowego niezgodności z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, albowiem takie rozłożenie udziałów w zyskach, wbrew argumentacji skarżącego, dokładnie odpowiada trwałym nakładom stron na realizację inwestycji. Trwałym nakładem powoda było bowiem jedynie – jak przyjął to Sąd I instancji i co nie zostało skutecznie zakwestionowane przez powoda - udostępnienie gruntu pod budowę i z tytułu tego nakładu powód miał uzyskać cenę ze sprzedaży udziału w gruncie, związanego z wyodrębnionymi i sprzedawanymi lokalami. Taki rozkład udziałów należy uznać za w pełni zgodny z zasadami logiki, jak i z zasadami doświadczenia życiowego, Niezgodne natomiast z nimi byłoby przyjęcie, iż powód wnosząc jedynie grunt, przy obowiązku pozwanej sfingowania całej inwestycji - miałby uzyskać w zamian udział w zyskach ze sprzedaży lokali - stanowiący połowę tych zysków.

Dowód w postaci umowy stron, właściwie oceniony przez Sąd, nie dawał w konsekwencji podstaw do poczynienia ustaleń w kierunku wskazywanym przez apelującego.

Szczególnego podkreślenia wymaga również, iż pożyczka udzielona przez powoda D. B. (3) z przeznaczeniem na realizację inwestycji - nie była trwałym nakładem poczynionym na inwestycje, miała bowiem charakter zwrotny (co więcej, w związku z wyrokiem Sądu Okręgowego w sprawie I C 1286/12 roszczenie powoda z tytułu zwrotu pożyczki zostało zaspokojone). Podzielić w tym zakresie należy stanowisko Sądu Rejonowego, zgodnie z którym powód poprzez pożyczkę pomógł pozwanej w realizacji inwestycji, tym niemniej nie oznacza to, iż powód współfinansował w ten sposób inwestycję, ponosząc nakłady finansowe. Podzielić należy stanowisko Sądu I instancji, że powód w ten sposób

zabezpieczał także swoje interesy związane ze sprzedażą gruntu. Jeśli bowiem inwestycja nie zostałaby ukończona, to powód nie uzyskał by zysku ze sprzedaży udziałów w gruncie.

Zarzuty powoda co do błędnych ustaleń Sądu I instancji co do finansowania inwestycji przez powoda (poza omówioną wcześniej pożyczką udzieloną D. B. (3)) nie mogą podlegać uwzględnieniu. Podkreślić należy bowiem, iż roszczenia powoda, których podstawę stanowiły twierdzenia faktyczne dotyczące właśnie współfinansowania inwestycji zostały wyrokiem wydanym w niniejszej sprawie oddalone, zaś powód nie zaskarżył wydanego w tym zakresie rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy trafnie też stwierdził, że powód nie wykazał, ażeby ponosił jakiegokolwiek inne (trwale bądź nietrwale) nakłady na inwestycję pozwanej. Prawdopodobnie również Sąd Rejonowy ustalił, że wskazany w piśmie pozwanej do powoda z dnia 23 kwietnia 2012 r. udział powoda w inwestycji w kwocie 297.125 zł sprowadza się do ceny, jaka miała być uzyskana za sprzedaż udziałów w gruncie powoda.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego prowadziły zatem zasadnie do wniosku, iż udział powoda w zyskach z inwestycji, sprowadza się do udziału wprost wynikającego z wniesionego przez niego wkładu w inwestycję w postaci gruntu, przy gwarantowanej cenie m<sup>2</sup> gruntu nie niższej niż 120 zł. ( § 4 ust 2 umowy ) .

Podkreślenia wymaga, iż twierdzeniom powoda, jakoby zamiarem stron objęte było, ażeby powodowi przysługiwał udział wynoszący 50% zysków z inwestycji (w tym ze sprzedaży mieszkań), przeczy przede wszystkim to, że strony już po zawarciu umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. prowadziły negocjacje dotyczące zmodyfikowania umowy, w ten sposób, że powód poniósłby nakłady na inwestycję stanowiące połowę nakładów ogółem, w zamian za co partycypowałby w połowie zysków z inwestycji. Co więcej na poczet jego udziału w inwestycji miałaby zostać zaliczona udzielona przez niego pożyczka, zaś pozostałą kwotę miałby wpłacić w ratach. Gdyby od początku taki sposób rozliczenia był objęty zamiarem stron przy zawieraniu umowy z dnia 27 czerwca 2007 r., to wówczas nie byłoby późniejszych negocjacji między nimi co do tej kwestii. Ponadto wynik tych negocjacji, w kształcie przedstawianym przez powoda, nie nabrał postaci uzgodnionej przez obie strony umowy (czy aneksu), która stanowiłaby dowód na poparcie twierdzeń powoda, na którym w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu z art. 232 k.p.c. oraz art. 6 k.c. Żadnymi innymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie poczynienia takich ustaleń (i zaakceptowania ich przez obie strony) powód nie wykazał.

