

Sygn. akt I ACa 378/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Tomaszewska (spr.)

Sędziowie: SA Dariusz Janiszewski

SA Małgorzata Zwierzyńska

Protokolant stażysta Maja Tartas

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w G.

przeciwko (...) Klubowi (...) w G.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 lipca 2015r. w sprawie sygn. akt I C 998/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie II (drugim) w ten sposób, że dodatkowo zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 81.918 (osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemnaście) złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
2. w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 45.267 (czterdzieści pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację pozwanego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 12.196 (dwanaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Tomaszewska SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Dariusz Janiszewski

Sygn. akt I ACa 378/16

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w G. wytoczyła przeciwko pozwanemu (...) Klubowi (...) z siedzibą w G. powództwo o zapłatę kwoty 545.000 zł wraz z ustawowymi

odsetkami od dnia 5 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 11 maja 2011 r. pozwany zawarł z (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,3424 ha, objętej księgą wieczystą o numerze (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było wydanie przez właściwy organ pozwolenia na budowę obiektu biurowo - konferencyjnego z zapleczem gastronomicznym oraz wydzieloną częścią (...) o powierzchni nie mniejszej niż 15% całkowitej powierzchni użytkowej. Pozwany udzielił (...) sp. z o.o. pełnomocnictwa do działania w swoim imieniu w procesie pozyskiwania zgód, pozwoleń, zatwierdzeń lub innych decyzji właściwych organów, niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę. Pozwany miał ponieść koszty czynności objętych pełnomocnictwem do kwoty 250.000 zł, zaś nadwyżka ponad tę kwotę miała mu zostać zwrócona w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. (...) sp. z o.o. zobowiązała się do wybudowania ww. obiektu oraz zapłaty ceny w ten sposób, że do dnia 30 września 2011 r. miała wpłacić na rzecz pozwanego zadatek w wysokości 250.000 zł, zaś po podziale nieruchomości nastąpić miało ostateczne rozliczenie stron.

W dniu 18 grudnia 2012 r. zawarto porozumienie trójstronne w sprawie przejęcia praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. (...) sp. z o.o. scedowała na powoda całość praw i obowiązków przysługujących jej na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 11 maja 2011 r., a powód przejął całość zobowiązań ciążących na (...) sp. z o.o. na podstawie tejże umowy. Powód podniósł, że ze względu na wydatkowanie w związku z zakupem działki nr (...) kwot przekraczających wysokość zastrzeżonego zadatku oraz z uwagi na zmienne informacje pochodzące od Prezydenta Miasta G. w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, strony w aneksie do umowy zastąpiły obowiązek uiszczenia zadatku obowiązkiem polegającym na realizacji inwestycji. Zmianie uległ przedmiot umowy w ten sposób, że pozwany wobec przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności miał sprzedać powódce udział we współwłasności przedmiotowej działki. Ustalono, że kwotę 350.000 zł powód zapłacił przed podpisaniem aneksu do umowy, natomiast pozostała należność miała zostać rozliczona poprzez wykonanie przez powoda zobowiązania polegającego na realizacji budynku (...). Zgodnie z § 2 ust. 2 aneksu, w przypadku rezygnacji przez którąkolwiek ze stron z realizacji inwestycji, miało nastąpić rozliczenie finansowe przez zwrot wydatkowanych kwot.

Powód nadmienił, że organ wydający pozwolenie na budowę wskazał, iż planowana inwestycja będzie zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jedynie wówczas, gdy inwestor uzyska względem nieruchomości sąsiedniej - działki nr (...) - prawo do dysponowania na cele budowlane wynikające z takiego samego tytułu prawnego jak dla działki nr (...) i dokona scalenia obu działek. W ocenie powoda, pozwany mimo posiadania wiedzy na temat konieczności spełnienia dodatkowych warunków do uzyskania pozwolenia na budowę, wbrew swojemu zobowiązaniu przyjętemu na mocy umowy przedwstępnej oraz porozumienia z 18 grudnia 2012 r., nie wykonał wszelkich czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania umowy, jak również nie udzielał powodowi wsparcia przy jej realizacji. Konsekwencją powyższego była niemożność uzyskania przez powoda pozwolenia na budowę. Powód zaznaczył, że informował pozwanego o konieczności uprzedniego przeniesienia na niego własności działki nr (...) i deklarował, że posiada środki na zakup przedmiotowej nieruchomości. Zaakcentował, że dochodzona powództwem należność dotyczy jedynie kwot bezspornych, które zostały wpłacone bezpośrednio na rachunek bankowy pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

W uzasadnieniu pozwany zaprzeczył, by nie wykonywał wszelkich czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania umowy oraz by z uwagi na rzekomy brak współpracy z jego strony powód nie miał możliwości zakupienia nieruchomości sąsiedniej (działki nr (...)) i dokonania jej scalenia z działką nr (...), a w konsekwencji nie mógł otrzymać pozwolenia na budowę. Pozwany stwierdził, że powód posiadał praktycznie nieograniczone pełnomocnictwo do samodzielnego działania - w tym także uzyskania pozwolenia na budowę. Zaznaczył, że jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej podjął działania umożliwiające realizację przedsięwzięcia i w tym też celu upoważnił pracownię

projektową (...) sp. z o. o. z siedzibą w G. do reprezentowania go wobec wszelkich urzędów i organizacji państwowych w związku z planowaną inwestycją, zaś ww. pracownia złożyła w jego imieniu wnioski o pozwolenie na budowę. Podniósł, że rozpoczął starania o pozyskanie środków finansowych umożliwiających powodowi realizację inwestycji i zawarł umowę z firmą (...) sp. z o. o. z siedzibą w G. na opracowanie dokumentacji aplikacyjnej w ramach inicjatywy(...) Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa (...) na lata 2007 - 2013, co odbywało się za zgodą i wiedzą powoda. Nadmieniał, że na wyraźne życzenie powoda doprowadził do wykupu za jego pieniądze na rzecz Stowarzyszenia działki nr (...), co miało miejsce na znacznie korzystniejszych warunkach, niż w przypadku samodzielnego przeprowadzenia transakcji przez powoda. Wskazał, że w związku z zaistnieniem problemu wykupu sąsiedniej działki, ubiegał się o jej wydzierżawienie, następnie w dniu 25 listopada 2011 r. zawarł umowę jej użyczenia, a finalnie doprowadził do umieszczenia jej na wykazie nieruchomości Skarbu Państwa przekazanych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, co sprawiło, że jej nabycie było możliwe. Podkreślił, iż aktywnie uczestniczył w całej procedurze przygotowania zamierzonej inwestycji, zaś przyczyną wszystkich problemów była zmiana stanowiska powoda i zażądanie przez niego natychmiastowego wykupu działki nr (...), która stanowiła własność pozwanego. Pozwany uznał, że zaproponowane przez powoda warunki transakcji dotyczące m.in. obciążenia hipotecznego nie były możliwe do przyjęcia, w związku z czym nie przystąpił do aktu notarialnego, powołując się przy tym również na nieziszczenie się warunku zawieszającego w postaci uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Zaznaczył, że prawie cała dochodzona pozwem kwota została przez niego wydatkowana, zaś wyszczególnione w § 2 ust. 2 aneksu pojęcie "realizacji inwestycji" dotyczyło jedynie sytuacji, gdy jej przeprowadzenie stałoby się prawnie i faktycznie możliwe - czyli dopiero po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Zdaniem pozwanego przesądzało to o bezzasadności powództwa, bowiem skoro strony nie uzyskały do tej pory ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, to realizacja planowanej inwestycji była obiektywnie niemożliwa. Pozwany uznał, iż nie można przyjąć, by zrezygnował on z realizacji inwestycji, gdyż nadal jest zainteresowany jej prowadzeniem.

W odpowiedzi na zarzuty strony pozwanej powód wskazał, że konieczność nabycia nieruchomości sąsiedniej wynikała ze zlecenia przez pozwanego wykonania projektu architektonicznego dotyczącego znacznie większego obiektu, niż pierwotnie planowano. Podniósł, że pozwany uzyskał wprawdzie określone tytuły prawne do nieruchomości sąsiedniej, jednakże były one niewystarczające do uzyskania pozwolenia na budowę. Oświadczył, że pomimo tego pracownia (...) sp. z o. o. złożyła wnioski o pozwolenie na budowę, a postępowanie administracyjne w przedmiotowej materii zostało zawieszane do czasu uzyskania odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości sąsiedniej. Wskazał, że jesienią 2012 roku strony uzyskały wiedzę o kolejnym problemie z nieruchomością sąsiednią, który był spowodowany zmianą stanowiska władz Miasta odnośnie interpretacji wskaźnika intensywności zabudowy wynikającego z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym koniecznym stało się posiadanie przez sąsiadujące ze sobą działki jednolitej formy prawnej, gdyż tylko w taki sposób możliwe było ich scalenie i osiągnięcie odpowiedniego wskaźnika intensywności zabudowy dla nowej działki. Nadto, strony zostały poinformowane, że cena działki nr (...) będzie wyższa niż pierwotnie zakładano. W związku z napotkanymi problemami do inwestycji przystąpił K. P., zapewniając dodatkowe finansowanie. Doszło do przekształcenia dotychczasowej spółki z o. o. w spółkę celową (powodową spółkę). Powód wyjaśnił, że przedstawiał rozmaite propozycje rozwiązania patowej sytuacji, jednak nie powstała możliwość porozumienia się z pozwanym, który nie przedstawił żadnych alternatywnych sposobów rozstrzygnięcia problemu i wbrew wcześniejszym ustaleniom nie przeniósł na powoda własności wykupionej z jego środków działki. W ocenie powoda pozwany ostatecznie doprowadził do utraty preferencyjnego kredytu z inicjatywy (...). Powód zaznaczył, że nawet dysponując bardzo szerokim pełnomocnictwem nie był w stanie nabyć i wykazać prawa do dysponowania nieruchomością sąsiednią, do czego było potrzebne współdziałanie pozwanego. Podkreślił, że na mocy aneksu do umowy przedwstępnej ustanowiony w niej warunek uzyskania pozwolenia na budowę przestał obowiązywać, zaś pozwany był zobligowany co najmniej do przeniesienia współwłasności działki nr (...). Powód zanegował wąskie rozumienie przez pozwanego pojęcia "realizacji inwestycji" i oświadczył, że winno być ono interpretowane szeroko, począwszy od zaprojektowania obiektu i uzyskania stosownych pozwoleń, a skończywszy na wybudowaniu go.

Jako alternatywną podstawę swoich roszczeń powód wskazał regulacje dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia i nienależnego świadczenia.

W piśmie procesowym z dnia 30 kwietnia 2015 r. powód wskazał, że intencją stron w ramach zawartego aneksu było zwiększenie powierzchni przyszłego obiektu, wyeliminowanie warunku wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę, zmiana zabezpieczenia rozliczeń finansowych z zadatku na obowiązek zwrotu wydatkowanych kwot i zwrotu nakładów oraz przejście przez powoda zobowiązań wynikających z umów z pracownią (...) sp. z o. o. i (...)sp. z o. o.

Pismem procesowym z dnia 14 maja 2015 r. pozwany zanegował wyeliminowanie warunku wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę i stwierdził, że aneks do umowy przedwstępnej nie zmieniał jej istoty, zaś zmiana przedmiotu umowy odnosiła się jedynie do ograniczenia zobowiązania pozwanego do sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości, a nie całej działki nr (...). W ocenie strony pozwanej poprzez zapisy aneksu nie tylko nie wyeliminowano warunku uzyskania pozwolenia na budowę, ale wzmocniono jego rolę, gdyż dokładna powierzchnia planowanego obiektu miała być ustalona w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Pozwany zauważył, że na mocy aneksu powód nie musiał przejmować zobowiązań wynikających z umowy z firmą (...)sp. z o. o. w G., gdyż w dacie tej był już właścicielem dokumentacji projektowej, którą nabył od (...) sp. z o.o. Podał, że powód w dacie podpisania aneksu był też dysponentem studium wykonalności sporządzonego przez (...) sp z o.o. na podstawie umowy z dnia 24 września 2012 roku. Powód jest w nim wskazany jako inwestor, opracowanie jest do niego adresowane. Skoro prawa z umów należą do powoda nie może on żądać zapłaty od pozwanego.

Podczas rozprawy w dniu 12 czerwca 2015 r. powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej. Pozwany z kolei podniósł zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego w kontekście zastrzeżenia aneksu do umowy, iż w przypadku rezygnacji z realizacji inwestycji przez którąkolwiek ze stron nastąpi rozliczenie finansowe przez zwrot wydatkowanych kwot, a pozwany zwróci powodowi nakłady poczynione na inwestycję. W ocenie pozwanego powyższy zapis był nieważny w oparciu o regulację z art. 3531 k.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2015 r. pozwany oświadczył, że powód znał jego sytuację materialną, a przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości nie przyznawała żadnej ze stron prawa do żądania przekształcenia użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności. W związku z powyższym pozwany skonstatował, że powód miał całkowitą świadomość, iż przekazane pozwanemu z tego tytułu środki nie należały mu się i nie były konieczne dla realizacji inwestycji, jak i godził się ze zubożeniem. Ponadto niemożność domagania się zwrotu środków finansowych jako świadczenia nienależnego wynika z treści art. 411 pkt 1 k.c. Pozwany wskazał, że kwota 54.000 zł pochodziła ze środków (...) sp. z o. o., a nie powoda.

Pismem procesowym z dnia 24 lipca 2015 r. powód m. in. jako uzupełniającą podstawę prawną roszczenia wskazał na regulację art. 390 k.c., statuującą obowiązek naprawienia szkody w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Odnośnie twierdzeń pozwanego dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia powód wskazał, iż nie uwzględniały one zawarcia porozumienia trójstronnego oraz aneksu do umowy, zaś wartość wzbogacenia pozwanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności wynosiła prawie 1.000.000 zł. Zdaniem powoda nietrafna była także argumentacja pozwanego o nieważności zapisu aneksu z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego, gdyż zapis ten obejmował jedynie obowiązek rozliczenia się z wydatkowanych dotychczas sum na wypadek braku kontynuowania inwestycji. W kwestii przekazania kwoty 54.000 zł odwołał się do noty księgowej o nr (...).

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku:

- I. zasądził od pozwanego (...) Klubu (...) w G. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej w G. kwotę 463.082 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,
- III. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 35.750,38 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach oraz rozważaniach:

Pozwany (...) Klub (...) z siedzibą w G. będący stowarzyszeniem kultury fizycznej, prowadzi działalność rekreacyjną, turystyczną i sportową z zakresu ogólnej kultury fizycznej i sportu wyczynowego na rzecz dzieci, młodzieży i dorosłych oraz realizuje kwalifikowaną działalność sportową ze szczególnym uwzględnieniem kajakarstwa turystycznego, rekreacyjnego i wyczynowego.

Pozwany był użytkownikiem wieczystym należącej do Gminy G. nieruchomości przy ul. (...) w G., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,3424 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo użytkowania wieczystego zostało zastrzeżone na rzecz pozwanego do dnia 29 października 2108 r. Przedmiotowa nieruchomość nie była obciążona hipoteką, bądź innymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami. Posadowiony na niej budynek klubu kajakowego należący do pozwanego o powierzchni użytkowej 477 m², stanowił odrębny od gruntu przedmiot prawa własności.

Pozwany uzyskiwał niewielkie przychody z najmu miejsc parkingowych na działce nr (...) oraz z najmu pomieszczeń pod prowadzony przez M. A. warsztat samochodowy.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr (...) teren Ś. Miasta G. - rejon D. w części mieszkaniowej o powierzchni 0,53 ha, strefy planistycznej nr (...) był terenem zabudowy usługowej - stancji sportów wodnych i rekreacji wraz z usługami skutniczymi i magazynami sprzętu wodnego oraz towarzyszącymi usługami: handlu do 15 %, gastronomii do 20 % i hotelarstwa do 50 % powierzchni użytkowej zabudowy.

Nieruchomość sąsiednią względem działki nr (...) po wydzieleniu stanowiła działka nr (...) o powierzchni 0,0732 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa działka należała do tej samej strefy planistycznej co działka nr (...) i miała tożsame wymogi dotyczące zabudowy.

Pozwany był zainteresowany przebudowaniem znajdującego się w złym stanie technicznym budynku klubu kajakowego ((...)) na działce nr (...). W tym celu rozpoczął wstępne poszukiwania inwestora oraz potencjalnych źródeł finansowania inwestycji. Wysokość przychodów klubu oraz jego sytuacja materialna wykluczały możliwość sfinansowania przebudowy z własnych środków.

Przedstawiciel pozwanego T. O. pozyskał wiedzę o inicjatywie (...) Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa (...) na lata 2007 - 2013, która umożliwiała pozyskanie środków na trwałe inwestycje na obszarach miejskich na preferencyjnych warunkach. Opłacalność ww. programu wynikała z możliwości pozyskania tańszego kredytu aniżeli w bankach komercyjnych oraz dłuższego terminu spłaty należności z zachowaniem kilkuletniego okresu karencji. Jednym z istotnych wymogów programu (...) był społeczny charakter inwestycji. W przypadku mniejszych inwestycji wymagany okres ochrony funduszy unijnych z inicjatywy (...) wynosił 3 lata, a w przypadku większych inwestycji - 5 lat. W klasyfikacji dla potrzeb inicjatywy (...) potencjalna przebudowa budynku klubu kajakowego na działce nr (...) byłaby klasyfikowana jako "mniejsza inwestycja".

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z w G. oraz pozwane stowarzyszenie nawiązały współpracę w 2010 roku. Pozwany był zainteresowany zbyciem praw do części przedmiotowej nieruchomości w zamian za poczynienie nakładów inwestycyjnych, a (...) sp. z o. o. posiadała doświadczenie i środki niezbędne do realizacji inwestycji budowlanej. Ustalono wstępnie, iż (...) sp. z o. o. sfinansuje budowę nowej (...) pozwanego i przeniesie na niego jej własność w zamian za uprzednią sprzedaż przez pozwanego na rzecz (...) sp. z o. o. prawa do działki nr (...) i prawa własności posadowionego na niej budynku. (...) sp. z o. o. planowała wybudować na swojej części działki komercyjny obiekt hotelowy (pod najem), który generowałby zyski pozwalające spłacić inwestycję.

Trudna sytuacja materialna pozwanego i niemożność pokrycia przez niego kosztów związanych z planowaną inwestycją była znana jego kontrahentowi, w związku z czym ciężar finansowania przedsięwzięcia miał spoczywać na spółce (...).

Pozwani i (...) sp. z o. o. prowadzili negocjacje odnośnie powierzchni planowanego budynku. Ostatecznym zamiarem stron było osiągnięcie możliwie dużej powierzchni planowanego obiektu. Pozwany miał wystąpić o uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomościami sąsiednimi względem działki nr (...) - tj. działkami nr (...).

Pismem z dnia 27 grudnia 2010 r. pozwany zwrócił się do Urzędu Miejskiego w G. o wydzierżawienie na okres trzech lat należącej do Skarbu Państwa działki nr (...), która sąsiadowała z działką nr (...). W piśmie wskazano, że grunty te są potrzebne do niezbędnego polepszenia warunków rozwoju działalności stowarzyszenia.

W dniu 15 lutego 2011 r. pozwany upoważnił Pracownię projektową (...)Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. do reprezentowania go wobec wszelkich urzędów oraz gestorów sieci uzbrojenia terenu i dróg w związku z zamierzoną inwestycją budowy stacji wodnej wraz z zapleczem hotelowo - gastronomicznym.

W dniu 11 maja 2011 r. pozwany zawarł z (...) sp. z o. o. w G. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G., stanowiącej działkę nr (...).

Na mocy łączącego strony stosunku prawnego pozwany (sprzedawca) zobowiązał się udzielić (...) sp. z o. o. (kupującemu) pełnomocnictwa do działania w jego imieniu w procesie pozyskiwania wszelkich zgód, pozwoleń, zatwierdzeń lub innych decyzji bądź rozstrzygnięć organów samorządu terytorialnego lub administracji publicznej, niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę obiektu z zapleczem gastronomicznym oraz wydzieloną częścią (...) o powierzchni nie mniejszej niż 15 % powierzchni użytkowej i określonym standardzie oraz do wykonywania wszelkich czynności służących realizacji tego celu, w szczególności w zakresie pozyskiwania koncepcji inwestycji oraz projektu budowlanego (§ 2 ust. 1 umowy). Nadto, pozwany zobowiązał się udzielić kupującej spółce wszelkiej pomocy i wsparcia podczas lub w związku z czynnościami objętymi pełnomocnictwem, a (...) sp. z o. o. zobowiązała się wykonywać wszelkie czynności objęte pełnomocnictwem z należytą starannością i troską o interesy drugiej strony (§ 2 ust. 2 umowy). Strony ustaliły, że koszty czynności objętych pełnomocnictwem miał ponosić pozwany, z tym zastrzeżeniem, iż jeżeli koszty te przekroczą kwotę 250.000 zł, to (...) sp. z o. o. zwróci pozwanemu nadwyżkę ponad tę kwotę (§ 2 ust. 3 umowy).

Jednocześnie strony zobowiązały się zawrzeć pod warunkiem, że właściwy organ wyda decyzję o pozwoleniu na budowę obiektu, umowę na mocy której pozwany sprzeda (...) sp. z o. o. prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) i prawo własności posadowionego na niej budynku za cenę 1.545.000 zł, zaś kupująca spółka ww. prawa za podaną cenę kupi w terminie 30 dni od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę planowanego przez strony obiektu (§ 3 umowy). Zarazem pozwany zobowiązał się przenieść w ww. terminie na rzecz (...) sp. z o. o. wszelkie prawa powstałe w konsekwencji realizacji pełnomocnictwa - w tym prawa do koncepcji inwestycji oraz projektu budowlanego, decyzje i zezwolenia (§ 4 ust. 1 umowy).

Kupujący zobligował się do wybudowania na nieruchomości obiektu biurowo - konferencyjnego z zapleczem gastronomicznym oraz wydzieloną częścią (...) o powierzchni nie mniejszej niż 15% powierzchni użytkowej i określonym standardzie. Planowana powierzchnia użytkowa obiektu miała wynosić około 2.500 m² (§ 4 ust. 2 umowy). Kupująca spółka po wybudowaniu obiektu zobowiązała się urządzić na własny koszt parking i udostępnić pozwanemu 5 miejsc postojowych bez dodatkowych opłat (§ 5 ust. 4 umowy).