Zasadnie również Sąd Rejonowy uznał, że powód nie wykazał, ażeby w inny sposób, finansował realizację inwestycji, w szczególności w taki sposób, że zasadnie można by było wywodzić, iż był tzw. „wspólnikiem cichym”. Dowodem na finansowanie przez powoda inwestycji w szczególności nie są zestawienia na kartach 341-342 akt sprawy. O ile bowiem rzeczywiście D. B. (1) zeznał, że jest to: „jakaś ewidencja kosztów związanych z budową”, o tyle nie potrafił wyjaśnić tych kosztów i dlatego część danych była przesunięta jakby na margines. Co więcej na zestawieniu tym nigdzie nie wskazano, kto dokonał uwidocznionych na nim kwot (nie sposób zatem wywnioskować, iż to powód), jak również zestawienie to nie zostało przez nikogo podpisane, a zatem nie jest nawet dowodem z dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. Zasadnie zatem Sąd Rejonowy odmówił temu materiałowi waloru dowodu pozwalającego na poczynienie istotnych ustaleń w sprawie. Podobnie słusznie Sąd I instancji ocenił odrębne zapiski na karcie 17 akt sprawy, poprzedzając ocenę szczegółową analizą, z zapisków tych również nie wynika bowiem dokładnie czego konkretnie dotyczą. Nadto również te zapiski nie są przez nikogo podpisane, a zatem nie są dowodem z dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c.

Nie sposób również uznać, że zeznania D. B. (1) złożone w sprawie I C 6/13 na rozprawie dnia 10 lipca 2013 r. potwierdzają twierdzenia powoda. Powód nie wykazał bowiem, że finansowanie, o którym mowa nie dotyczy udzielonej pożyczki, natomiast samo zaangażowanie powoda w doглядanie i pomaganie w realizacji inwestycji nie było przez Sąd Rejonowy kwestionowane (więcej – Sąd ten poddał je szczegółowej analizie), lecz uznać należy za Sądem I instancji, że był to wyraz dbania przez powoda o jego interesy związane ze sprzedażą udziałów w gruncie. Nie pozwala to natomiast na wysnucie wniosku, że powód w związku z tym miał uzyskać 50% udział w zyskach z realizacji inwestycji.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób również podzielić podniesionych w apelacji twierdzeń powoda, co do braku zgodności ustaleń Sądu Rejonowego z zasadami doświadczenia życiowego co do spodziewanej przez powoda rentowności zysków z inwestycji. Powód w apelacji podnosił bowiem, że w przypadku, w którym jego udział w zyskach z

inwestycji miałyby się sprowadzać do uzyskanej ceny zbycia udziałów w gruncie (nie mniej niż 120 zł za m<sup>2</sup>), to wówczas jego zysk byłby niewspółmiernie niski w stosunku do nakładów w postaci ceny zakupu gruntu, jak też zysk ten byłby niewspółmiernie niski w stosunku do ponoszonego przez niego w związku z realizacją inwestycji ryzykiem.

Podkreślenia wymaga, iż powód w toku procesu nie wykazał, w jakiej wysokości poniósł nakłady na zakup udziału 2/3 w nieruchomości w S., na której prowadzono inwestycję. Nie sposób zatem w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy określić rentowności poczynionej przez niego inwestycji. Tym niemniej nawet, gdyby rentowność ta okazała się niska, nie zmienia to faktu, iż strony ostatecznie nie uzgodniły, że powód uzyska 50% udział w zyskach z inwestycji. Nie można podzielić również twierdzeń powoda co do niewspółmiernie wysokiego ryzyka po jego stronie. Podkreśli bowiem należy, na co słusznie wskazuje pozwana w odpowiedzi na apelację, iż to na niej przede wszystkim spoczywało ryzyko związane z realizacją inwestycji, w szczególności biorąc pod uwagę fakt, że to pozwana spółka budowała na gruncie stanowiącym własność powoda budynek, który również w myśl zasady superficies solo cedit stanowił własność powoda.

Wskazać trzeba, że powyższe ustalenia nie przeczą temu, iż powód liczył na to, że jego udział w zyskach z inwestycji będzie wyższy niż tylko cena sprzedaży udziałów w gruncie. Tym niemniej nie zmienia to okoliczności, iż strony ostatecznie – jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego - nie określiły udziałów stron w zyskach z inwestycji odmiennie, niż w umowie z dnia 27 czerwca 2007 r.

Mając zaś na uwadze powyższe rozważania, należy wskazać, iż zarzuty podniesione przez powoda okazały się niezasadne. Skoro zaś Sąd I instancji zasadnie uznał, że powodowi co do zasady nie przysługuje wysunięte przez niego w pozwie roszczenie w zakresie kwoty 4000 zł z tytułu zysków z realizacji wspólnej inwestycji, toteż nie naruszył on art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. nie dopuszczając dowodu z opinii biegłego na okoliczność zasadności roszczenia powoda w tym zakresie. Przeprowadzenie takiego dowodu uznać bowiem należy za zbędne w sytuacji, w której roszczenie co do samej zasady nie zasługuje na uwzględnienie.

W związku z powyższym apelację należało oddalić jako bezzasadną, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w pkt. I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego przed Sądem Okręgowym orzeczono w pkt. II sentencji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty niezbędne do celowej obrony poniesione przez pozwaną złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym stosownie do art. 98 § 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. w kwocie 300 zł stosownie do § 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.).

SR (del.). A. G. SSO A. B. SSO N. G.