Ustalona cena sprzedaży miała zostać uiszczona etapami. W terminie do dnia 30 września 2011 r. kupujący miał wpłacić na rzecz pozwanego zadatek w kwocie 250.000 zł. Następnie (...) sp. z o. o. zobowiązała się w terminie 30 dni od dnia oddania do użytkowania inwestycji złożyć wnioski o wydzielenie z nieruchomości działki gruntu w części zabudowanej budynkiem klubu kajakowego, zaś w terminie 30 dni od dnia ostatecznego podziału nieruchomości kupujący miał przenieść na rzecz sprzedawcy prawo do części nieruchomości zabudowanej budynkiem (...), tj. prawo

użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności tej części budynku, którego planowana powierzchnia użytkowa wyniesie nie mniej niż 15 % powierzchni użytkowej całego obiektu. Wartość powyższych praw strony ustaliły na kwotę 1.295.000 zł. Jeżeli powierzchnia budynku (...) byłaby mniejsza niż 370 m², (...) sp. z o. o. miała dopłacić pozwanemu różnicę obliczoną według iloczynu 3.500 zł za każdy metr kwadratowy pomiędzy wielkością 370 m², a rzeczywistą (mniejszą) powierzchnią (...) (§ 5 ust. 1 umowy). W przypadku niemożności podziału nieruchomości strony zastrzegły sposób wykonania zobowiązania, który miał polegać na przeniesieniu przez (...) sp. z o. o. na rzecz pozwanego odpowiedniego udziału w prawach do nieruchomości. Pozwanemu miało przysługiwać wyłączne prawo do korzystania z części nieruchomości określonej jako (...), zaś (...) sp. z o. o. miało przysługiwać wyłączne prawo do korzystania z pozostałej części nieruchomości (§ 5 ust. 2 umowy).

Pozwany zapewnił, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej stan nieruchomości nie ulegnie zmianie, z wyjątkiem zmian wynikających z umowy przedwstępnej (§ 6 ust. 1 umowy). W przypadku uchybienia przez pozwanego powyższemu obowiązkowi (...) sp. z o. o. w G. została uprawniona do odstąpienia od umowy. Jednocześnie w takim przypadku zastrzeżono na jej rzecz roszczenie o zwrot wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości, zwrot kosztów oraz zapłatę wynagrodzenia za wykonanie czynności określonych pełnomocnictwem, zwrot kosztów doradców i o zapłatę kary umownej w wysokości 200.000 zł, która została zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy, z wyłączeniem odstąpienia z niektórych przyczyn (§ 6 ust. 2 i 3 umowy w zw. z § 5 ust. 1 lit. c umowy). W § 6 ust 3 umowy zastrzeżono prawo odstąpienia od niej dla pozwanego wraz z prawem zatrzymania wpłaconego zadatku.

(...) sp. z o. o. poszukując źródeł finansowania przedsięwzięcia podejmowała negocjacje z bankami. Jako zabezpieczenie kredytu rozważano ustanowienie hipoteki na działce nr (...). Pozwany oponował zabezpieczeniu hipotecznemu na przewidzianej dla stowarzyszenia części nieruchomości. Z uwagi na korzystne warunki finansowania strony rozpoczęły ubieganie się o pozyskanie środków z inicjatywy (...).

Jednocześnie strony porozumiały się odnośnie zwiększenia powierzchni planowanej inwestycji. Powiększenie obiektu miało wpłynąć na funkcjonalność i przestronność (...) oraz zwiększając przestrzeń hotelową i komercyjną generować w przyszłości większe zyski.

Pismem z dnia 3 listopada 2011 r., kierowanym do Urzędu Miejskiego w G., pozwany wyraził zainteresowanie nabyciem części działki nr (...).

W dniu 25 listopada 2011 r. pozwany otrzymał do bezpłatnego używania na cele projektowe należącą do Skarbu Państwa działkę nr (...) o powierzchni 0,0521 ha, a także część należącą do Skarbu Państwa działki nr (...) łącznie z fragmentem terenu nadbrzeżnego w części objętej strefą planistyczną nr (...). Umowa została zawarta na okres 3 lat, tj. do dnia 25 listopada 2014 r. W przypadku niezrealizowania planowanej przez pozwanego oraz (...) sp. z o. o. inwestycji w postaci budowy stacji kajakowej wraz z zapleczem usługowo - gastronomicznym w czasie trwania umowy użyczenia, jej strony zobowiązały się podjąć rozmowy co do dalszego korzystania z przedmiotowych działek.

W dniu 28 listopada 2011 r. pozwany zawarł z firmą (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. umowę o prace projektowe i usługi okołoprojektowe. Na jej mocy pozwany zlecił Pracowni do wykonania dzieła polegające na sporządzeniu wielobranżowego projektu budowlanego inwestycji uzgodnionej z (...) sp. z o. o. w G. na mocy przedwstępnej umowy nieruchomości z dnia 11 maja 2011 r. na działkach gruntu nr (...) i fragmencie działki (...) wraz z parkingami, zielenią, włączeniem do miejskich sieci uzbrojenia terenu oraz z wnioskiem o decyzję o pozwolenie na budowę. Pracownia miała wykonać projekt rozbiórki istniejącego obiektu klubu kajakowego, sporządzić wniosek o pozwolenie na rozbiórkę ww. obiektu, wykonać wielobranżowy projekt budowlany nowego obiektu wraz z uzgodnieniami, a także sporządzić wniosek o pozwolenie na jego budowę. Pozwany oświadczył, że niezbędnym warunkiem dla osiągnięcia optymalnej wielkości zamierzonej inwestycji jest prawo do dysponowania działkami o nr (...) oraz zobowiązał się dostarczyć w terminie 1 tygodnia przed datą złożenia wniosku o pozwolenie na budowę oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Uzgodniono, że za wykonane prace Pracownia otrzyma wynagrodzenie w kwocie 140.000 zł netto. Strony uzgodniły terminy wystawienia faktur VAT za skończone elementy dzieła: 50% wynagrodzenia w dniu złożenia kompletnego projektu budowlanego u

Prezydenta Miasta G., pozostałą część - w dniu uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Zapłata wynagrodzenia miała nastąpić w terminie 21 dni od daty odbioru faktur przez pozwanego. Pracownia zobligowała się przenieść na rzecz pozwanego autorskie prawa majątkowe do dzieła z chwilą zapłaty wynagrodzenia.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2012 r. pozwany zwrócił się do Urzędu Miejskiego w G. o wydzierżawienie części działki nr (...) o powierzchni 780 m² na okres 3 miesięcy na cel związany z budową zjazdu z ulicy (...) i parkingu samochodów osobowych dla potrzeb użytkowników projektowanej (...). W piśmie z dnia 20.06.2012 roku odmówiono wydzierżawienia ww. działki.

W dniu 9 maja 2012 r. (...) sp. z o. o. złożyła w imieniu pozwanego wnioski o pozwolenie na rozbiórkę istniejącego budynku stacji kajakowej i o pozwolenie na budowę nowej stacji kajakowej wraz z zapleczem usługowo - gastronomicznym na działkach nr (...), część (...) przy ul. (...) w G.. Projekt rozbiórki dotychczasowego budynku stacji sportów wodnych oraz projekt budowlany nowej stacji wraz z zapleczem usługowo - gastronomicznym zostały odebrane przez pozwanego w dniu 17 maja 2012 roku. Całkowita powierzchnia zaprojektowanego budynku wynosiła 3.360,90 m², a powierzchnia użytkowa należąca do pozwanego 434,39 m².

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2012 r. Prezydent Miasta G. zobowiązał pozwanego do usunięcia braków wniosku o pozwolenie na budowę poprzez m. in. wykazanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w odniesieniu do działek stanowiących własność Skarbu Państwa - w terminie do dnia 18 lipca 2012 r. W dniu 18 lipca 2012 r. pozwany wniósł o zawieszenie postępowania w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, co było spowodowane przede wszystkim niemożnością wykazania w terminie odpowiedniego tytułu prawnego do działek sąsiednich względem działki (...). Postępowanie zostało zawieszono, a pozwany (reprezentująca go firma (...)sp. z o. o.) uzupełnił wszystkie braki z wyjątkiem wykazania prawa do dysponowania nieruchomościami sąsiednimi.

W dniu 30 lipca 2012 r. pozwany wystąpił o wpisanie planowanej inwestycji budowy stacji wodnej wraz z zapleczem usługowo - gastronomicznym na Listę Projektów zgodnych ze Zintegrowanym Planem Zrównoważonego Rozwoju Obszaru Miejskiego Miasta G., co miało umożliwić mu pozyskanie środków z inicjatywy (...). Pozwany wskazał, że inwestycja będzie obejmować działki nr (...), część działki (...) oraz działki (...). Powierzchnia użytkowa planowanych budynków została ustalona na 2.418 m².

W odpowiedzi Zastępca Prezydenta Miasta G. potwierdził, że planowana inwestycja może być uznana za zgodną ze Zintegrowanym Planem Zrównoważonego Rozwoju Obszaru Miejskiego Miasta G..

W okresie od lipca 2011 roku do lipca 2012 r. (...) sp. z o. o. przekazała na rzecz pozwanego łącznie kwotę 176.000 zł tytułem zaliczek zgodnie z przedwstępną sprzedażą umowy nieruchomości. W dniu 5 lipca 2011 r. pozwanemu została przekazana zaliczka w kwocie 40.000 zł, w dniu 25 listopada 2011 r. w kwocie 25.000 zł, w dniu 9 marca 2012 r. w kwocie 11.000 zł, w dniu 11 czerwca 2012 r. w kwocie 86.500 zł, a w dniu 30 lipca 2012 r. w kwocie 13.500 zł.

Przedmiotowe kwoty zostały wydatkowane przez pozwanego na: sporządzony przez (...) sp. z o. o. projekt koncepcyjny i w 50% za projekt budowlany oraz na pokrycie kosztów pozyskania danych tj. mapy do celów projektowych i dokumentacji o warunkach gruntowo-wodnych w kwocie 146.616 zł w częściach: 36.900 zł w dniu 6 lipca 2011 r., 12.300 zł w dniu 28 listopada 2011 r. i 86.100 zł w dniu 12 czerwca 2012 r. oraz z tytułu zwrotu kosztów pozyskania danych- mapy dla celów projektowych i dokumentacji o warunkach gruntowo-wodnych w kwocie 11.316 zł w dniu 12 marca 2012 r., opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) za lata 2011 - 2012 - łącznie w kwocie 26.665,52 zł w częściach: 5.000 zł w dniu 15 września 2011 r., 8.343,51 zł w dniu 29 listopada 2011 r. i 13.322,01 zł w dniu 31 lipca 2012 r.

W związku ze spotkaniem przedstawicieli Gminy Miasta G. i stron, podczas którego wskazano na możliwość sprzedaży części działki nr (...) po jej wydzieleniu w działkę o nr (...), w celu uzyskania tożsamej formy prawnej nieruchomości sąsiednich, pismem z dnia 20 sierpnia 2012 r. pozwany wystąpił do Urzędu Miejskiego w G. o umożliwienie nabycia stanowiącej własność Skarbu Państwa działki nr (...) w celu uzyskania pozwolenia na budowę. W toku negocjacji

pozwany i (...) sp. z o. o. uzyskali informację, że cena wykupu nieruchomości będzie zbliżona do kwoty 200.000 - 300.000 zł.

Nadto jesienią 2012 roku strony uzyskały informację o zmianie stanowiska dotyczącego interpretacji wskaźnika intensywności zabudowy. Skutkowało ono koniecznością zachowania odpowiednich proporcji powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni działek, jak i wymogiem tożsamej formy prawnej działek w celu ich scalenia i uzyskania odpowiedniego wskaźnika intensywności zabudowy.

W dniu 24 września 2012 r. pozwany zawarł z firmą (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. umowę o opracowanie dokumentacji aplikacyjnej w ramach inicjatywy (...) Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa (...) na lata 2007 - 2013, w tym wykonanie karty projektu miejskiego, studium wykonalności, analizy finansowo - ekonomicznej i wniosku. W ramach realizacji umowy firma (...) sp. z o. o. zobowiązała się do opracowania treści merytorycznej dokumentacji i wykonania jej zgodnie z wytycznymi dla Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa (...) na lata 2007 - 2013 oraz innymi normami prawnymi przyjętymi w tym zakresie. Termin wykonania zamówienia został ustalony na dzień 31 stycznia 2013 r., jednak nie wcześniej niż do momentu uzyskania decyzji o przyznaniu środków z programu (...). Pierwsza część projektu miała zostać wykonana do dnia 14 grudnia 2012 r., a druga do dnia 31 stycznia 2013 r., jednak nie wcześniej niż do momentu uzyskania decyzji o przyznaniu środków z programu (...). Pozwany zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 21.000 zł netto plus VAT, w tym kwoty 14.000 zł netto za wykonanie pierwszej części i kwoty 7.000 zł netto za wykonanie drugiej części - w terminie 14 dni od otrzymania faktury.

(...) sp. z o. o. podjęła działania mające na celu pozyskanie środków z inicjatywy (...).

W celu realizacji umowy z (...) sp. z o. o. pozwany wystąpił o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności.

Zarządzeniem z dnia 4 października 2012 r. Prezydent Miasta G. podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ich użytkownikom wieczystym, wśród których znalazła się również działka nr (...), którą miał nabyć pozwany.

Protokołem z dnia 19 listopada 2012 r. Gmina Miasta G. i pozwany potwierdzili warunki przekształcenia użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności. Wartość nieruchomości zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego ustalono na kwotę 2.568.000 zł, zaś wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 2.283.255 zł. Cena sprzedaży nieruchomości po odliczeniu wartości prawa użytkowania wieczystego została ustalona na kwotę 350.236,35 zł, na którą składała się kwota netto transakcji w wysokości 284.745 zł oraz podatek VAT w wysokości 65.491,35 zł. Strony ustaliły, że cena wykupu zostanie uiszczona najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego, co miało nastąpić w terminie miesiąca od daty podpisania protokołu.

W dniu 18 grudnia 2012 r. pomiędzy powodem, pozwanym i (...) sp. z o. o. z siedzibą w G. zostało zawarte porozumienie trójstronne w sprawie przejęcia praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Na jego mocy powód wstąpił w miejsce (...) sp. z o. o. w jej prawa i obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 11 maja 2011 r. w ten sposób, że za zgodą pozwanego (...) sp. z o. o. przelała na niego całość przysługujących jej praw, przy czym doszło do przejęcia ciężących na niej obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej (§ 2 ust. 1 porozumienia). Jednocześnie pozwany zobowiązał się wobec powoda wykonać wszelkie czynności niezbędne do prawidłowego wykonania umowy przedwstępnej oraz porozumienia, nie wyłączając udzielenia na rzecz powoda stosownych pełnomocnictw do działania w jego imieniu w procesie pozyskiwania wszelkich zgód, pozwoleń, zatwierdzeń lub innych decyzji bądź rozstrzygnięć organów samorządu terytorialnego lub administracji publicznej, niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji, określonych w umowie przedwstępnej (§ 2 ust. 2 porozumienia).

Pozwany zobowiązał się wobec powoda, że wobec planowanego zawarcia z Gminą Miasta G. umowy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności powód i pozwany ustalą w drodze odrębnej umowy

przedwstępnej zakupu nieruchomości warunki przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości uwzględniające dokonane przekształcenie, a celem stron jest zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości po takim przekształceniu prawa użytkowania wieczystego i realizacja umowy w pozostałym kształcie (§ 3 ust. 1 porozumienia). Koszty przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, w tym koszty opłaty za przekształcenie w kwocie 297.700,90 zł miały zwiększyć zobowiązania powoda względem pozwanego (§ 3 ust. 2 porozumienia).

W ramach rozliczenia kosztów powód oświadczył, że zwróci (...) sp. z o. o. wpłaconą przez nią dotychczas na rzecz pozwanego kwotę w wysokości 250.000 zł w terminie do dnia uzyskania pozwolenia na budowę, lecz nie później niż do dnia 31 marca 2013 r., a ponadto odkupi od (...) sp. z o. o. nakłady poniesione na przygotowanie inwestycji. W razie opóźnienia (...) sp. z o. o. została upoważniona do naliczania odsetek ustawowych (§ 4 porozumienia).

W związku z zawarciem porozumienia trójstronnego w dniu 18 grudnia 2012 r. (...) sp. z o. o. wystawiła na rzecz powoda notę księgową z dnia 18 grudnia 2012 roku za przeniesienie wpłaconej zaliczki na zakup nieruchomości (...) na rzecz pozwanego w kwocie 230.000 zł. Powód uregulował przedmiotową należność w dniu 25 stycznia 2013 r.

W dniu 19 grudnia 2012 r. doszło do finalizacji przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności na rzecz pozwanego. Przedmiotowa inwestycja została sfinansowana ze środków uzyskanych od powoda w dniu 18 grudnia 2012 roku w kwocie 297.700,90 zł i ze środków (...) sp. z o. o. uzyskanych w dniu 18 grudnia 2012 roku w kwocie 54.000 zł. Koszty notarialne transakcji oraz opłaty sądowej wyniosły łącznie 1024,10 zł.

Powód przedstawił pozwanemu projekt aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2012 roku przedwstępnej umowy sprzedaży działki o nr (...) za cenę 2.568.000 zł, zgodnie z którym strony miały zobowiązać się do zawarcia umowy sprzedaży do dnia 31 stycznia 2013 roku. Powód miał się zobowiązać do wybudowania budynku przystani kajakowej wraz z zapleczem usługowo - gastronomicznym i wydzielenia w wybudowanym budynku lokalu oraz przeniesienia własności tego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej - prawie własności działki pod budynkiem - na rzecz pozwanego w terminie do dnia 30 maja 2014 r., przy czym cena lokalu nie miała przekroczyć kwoty 2.020.299,10 zł i miała zostać w całości potrącona z kwotą 2.020.299,10 zł stanowiącą resztę ceny nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W przypadku, gdyby wydatki poniesione na wybudowanie lokalu były niższe niż pozostała do zapłaty kwota powód miał przeznaczyć różnicę na wyposażenie lokalu. W przypadku niewywiązania się ze zobowiązania powód miał zapłacić na rzecz pozwanego kwotę 2.020.299,10 zł do dnia 31 grudnia 2014 r.

Pozwany nie zgodził się na proponowaną transakcję uznając, że projekt umowy nie zabezpiecza w sposób wystarczający jego interesów. Nadto strony uznały, że dla realizacji transakcji pozwany zarejestruje się jako czynny podatnik VAT, zaś negocjacje w celu zawarcia porozumienia miały być kontynuowane.

W dniu 21 grudnia 2012 r. potwierdzono zarejestrowanie pozwanego jako czynnego podatnika podatku VAT, którym pozostawał do dnia 1 stycznia 2014 r.

Pozwany nie rozliczył uiszczonego w związku z nabyciem działki o nr (...) podatku VAT.

Zarządzeniem nr (...) z dnia 8 stycznia 2013 r. Wojewoda (...) wyraził zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej działki nr (...) na rzecz pozwanego w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki o nr (...).

W dniu 21 stycznia 2013 r. wywieszono wykaz, w którym wskazano, że przedmiotowa nieruchomość zostanie zbyta w drodze bezprzetargowej na rzecz pozwanego za kwotę 1.322.000 zł.

W dniu 1 lutego 2013 r. w obliczu zmiennych informacji uzyskiwanych od Prezydenta Miasta G. w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę strony zawarły aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 11 maja 2011 r. Wobec przekształcenia przez pozwanego prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności strony ustaliły, że przedmiot umowy zostanie zmieniony w ten sposób, że pozwany sprzeda powodowi udział we współwłasności nieruchomości w wielkości 74,5% o wartości 1.913.160 zł (§ 1 ust. 1 aneksu). Cena zakupu

miała zostać rozliczona w ten sposób, że kwota 350.000 zł została już zapłacona przez powoda, natomiast pozostała część należności miała zostać rozliczona poprzez wykonanie przez powoda zobowiązania polegającego na realizacji nieruchomości budynku (...) przy rozliczeniu 3.500 zł za metr kwadratowy budynku po wykończeniu (§ 1 ust. 2 aneksu). Strony podkreśliły, że ich zamiarem była m.in. budowa (...) o powierzchni wynoszącej nie mniej niż 15% powierzchni budynków wzniesionych na nieruchomości, co na dzień zawarcia aneksu stanowiło nie mniej niż 453,63 m². Dokładna powierzchnia budynku miała zostać ustalona między stronami po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na nieruchomości, tj. po ustaleniu ostatecznej powierzchni budynku (§ 1 ust. 3 aneksu). Strony ustaliły, że z chwilą zakończenia inwestycji na nieruchomości wystąpią o jej fizyczny podział w ten sposób, by pozwany stał się właścicielem wydzielonej działki o powierzchni 873 m², a powód pozostałej powierzchni nieruchomości. Pozwany zobowiązał się do zapewnienia powodowi dojazdu do oddzielonej jej terenem części nieruchomości (§ 1 ust. 4 zd. 1 i 2 aneksu). Strony uzgodniły, że z umowy przedwstępnej skreślone zostało m.in. postanowienie dotyczące ujęcia zaliczki jako zadatku. Zastrzeżono, że w przypadku rezygnacji z realizacji inwestycji przez którąkolwiek ze stron nastąpi rozliczenie finansowe przez zwrot wydatkowanych kwot. W takim przypadku pozwany miał zwrócić powodowi także nakłady poniesione na inwestycję. Zarazem strony zaznaczyły, że powód przejmie od pozwanego zobowiązania wynikające z zawartych w dniach 28 listopada 2011 r. i 24 września 2012 r. umów z firmami (...) sp. z o. o. i (...) sp. z o. o., a aneks będzie obowiązywał od dnia 1 lutego 2013 r.

W okresie od stycznia 2013 roku do maja 2013 roku powód przedstawił pozwanemu propozycje kolejnych aktów notarialnych, na mocy których miało nastąpić przeniesienie własności działki nr (...) na powoda za zabezpieczeniem realizacji inwestycji na rzecz pozwanego.

Zgodnie z projektem aktu notarialnego ze stycznia 2013 roku pozwany miał sprzedać na rzecz powoda udział wynoszący 85/100 części nieruchomości za łączną cenę 1.545.000 zł brutto przy stawce VAT w wysokości 23 %. Strony miały wybrać opodatkowanie dostawy budynku, budowlu lub ich części i tym samym zrezygnować ze zwolnienia od podatku od towarów i usług. Budynek miał zostać wybudowany do dnia 30 kwietnia 2014 roku, a następnie przedstawiciele stron mieli zobowiązać się do zawarcia umowy zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie odrębnej własności lokalu, do którego miał przynależeć udział pozwanego w wysokości 15/100 części nieruchomości z obowiązkiem spłaty na powoda w kwocie 647.500 zł, która stanowiła wartość nakładów na wybudowanie lokalu w stanie surowym. W przypadku, gdyby do dnia 31 maja 2014 roku powód, z przyczyn nie leżących po stronie pozwanego, nie wybudował budynku, w związku z czym nie byłoby możliwym zniesienie własności nieruchomości, pozwany miał zostać upoważniony do odstąpienia od umowy i żądania kary umownej w wysokości 100.000 zł. Na wypadek niewybudowania budynku, w którym miał znajdować się lokal pozwanego i niewykonania umowy powód miał poddać się egzekucji co do obowiązku zapłaty reszty ceny stosownie to treści art. 777 par. 1 pkt 4 k.p.c.

Zgodnie z projektem aktu notarialnego z 7 marca 2013 roku pozwany miał sprzedać na rzecz powoda 85/100 udziału w nieruchomości za łączną cenę 2.182.800 zł netto powiększoną o podatek od towarów i usług, co do obowiązku zapłaty której powód miał poddać się egzekucji stosownie do treści art. 777 par. 1 pkt 4 k.p.c. Część ceny w kwocie 545.127 zł netto miała zostać uznana za uiszczoną. Przedstawiciele pozwanego mieli wyrazić zgodę na prowadzenie przez powoda inwestycji polegającej na wybudowaniu - po uprzedniej rozbiórce istniejącego budynku - przystani kajakowej, przy czym dokładna powierzchnia budynku miała zostać ustalona po uzyskaniu pozwolenia na budowę. W projekcie zastrzeżono na rzecz pozwanego odkupu udziału wynoszącego 85/100 w prawie własności nieruchomości w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia 7 marca 2018 roku za cenę 2.182.800 zł.

Zgodnie z kolejnym projektem aktu notarialnego z dnia 7 marca 2013 roku strony miały zobowiązać się do zawarcia umowy zniesienia współwłasności nieruchomości w terminie do 30 dni od uzyskania przez powoda pozwolenia na użytkowanie wybudowanego budynku - najpóźniej dnia 31.05.2014 r. Wzajemne należności stron miały zostać potrącone w takim zakresie, że zobowiązanie pozwanego do dopłaty kwoty z tytułu zniesienia współwłasności wygasłoby. W przypadku niewybudowania budynku w terminie, z przyczyn nie leżących po stronie pozwanego, miało przysługiwać mu prawo odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty odstępnego.

W marcu 2013 roku sporządzono projekt aktu notarialnego umowy sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu prawa odkupu i prawa pierwokupu. Pozwany miał sprzedać działkę o nr (...) za cenę 2.568.000 zł netto (3.158.640 zł z VAT). Część ceny w kwocie 545.127 zł netto miała zostać uznana za zapłaconą. Powierzchnia budynku została określona wstępnie na 453,78 m, przy czym dokładna powierzchnia obiektu miała zostać ustalona po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Zastrzeżono na rzecz pozwanego prawo odkupu nieruchomości za cenę 2.568.000 zł netto, z którego pozwany może skorzystać w razie niezapłacenia przez powoda w terminie reszty ceny oraz pierwszeństwo kupna nieruchomości na wypadek, gdyby powód sprzedał ją osobie trzeciej. Prawo pierwokupu miało wygasnąć w przypadku zapłacenia przez powoda reszty ceny. Projekt ten nie został przedstawiony pozwanemu.

Zgodnie z projektem aktu notarialnego z 23 maja 2013 roku pozwany miał sprzedać na rzecz powoda działkę nr (...) za łączną cenę 2.684.844 zł brutto. Część ceny sprzedaży w kwocie 545.000 zł miała zostać uznana za zapłaconą przy zawarciu umowy, pozostała część miała być płatna w ratach, przy czym co do obowiązku zapłaty powyższych kwot powód miał poddać się egzekucji stosownie do treści art. 777 par. 1 pkt 4 k.p.c. Dokładna powierzchnia budynku miała zostać ustalona po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Środki finansowe na realizację inwestycji miały pochodzić częściowo z kredytu, przy czym spłata udzielonej pożyczki ma być zabezpieczona hipoteką na nieruchomości nabywanej przez powoda. Na rzecz pozwanego zastrzeżono pierwszeństwo kupna nieruchomości na wypadek gdyby powód sprzedał ją osobie trzeciej, prawo to wygasłoby w przypadku zapłacenia przez spółkę ceny nabycia. Zgodnie z projektem powód miał sprzedać część nieruchomości pozwanemu zabudowanej fragmentem budynku o pow. 434 m². W przypadku niewybudowania budynku w terminie, z przyczyn nie leżących po stronie pozwanego miało przysługiwać mu prawo odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty odstępnego. W przypadku istnienia w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej obciążenia w postaci hipoteki powód zobowiązał się dołożyć wszelkich starań w celu uzyskania zgody wierzyciela na bezciężarowe odłączenie części nieruchomości pozwanego, zaś w przypadku istnienia obciążenia zbywanej części nieruchomości hipoteką pozwany miał być uprawniony do żądania od powoda kary umownej. W projekcie zastrzeżono na rzecz pozwanego prawo odkupu własności nieruchomości, w przypadku niezapłacenia przez powoda w umówionym terminie reszty ceny nabycia lub niespełnienia w miejsce zapłaty kwot świadczeń wynikających z umowy przedwstępnej.

Powód nie przedstawił pozwanemu projektów aktów notarialnych uwzględniających dalej idące zabezpieczenia interesów stowarzyszenia związanych z realizacją inwestycji. Strona pozwana także nie przedstawiła powodowi projektu umowy o treści, która byłaby skłonna zaakceptować.

Pomimo licznych spotkań i negocjacji stronom nie udało się osiągnąć porozumienia odnośnie warunków przeniesienia własności działki nr (...) na powoda.

W dniu 1 lutego 2013 r. pozwany wystąpił do Urzędu Miejskiego w G. w związku z wnioskiem o użyczenie terenu działki nr (...) o wydanie opinii urbanistycznej dotyczącej zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z planowanym sposobem zagospodarowania działki nr (...) celem zagospodarowania wskazanej działki jako terenu ogólnodostępnej zieleni dekoracyjnej, co miało poprawić warunki zagospodarowania działek nr (...), dając podstawę do przyjęcia planowanej wielkości zabudowy inwestycji na działce nr (...) w oparciu o ustalony wskaźnik intensywności zabudowy.

Pismem z dnia 26 marca 2013 r. pozwany zwrócił się do Urzędu Miejskiego w G. o wydzierżawienie działki nr (...), przedstawiając argumentację analogiczną do zawartej we wcześniejszym wniosku o użyczenie ww. nieruchomości.

W odpowiedzi pismem z dnia 15 kwietnia 2013 r. Prezydent Miasta G. poinformował pozwanego, że planowany sposób zagospodarowania działki nr (...) jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie pozwany został poinformowany, że teren działki nr (...) jako teren dodatkowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji kajakowej na działce nr (...) będzie stanowił podstawę do przyjęcia zamierzonej wielkości zabudowy w oparciu o wymagany wskaźnik intensywności zabudowy jedynie w sytuacji, gdy inwestor uzyska prawo do dysponowania działką nr (...) na cele budowlane wynikające z takiego samego tytułu prawnego jak dla działki nr (...) i dokona scalenia obu działek.

W dniu 19 marca 2013 r. powód przekazał pozwanemu kwotę 17.299,10 zł, z której pozwany w dniu 20 marca 2013 roku zapłacił na rzecz (...) sp. z o. o. kwotę 17.220 zł za opracowanie dokumentów aplikacyjnych w ramach inicjatywy (...).

Pismem z dnia 17 czerwca 2013 r. za pośrednictwem (...) sp. z o. o. w G. powód wezwał pozwanego do podpisania aktu notarialnego - ostatecznej umowy sprzedaży działki nr (...) zgodnie z zawartą przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości z dnia 11 maja 2011 r. - w terminie do dnia 24 czerwca 2013 r. albo do zwrotu w tym samym terminie poniesionych nakładów w wysokości 1.500.432,49 zł. Wezwanie doręczono pozwanemu w dniu 18 czerwca 2013 r.

Pismem z dnia 20 czerwca 2013 roku pozwany deklarując wolę dalszej współpracy wskazał, że nie nastąpił jeszcze uzgodniony przez strony czas, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pismem z dnia 26 czerwca 2013 r. powód oświadczył, że jego wezwanie nie mogło zostać uznane za przedwczesne z uwagi na brak przez pozwanego współpracy w celu nabycia nieruchomości nr(...), co było niezbędnym warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę. Powód uznał, że tym samym pozwany zrezygnował z realizacji wspólnej inwestycji i był zobowiązany do zwrotu wydatkowanych kwot i poniesionych nakładów. Powód wezwał pozwanego do ich zwrotu w terminie do dnia 4 lipca 2013 r. Wezwanie doręczono w dniu 10 lipca 2013 roku.

Pismem z dnia 12 lipca 2013 r. pozwany wskazał, że nie zrezygnował z realizacji inwestycji oraz że nie będąc właścicielem nieruchomości sąsiedniej (działki nr (...)) nie może odpowiadać za brak tytułu prawnego do wskazanego gruntu.

Pismem z dnia 8 października 2013 r. Bank (...) poinformował powoda o pozostawieniu bez rozpoznania jego wniosku o udzielenie pożyczki ze środków inicjatywy (...) na inwestycję związaną z budową stacji wodnej wraz z zapleczem usługowo - gastronomicznym. Przyczyną wskazanego stanu rzeczy było nieuzupełnienie niezbędnej dokumentacji, w tym nieprzekazanie materiałów dokumentujących ostateczną koncepcję zmian własnościowych w zakresie nieruchomości, na której miała być realizowana inwestycja.

Pismem z dnia 15 listopada 2013 r. pozwany wniósł o skorygowanie wyceny działki nr (...). Pozwany zaznaczył, że wycena ta została zawyżona, podnosząc merytoryczne argumenty dotyczące jej prawidłowości.

W operacie szacunkowym z czerwca 2015 roku dotyczącym określenia wartości nieruchomości gruntowej - przedmiotowej działki o nr (...) wskazano, że wartość rynkowa prawa jej własności wynosi 3.417.000 zł netto.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych załączonych do akt sprawy, z zeznań świadków oraz z przesłuchania przedstawicieli stron, jak również z korespondencji e-mailowej.

Zgromadzone w toku procesu dokumenty urzędowe i prywatne nie były kwestionowane przez strony, w związku z czym jako niebudzące wątpliwości tego Sądu odnośnie ich pochodzenia i treści zostały uznane za wiarygodne w całości. Dotyczyły one okoliczności realizacji przez strony wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy stacji kajakowej wraz z zapleczem usługowo - gastronomicznym oraz niedojścia przedmiotowego zamierzenia do skutku i wynikających z tego tytułu rozliczeń. Strony przedstawiały rozbieżne stanowiska co do interpretacji poszczególnych zapisów łączących je umów - w szczególności porozumienia trójstronnego z dnia 18 grudnia 2012 r. i aneksu nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości - jednak co do zasady nie kwestionowały treści ww. umów, w związku z czym również wskazane dokumenty Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w całości. Twierdzenie pozwanego o zawarciu porozumienia trójstronnego w innej dacie niż wynikające z jego treści jako niewykazane nie zostało uznane przez ten Sąd za miarodajne dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie. Pozwany nie przedstawił bowiem dowodów na poparcie tej tezy.

Dokumentom urzędowym Sąd I instancji dał wiarę co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 k.p.c.), z kolei w odniesieniu do dokumentów o charakterze prywatnym Sąd ten uznał, że osoby je podpisujące złożyły oświadczenia w nich zawarte (art. 245 k.p.c.). Operat szacunkowy dotyczący rynkowej wartości prawa

własności działki o nr (...) przedstawiony przez powoda Sąd Okręgowy uznał za posiadający walor dowodowy dokumentu prywatnego, niemniej jednak w ocenie tego Sądu ustalenie dokładnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości nie było konieczne dla rozstrzygnięcia w sprawie. Dlatego też Sąd ten oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości, przy czym dalsze rozważania w przedmiotowej kwestii zostaną przedstawione poniżej.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadków K. P. i P. B. w zakresie, w jakim korelowały one z pozostałym uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym. Świadcowie byli związani ze stronami procesu (świadek K. P. zaangażował się finansowo w inwestycję po stronie powodowej, zaś świadek P. B. był członkiem pozwanego stowarzyszenia, a nadto świadczył usługi prawne na rzecz pozwanego). Zdaniem tego Sądu jednakże świadkowie w znacznej mierze przedstawiali własne subiektywne oceny określonych zdarzeń i okoliczności (m. in. dotyczące zachowania stron, przyczyn ostatecznego niezrealizowania inwestycji). W tym zakresie, w jakim zeznania te nie odzwierciedlały ustalonego w sprawie stanu faktycznego Sąd meriti nie uznał ich zatem za wiarygodne.

Świadek K. P. posiadał znaczną wiedzę odnośnie procesu negocjacji stron i przebiegu inwestycji, która w istotnym zakresie korelowała z treścią zeznań stron, jak i złożonych do akt sprawy dokumentów. Świadek wskazywał także na istotne kwestie sporne pomiędzy stronami, odnośnie których kontrahenci nie byli w stanie dojść do porozumienia. Zagadnienia te były także poruszane w korespondencji e-mailowej, jak i częściowo w projektach aktów notarialnych.

Sąd I instancji jednakże nie dał wiary zeznaniom wskazanego świadka w tej części, w której wskazywał on na rezygnację pozwanego z realizacji inwestycji. Zdaniem tego Sądu materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje, iż faktycznym powodem niedojścia inwestycji do skutku był brak porozumienia stron odnośnie jej istotnych elementów, w tym przede wszystkim ceny nieruchomości, zbycia jej w całości bądź w części, ustanowienia hipoteki na tej nieruchomości i późniejszego bezcieżarowego odłączenia części nieruchomości przeznaczonych dla potrzeb pozwanego, jak i kwestii zabezpieczeń transakcji ze strony powoda wobec pozwanego. Analiza treści projektów aktów notarialnych złożonych w sprawie zdaniem tego Sądu pozwala przyjąć, że odmowa akceptacji proponowanych umów ze strony pozwanego była związana z uzasadnionym w okolicznościach sprawy dążeniem do ochrony interesów stowarzyszenia. W tym kontekście Sąd meriti nie uznał za miarodajne także tych zeznań świadka, w których wypowiadał się on na temat składanych pozwanemu propozycji dalej idących zabezpieczeń przeniesienia własności działki nr (...). Zeznania te nie znalazły bowiem potwierdzenia w przedłożonych przez strony projektach aktów notarialnych, zatem brak było podstaw, by uznać, że zabezpieczenia takie zostały faktycznie i w konkretnej formie zaoferowane. Jednakże z uwagi na fakt, że proces inwestycyjny napotykał przeszkody w postaci konieczności uzyskania tożsamyh tytułów prawnych do działek przy obopólnym zamiarze utrzymania zwiększonej powierzchni obiektu oraz potrzebie zachowania współczynnika intensywności zabudowy Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania ww. świadka, z których wynikało, że strony odstąpiły od warunku zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci konieczności uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę. Tezę tę potwierdza zdaniem tego Sądu przebieg negocjacji stron, terminy i treść proponowanych oraz diskutowanych rozwiązań w świetle przedstawionych powyżej uwarunkowań sfinalizowania inwestycji, a także treść i cel zawarcia porozumienia trójstronnego oraz aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym stanowiska pozwanego, że aneksem do umowy przedwstępnej nie wyeliminowano warunku uzyskania pozwolenia na budowę, lecz wzmocniono jego rolę, gdyż dokładna powierzchnia planowanego obiektu miała być ustalona w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Strony zawierając umowy operowały zwrotami określającymi m. in. powierzchnię obiektu jako nie mniejszą niż określona wartość, zatem doprecyzowanie dokładnej powierzchni w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę nie przeczyło możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej.

Niemniej jednak w przekonaniu Sądu meriti strony nie były w stanie ustalić satysfakcjonujących dla nich rozwiązań dotyczących wszystkich wskazanych kwestii, przy czym treść projektów aktów notarialnych odbiegała również częściowo od zapisów aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej, co podkreślała także strona pozwana (w zakresie wielkości udziału w nieruchomości, który miał zostać przeniesiony na powoda, proponowano także przeniesienie całości nieruchomości czy ceny nabycia). Kolejną kwestią wymagającą rozwiązania było ustalenie sposobu nabycia

działki sąsiedniej, jak i ostatecznie jej znacznie wyższa od pierwotnie zakładanej przez strony cena. W tym zakresie z uwagi na odmienne oczekiwania strony także nie doszły do porozumienia. Dlatego też analizując wskazane okoliczności i stanowiska stron prezentowane w toku negocjacji Sąd Okręgowy uznał, że rzeczywistą przyczyną niedojścia inwestycji do skutku był brak możliwości porozumienia się stron odnośnie istotnych elementów umowy przyrzeczonej, a następnie na skutek upływu czasu - utrata możliwości uzyskania korzystnego finansowania inwestycji z Inicjatywy (...).

Mając na uwadze powyższe Sąd meriti uznał zeznania świadka K. P. w znacznej mierze za wiarygodne jako rzeczowe i logiczne, odmawiając im częściowo tego waloru w zakresie, w jakim nie pozostawały one poparte innym materiałem dowodowym bądź miały charakter subiektywny.

Z kolei świadek P. B. wskazywał, że przyczyną zwiększenia powierzchni obiektu były wymagania kontrahenta stowarzyszenia, choć ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że faktycznie obie strony były zainteresowane i zamierzały realizować wariant budynku o zwiększonej powierzchni. Nadto świadek w znacznej mierze przedstawiał własne wnioski o oparciu o poczynione spostrzeżenia, dokonując oceny zachowań kontrahentów. Jednocześnie świadek potwierdził na podstawie posiadanej wiedzy odnośnie przebiegu współpracy stron okoliczność, że przyczyną nie wykupienia sąsiedniej działki był brak porozumienia pomiędzy stronami, a w konsekwencji nie przekazane środków finansowych przez powoda na cenę nabycia nieruchomości. Zdaniem Sądu I instancji zeznania wskazanego świadka są wiarygodne w zakresie, w jakim korelują z pozostałym materiałem dowodowym stanowiącym podstawę ustalenia stanu faktycznego w sprawie, zaś w pozostałym zakresie jako przede wszystkim stanowiące przejaw ocen świadka nie mogą być uznane za miarodajne.

Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał zeznania świadka A. R., która była asesorem w kancelarii notarialnej, w której sporządzano projekty przedstawionych aktów notarialnych. Świadek nie pamiętała jednakże szczegółów proponowanych rozwiązań ani większości spornych kwestii, które stały na przeszkodzie zawarciu umowy. Nie była także w stanie wypowiedzieć się odnośnie negocjacji stron. Zeznania te posiadały zatem ograniczone walory dowodowe, zwłaszcza iż zasadniczo dotyczyły okoliczności bezspornych.

Zeznania świadków A. D. i Z. B. dotyczyły przebiegu planowanego przez strony przedsięwzięcia i podejmowanych w celu uzyskania pozwolenia na budowę czynności. Świadcówkowie osobiście uczestniczyli w procesie inwestycyjnym, w związku z czym posiadali bezpośrednią wiedzę odnośnie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie. Świadcówkowie potwierdzili zaangażowanie obu stron w realizację wspólnej inwestycji i zaprzeczyli, jakoby pozwany odmawiał współpracy z kontrahentem. Ich zeznania były spójne i logiczne, co skutkowało uznaniem ich przez Sąd meriti za wiarygodne w całości.

Za wiarygodne Sąd I instancji uznał także zeznania świadka W. L., który uczestniczył w działaniach związanych z pozyskiwaniem finansowania inwestycji. Świadek wskazywał na konieczność zabezpieczenia finansowania poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości, jednakże zeznania te nie odnosiły się we wskazanym stanie rzeczy do kwestii treści dalszych ustaleń stron odnośnie zabezpieczenia interesów stowarzyszenia. Zeznania te były logiczne, jednakże z uwagi na zakres wiedzy świadka nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Zeznania świadka K. I. Sąd meriti uznał za nie mające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Świadek K. I. brał udział jedynie w końcowym etapie negocjacji między stronami podejmując próbę rozwiązania sporu stron jako przedstawiciel firmy windykacyjnej. Nie posiadał on bezpośredniej wiedzy odnośnie planowanej inwestycji, bazując na informacjach uzyskanych od stron procesu - przede wszystkim powoda, na rzecz którego działał. Zdaniem tego Sądu w zakresie oceny postawy pozwanego w toku prowadzonych rozmów świadek przedstawił własne subiektywne stanowisko w przeważającej mierze nie znajdujące odzwierciedlenia w obiektywnych okolicznościach sprawy. Zeznania te były również ogólnikowe i nie wносиły do sprawy istotnych w świetle jej przedmiotu informacji. Dotyczyły one również w istotnym zakresie okoliczności bezspornych i potwierdzonych dokumentami.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania przedstawicieli stron - A. F. i T. O. jedynie w zakresie, w jakim były one zgodne z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym, bądź nie zostały zakwestionowane przez

stronę przeciwną. Zdaniem tego Sądu zeznania te w dużej mierze stanowiły wyraz stanowisk procesowych stron i nie były w pełni obiektywne. Każda ze stron obciążała kontrahenta odpowiedzialnością za niedojście do skutku planowanego zamierzenia inwestycyjnego w znacznym zakresie opierając się na subiektywnych ocenach działań strony przeciwnej. W szczególności Sąd meriti nie dał wiary wyjaśnieniom przedstawiciela powoda odnośnie składania pozwanemu ofert dalej idących zabezpieczeń realizacji transakcji z przyczyn wskazanych powyżej w związku z oceną analogicznych zeznań świadka K. P.. Sąd ten nie dał również wiary zeznaniom przedstawiciela powoda w zakresie twierdzeń dotyczących rezygnacji przez pozwanego ze wspólnego przedsięwzięcia z uwagi na wynikający z całokształtu materiału dowodowego wniosek, że faktycznym powodem niezrealizowania inwestycji był brak porozumienia pomiędzy stronami odnośnie warunków zawarcia oczekiwanej umowy. Teza, iż niepodpisanie kolejnego projektu aktu notarialnego przez pozwanego jest równoznaczna z jego rezygnacją z realizacji inwestycji abstrahuje bowiem od faktu, że strony nie uzgodniły istotnych postanowień umowy, które stały się pomiędzy nimi sporne.

Jednocześnie Sąd ten uznał za logiczne i spójne wyjaśnienia strony powodowej, które odnosiły się do eliminacji warunku uzyskania pozwolenia na budowę w trakcie trwania procesu inwestycyjnego. Przedstawiciel powoda opisał trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę, które determinowały uzyskanie jednolitych praw do działek i ich scalenie. Wskazał na możliwość nabycia działki sąsiedniej w trybie bezprzetargowym oraz w tym kontekście odwołał się do celu i postanowień aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej. Jednakże sytuacja ta zdaniem Sądu meriti nie może być rozpatrywana w oderwaniu od podnoszonej przez pozwanego kwestii dalszego zabezpieczenia jego interesów w razie zbycia nieruchomości, zwłaszcza w kontekście treści propozycji zabezpieczeń zawartych w projektach aktów notarialnych. Pomimo powoływania się przez powoda na propozycje innych zabezpieczeń dotyczących akcji spółki czy nieruchomości należących do innych osób zaoferowanie konkretnych zabezpieczeń oraz ich zakres nie zostały w toku procesu wykazane.

Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał natomiast zeznania przedstawiciela pozwanego dotyczące roli powoda i jego poprzednika prawnego w planowanej inwestycji jako profesjonalnych podmiotów na bieżąco finansujących realizację zamierzonego przedsięwzięcia. Jednakże Sąd ten nie uznał za racjonalne twierdzeń strony pozwanej, że pomimo zmiany okoliczności faktycznych warunkujących uzyskanie pozwolenia na budowę, pozwany zmierzając do realizacji inwestycji nie godził się na pominięcie uprzednio zastrzeżonego warunku. Tezie tej przeczą zarówno cel, jak i całokształt postanowień aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej, a także działania podejmowane również przez stronę pozwaną w toku negocjacji, w tym treść analizowanych projektów aktów notarialnych. Nadto Sąd ten nie uznał za przekonujące wyjaśnień przedstawiciela pozwanego, że stowarzyszenie nie było zainteresowane zwiększeniem powierzchni obiektu będąc pozbawione możliwości decydowania we wskazanym zakresie. Pozwany dysponował niezbędnym dla realizacji inwestycji prawem do działki o nr (...), czynnie angażował się w proces inwestycyjny, jak i kwestionował propozycje powoda dotyczące treści umowy przyrzeczonej. W tym stanie rzeczy twierdzenie, że pozwany nie akceptował zwiększonej powierzchni obiektu trudno uznać za przekonujące. Ponadto również przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki o nr (...) w prawo jej własności wbrew twierdzeniom pozwanego leżało w jego interesie. Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska pozwanego, że realizacja inwestycji rozpoczęła się z chwilą rozpoczęcia budowy. Mając na uwadze okoliczności, które spowodowały podpisanie aneksu do umowy przedwstępnej i etap współpracy stron, na którym czynność ta miała miejsce, zdaniem tego Sądu brak jest podstaw do przyjęcia interpretacji wskazanego pojęcia przedstawionej przez pozwanego za właściwą.

Dlatego też z powyższych względów Sąd I instancji uznał zeznania przedstawicieli stron za częściowo wiarygodne we wskazanym powyżej zakresie odmawiając im tego waloru w pozostałej części.

Spór stron dotyczył żądania zwrotu przekazanych pozwanemu kwot w związku z realizacją wspólnej inwestycji w postaci budowy stacji wodnej wraz z zapleczem hotelowo - gastronomicznym.

Strona powodowa wywodziła roszczenie z treści § 2 ust 2 aneksu nr(...) do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 11 maja 2011 r., jako dodatkowe podstawy powództwa podając regulacje dotyczące

bezpodstawnego wzbogacenia (świadczenia nienależnego) i świadczenia odszkodowawczego wynikającego z uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo w przeważającej mierze zasługiwało na uwzględnienie, choć nie w oparciu o treść postanowień umownych, bądź przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej, lecz na mocy przepisów dotyczących nienależnego świadczenia.

Odnosząc się do wskazywanych przez powoda podstaw odpowiedzialności pozwanego należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika uchylającego się od zawarcia umowy przyrzeczonej określają ogólne reguły odpowiedzialności z art. 471 k.c. W wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. (III CK 344/05, LEX nr 172178) Sąd Najwyższy stwierdził, że przez uchylanie się od zawarcia umowy należy rozumieć bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno więc być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. Natomiast w wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r. (II CSK 274/06, LEX nr 238945) Sąd Najwyższy uznał, że przepis art. 390 § 1 k.c. nie przesądza zasady odpowiedzialności za uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie jest więc konieczne, aby dłużnik wykazał się "złą wolą", rozmyślnie zwlekając z zawarciem umowy przedwstępnej czy też wprost odmawiając jej zawarcia i szkodząc w ten sposób interesowi wierzyciela. Wystarczy natomiast to, aby wbrew swojemu obowiązкови zaniechał on dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym" (por. także wyroki SN: z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 461/00, LEX nr 52767; z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 120).

Analizując okoliczności przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że wbrew twierdzeniom strony powodowej pozwany nie wyczerpał swoim zachowaniem dyspozycji art. 390 k.c. Brak jest podstaw w ustalonym stanie faktycznym do przyjęcia, by pozwany uchylił się od realizacji umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, gdyż jak wskazano powyżej strony nie były w stanie uzgodnić dalszych istotnych warunków porozumienia, od których uzależniały możliwość jego zawarcia. Powód przedkładał wprawdzie pozwanemu projekty aktów notarialnych, jednakże ich treść różniła się w sposób istotny od postanowień umowy przedwstępnej, porozumienia trójstronnego i aneksu, bądź też była z nimi niezgodna. W takim stanie rzeczy pozwany odmawiał akceptacji tych propozycji powołując się na powyższe kwestie, jak i na potrzebę odpowiedniego zabezpieczenia jego interesów. Ponadto cena działki o nr (...) okazała się znacznie wyższa niż strony pierwotnie zakładały, co również wpłynęło na możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony nadal nie ustaliły wersji umowy, która mogłaby zostać przez nie przyjęta, jak i doszło do utraty oczekiwanego finansowania. Sytuacja ta zdaniem Sądu meriti nie może być również rozumiana jako rezygnacja pozwanego z realizacji przedsięwzięcia. Tym samym w sprawie roszczenie powoda nie mogło zostać również skutecznie oparte o treść § 2 ust 2 aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 11 maja 2011 roku, który nie znajdował zastosowania.

Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska pozwanego, że z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego § 2 ust 2 przedmiotowego aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej jest nieważny na podstawie art. 58 § 2 k.c. i art. 353 (1) k.c. W ocenie tego Sądu wskazany zapis odnoszący się do rezygnacji z realizacji inwestycji i dokonania rozliczenia finansowego poprzez zwrot wydatkowanych kwot samoistnie nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i nie jest nieważny. Zdaniem Sądu meriti ocenie w tym kontekście powinno natomiast podlegać żądanie zwrotu wydatków w razie rezygnacji z realizacji inwestycji w odniesieniu do konkretnych okoliczności faktycznych.

Nadto Sąd ten podzielił stanowisko pozwanego, że roszczenie odszkodowawcze zgłoszone w toku procesu przez powoda na mocy art. 390 k.c. uległo przedawnieniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego roszczenia powoda podlegały jednak w znacznej mierze uwzględnieniu na podstawie przepisów regulujących instytucję bezpodstawnego wzbogacenia (świadczenia nienależnego) z uwagi na to, że zamierzony cel świadczeń pieniężnych nie został w tej sytuacji osiągnięty, co skutkowało zakwalifikowaniem tych świadczeń jako nienależnych (art. 410 i 411 k.c.).

Zgodnie z art. 410 § 1 k.c. przepisy artykułów 405 - 409 tego kodeksu stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410 § 2 k.c.). W takim przypadku podmiot, który uzyskał świadczenie nienależne obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości (art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c.). Spełniający świadczenie nie może żądać jego zwrotu, jeżeli wiedział, że nie był do niego zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej (art. 411 pkt 1 k.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego z uwagi na fakt, iż zamierzony przez strony cel świadczeń pieniężnych powoda i (...) sp. z o. o. na rzecz pozwanego nie został ostatecznie osiągnięty i nie doszło do wybudowania stacji wodnej wraz z zapleczem hotelowo - gastronomicznym, świadczenia te co do zasady należało traktować jako nienależne w rozumieniu art. 410 k.c. Wynika to z okoliczności przedmiotowej sprawy i treści zawartych między stronami porozumień oraz ich wspólnych dążeń do zrealizowania inwestycji. SN w wyr. z 24.11.2011 r. (I CSK 66/11, Legalis) przyjął, że ogólne przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia należy rozumieć specyficznie w przypadku nienależnego świadczenia. Sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie kondykcyjne. W takim też przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione (accipiensa), jak również, czy majątek spełniającego świadczenie (solvensa) uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą też spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie kondykcyjne, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej, stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego. Podobne stanowisko wyraził SN w wyr. z 9.8.2012 r. (V CSK 372/11, Legalis) i w wyr. z 28.8.2013 r. (V CSK 362/12, niepubl.)

Uprawnioną zatem jest konkluzja, iż co do zasady pozwany był obowiązany zwrócić powodowi poniesione koszty i winny być one traktowane jako świadczenia nienależne w myśl art. 410 k.c. W tym kontekście Sąd Okręgowy miał na uwadze stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 r. (V CSK 483/10), w którym wskazano, że tradycyjnie roszczenie o zwrot świadczenia z powodu nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia łączy się przede wszystkim z przypadkami przedświadczenia, np. ze spełnieniem świadczenia stanowiącego przedmiot umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r. (III CZP 3/07) Sąd ten wyjaśnił, iż nie ulega wątpliwości, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uiszczona przez kupującego kwota podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Jeżeli natomiast nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 KC). Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, i z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 170). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy, a więc - czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine KC w związku z art. 472 KC), lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność. Nienależne świadczenie, o którym mowa, powinno być zwrócone w pełnym zakresie, tj. bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 KC. Jak wyjaśniono w literaturze przedmiotu oraz orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03), mimo iż w tego

rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, że zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili, w której je otrzymał. Przemawia za tym specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych. Ten, kto otrzymał takie świadczenie, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało. Zgodnie bowiem z art. 409 k.c. obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. W ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie z uwagi na zawarcie umowy przedwstępnej i dalszych porozumień pomiędzy stronami pozwany winien był zatem liczyć się z obowiązkiem zwrotu tych świadczeń.

Odnosząc się do treści art. 411 pkt 1 k.c. należy wskazać, że jak wynika z treści umowy przedwstępnej z dnia 11 maja 2011 roku (m. in. § 5 ust 1a umowy) poprzednik prawny powoda (a następnie także powód) był zobowiązany do świadczenia na rzecz pozwanego kwoty 250.000 zł. Ponadto zgodnie z § 3 ust 2 porozumienia trójstronnego z dnia 18 grudnia 2012 roku koszty przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności zwiększały zobowiązania powoda wobec stowarzyszenia (wpłata kwot 297.700,90 zł przez powoda oraz kwoty 54.000 zł przez (...) Spółkę z o.o. na rzecz pozwanego nastąpiły w dniu 18 grudnia 2012 roku).

W odniesieniu do kwestii przekazania pozwanemu części środków na przekształcenie użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności przez (...) sp. z o. o. należy wskazać, że nawet gdyby w świetle treści porozumienia trójstronnego uznać tę wpłatę za poczynioną przez podmiot do tego niezobowiązany, to z treści tego porozumienia, jak i z innych okoliczności przedmiotowej sprawy oraz charakteru relacji pomiędzy stronami wynika, że świadczenie to nastąpiło z zastrzeżeniem jego zwrotu. Zostało ono następnie rozliczone między powodem a (...) sp. z o. o. (nota księgowa - k. 12). W ocenie tego Sądu badając rzeczywisty i zgodny zamiar stron porozumienia należy uznać, że również przedmiotowa kwota miała stanowić realizację obowiązku powoda pokrycia przedmiotowych należności. Kwota ta korelowała z różnicą między kwotą uiszczoną przez powoda a całkowitym kosztem przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności. Zarazem w świetle unormowań porozumienia trójstronnego powód wstępował w sytuację prawną (...) sp. z o. o. Biorąc zatem pod uwagę wszelkie powyższe okoliczności należało uznać, iż powód był uprawniony również do żądania zwrotu kwoty 54.000 zł na jego rzecz.

Analizując żądanie pozwu Sąd Okręgowy doszedł jednak do przekonania, że na częściowe uwzględnienie jako zasadny zasługuje zarzut naruszenia przez powoda zasad współzycia społecznego w związku z żądaniem zwrotu całości przekazanych pozwanemu środków finansowych. Ocena tego zarzutu uwzględniała zachowanie obu stron, jak i sposób wykorzystania przekazanych kwot oraz jego skutki, a także sytuację materialną i status obu stron.

Sąd ten miał przy tym na względzie stanowisko judykatury, zgodnie z którym ocena w kwestii nadużycia prawa powinna być dokonana z uwzględnieniem obowiązku uczciwego postępowania także w stosunkach pomiędzy podmiotami niebędącymi osobami fizycznymi, w tym także podmiotami publicznymi. Pozwala to ocenić relacje pomiędzy takimi podmiotami prawa również w aspekcie zgodności z zasadami współzycia społecznego (wyr. SN z 4.10.2001 r., I CKN 458/00, Legalis; z 16.3.2012 r., IV CSK 322/11, Legalis; z 12.6.2013 r., II CSK 642/12, Legalis).

Nie budzi także wątpliwości teza, że norma zamieszczona w art. 5 ma charakter wyjątkowy, przy czym dokonanie oceny, czy wykonywanie określonego prawa nie narusza zasad współzycia społecznego, winno być dokonane przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności konkretnego przypadku.

Korzystając ze środków finansowych uzyskanych od kontrahenta pozwany w dniu 19 grudnia 2012 r. dokonał przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności za łączną kwotę wynoszącą 350.236,35 zł. Koszty notarialne transakcji oraz opłaty sądowej wyniosły łącznie 1024,10 zł. Razem koszt przekształcenia wyniósł 351.260,45 zł. Nadto pozwany ze środków tych pokrył opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) za lata 2011 - 2012 - łącznie w kwocie 26.665,52 zł. Sąd meriti uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zaszyły przesłanki do przyjęcia, by żądanie zwrotu środków przeznaczonych na pokrycie kosztów uzyskania przez pozwanego prawa własności nieruchomości, w tym uiszczonego podatku od towarów i usług, a także uiszczenie kosztów opłaty notarialnej i kosztów opłaty sądowej, jak również pokrycie opłat z tytułu użytkowania wieczystego

działki nr (...) naruszało zasady słuszności. Należy bowiem wskazać, że pozwany w miejsce prawa użytkownika wieczystego nabył prawo własności nieruchomości położonej w centrum G., atrakcyjnej m. in. pod względem inwestycyjnym. W tym kontekście zdaniem tego Sądu nie było również koniecznym dla rozstrzygnięcia w sprawie wykazywanie aktualnej dokładnej wartości rynkowej prawa własności działki nr (...), gdyż nie budziło wątpliwości, iż transakcja z dnia 19 grudnia 2012 r. była korzystna dla pozwanego i stanowiła dlań istotne przysporzenie majątkowe. Z kolei na skutek uiszczenia ww. opłat z tytułu użytkownika wieczystego pozwany zwolnił się ze zobowiązań. Zdaniem Sądu Okręgowego wskazane okoliczności winny skutkować uznaniem, że we wskazanym zakresie brak jest uzasadnionych podstaw, by odmówić powodowi ochrony prawnej odnośnie żądania zwrotu przekazanych pozwanemu na ten cel kwot. Dlatego też Sąd ten zasądził od pozwanego stowarzyszenia na rzecz powoda kwotę 377.925,97 zł stanowiącą sumę ww. wydatków oraz różnicę pomiędzy sumą kwot przekazanych pozwanemu przez kontrahenta a kwotami przez niego wydanymi w związku z planowaną inwestycją wynoszącą 3.238,03 zł. Odnośnie kwoty, która nie została wykazana przez pozwanego jako wydana w związku z realizacją porozumień stron Sąd meriti uznał, że należy ją traktować jako zwiększającą majątek pozwanego, przy czym jak już wcześniej wskazano także w razie jej rozdysponowania pozwany od początku winien był liczyć się z obowiązkiem jej zwrotu.

Natomiast na poczet kosztów opracowania dokumentów aplikacyjnych w ramach inicjatywy (...) pozwany wydatkował z ww. środków na rzecz (...) sp. z o. o. kwotę 17.220 zł. Z kolei za sporządzone przez (...) sp. z o. o. projekty: koncepcyjny i w 50% za projekt budowlany pozwany oraz z tytułu zwrotu kosztów pozyskania danych zapłacił łącznie kwotę 146.616 zł. Należy zaznaczyć, że umowy na podstawie których ww. podmioty wykonały przedmiotowe opracowania zostały zawarte z pozwanym. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika ponadto, by prawa do opracowań zostały przeniesione na rzecz powoda.

W odniesieniu do ww. wydatków Sąd I instancji uznał, że żądanie ich zwrotu przez powoda w całości wobec niedojścia planowanego przedsięwzięcia do skutku wykracza poza granice uprawnionej realizacji jego prawa podmiotowego. W ocenie tego Sądu przyznanie powodowi zwrotu całości ww. należności powodowałoby naruszenie interesów pozwanego, który zostałby w pełni obciążony kosztami co do zasady nieprzydatnych już opracowań. W takiej sytuacji powód nie ponosiłby ryzyka niepowodzenia kontraktu, które spoczywałoby w całości na podmiocie ekonomicznie słabszym, będącym klubem sportowym. Przeznaczenie środków finansowych wynikało z ukształtowania stosunku umownego łączącego strony, realizowanie umowy doprowadziło do ich wydatkowania zgodnie z ustaleniami stron, zaś aktualnie żądanie zwrotu tych kwot w całości w ocenie Sądu meriti narusza zasady lojalności kontraktowej. Uzyskana dokumentacja aplikacyjna dotyczyła przedmiotowej inwestycji, jak i zdaniem tego Sądu brak jest obecnie podstaw do przyjęcia, by pozwany mógł wykorzystać wykonane projekty koncepcyjny i budowlany, w takim kształcie w jakim sporządzono je dla potrzeb omawianego przedsięwzięcia. Jednocześnie w przekonaniu tego Sądu fakt wzbogacenia pozwanego na skutek uzyskania własności nieruchomości nie może być oceniany jednostronnie. Pozwany posiada bowiem jeden wartościowy składnik majątkowy w postaci nieruchomości, na której oparta jest jego działalność statutowa, jak i nie uzyskuje istotnych dochodów, z których mógłby uregulować powstałe zobowiązania. W związku z powyższym Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda zwrot połowy ww. kwot (łącznie 81.918 zł), obciążając w równym stopniu kosztami wskazanych wydatków obu uczestników przedsięwzięcia inwestycyjnego, które nie doszło do skutku mając na względzie zasady słuszności.

Dlatego też w punkcie I i II wyroku na podstawie art. 410 k.c. w zw. z art. 409 k.c. i art. 411 ust 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. i art. 5 k.c., art. 389 k.c. i 390 k.c. oraz § 2 ust 2 aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej z dnia 11 maja 2011 roku a contrario łącznie zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 463.082 zł tytułem zwrotu dochodzonych pozwem kwot, oddalając powództwo w zakresie pozostałej części żądanej należności głównej jako nieuzasadnione w ww. przyczyn.

O roszczeniu odsetkowym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przyjmując 14 - dniowy termin od daty wezwania do zapłaty jako odpowiedni do spełnienia świadczenia. Wezwanie do zapłaty z dnia 17 czerwca 2013 roku doręczono bowiem pozwanemu w dniu 18 czerwca 2013 roku, a termin 14-dniowy upływał z dniem 2 lipca 2013 roku, zatem żądanie zasądzenia odsetek od dnia 5 lipca 2013 roku należało uznać za uzasadnione w odniesieniu do zasądzonej kwoty należności głównej, oddalając je w pozostałym zakresie, o czym orzeczono w

punkcie I i II wyroku. Sąd ten miał przy tym na uwadze, że pozwany był świadomy wydatkowania cudzych środków finansowych w ramach planowanej inwestycji, której realizacja była niepewna wobec niemożności ustalenia kształtu ostatecznego porozumienia stron.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia zgodnie z wynikiem postępowania. W przypadku powoda na koszty procesu składała się kwota 27.250 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia 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 2002 roku, nr 163, poz. 1349 ze zm.), a także kwota 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym (zabezpieczenie) zgodnie z § 12 ust. 2 pkt 2 powołanego powyżej rozporządzenia. Z kolei na poniesione przez pozwanego koszty procesu składała się kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwota 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1348 ze zm.), kwota 30 zł tytułem opłaty od zażalenia i kwota 3.600 zł tytułem zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym (zabezpieczenie) zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 2 powołanego rozporządzenia. Mając na uwadze niezbędny wkład pracy pełnomocników stron w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy uwzględniając jej charakter i stopień skomplikowania Sąd meriti uznał, że zaszyły podstawy do uwzględnienia ich wniosków o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej. Po dokonaniu stosunkowego podziału kosztów procesu Sąd ten zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 35.750,38 zł tytułem ich zwrotu, o czym orzeczono jak w punkcie III sentencji wyroku.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodziły się obie strony, wywodząc apelacje.

W swojej apelacji powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w części obejmującej punkt II sentencji oddalający powództwo co do kwoty 81.918 zł

zarzucając:

I. Naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie w zaskarżonej części, a mianowicie:

1. art. 233 § 1 in extenso KPC poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów w przedmiocie bezpodstawnej odmowy wiarygodności zeznaniom świadka K. P. w części obejmującej relację świadka o proponowanych przez powoda dalszych zabezpieczeniach przyszłej umowy przyrzeczonej (k.428) w sytuacji jednoczesnego pominięcia przez Sąd I instancji dowodów z:

(i) wyciągów z trzech operatów szacunkowych prywatnych nieruchomości L. W. przygotowanych w lipcu 2013 r. z określeniem w dwóch przypadkach - powoda jako Zleceniodawcy oraz celu wyceny jako „zabezpieczenie na hipotecę nieruchomości kredytu bankowego” - na potrzeby przedmiotowej inwestycji a załączonych do pisma przygotowawczego powódki z dnia 19 maja 2014;

(ii) wyjaśnień członka zarządu L. W. na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014 (min. 0:52:40) w tym zakresie, potwierdzonych następnie jako strona na rozprawie w dniu 12 czerwca 2015 oraz wyjaśnień drugiego członka zarządu A. F. na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2015

((...)) e-mail z dnia 29 maja 2013 r. w którym proponowane były wcześniejsze dodatkowe zabezpieczenia prawa odkupu, pierwokupu, długoterminowego najmu, czy też projektów aktów notarialnych z pojawiającymi się nowymi rodzajami zabezpieczeń, w tym kar umownych przez co należy przyjąć, iż Sąd nie rozważył wszechstronnie zebranego materiału dowodowego w sprawie;

2. art. 233 § 1 in extenso KPC w zw. art. 230 KPC poprzez przekroczenie granic oceny dowodów i ich dokonanie w sposób niewszechstronny z pominięciem okoliczności, iż fakt oferowania przez powódkę w tym L. W. dodatkowych zabezpieczeń przyszłej umowy w postaci dodatkowych nieruchomości czy zastawu na akcjach powodowej spółki został de facto przyznany przez pozwanego w sposób konkludentny wobec niekwestionowania przez pozwanego tego faktu w toku procesu, a jedynie lakonicznego wskazywania przez prezesa pozwanego, że „nie są/były to wystarczające zabezpieczenia” a przez to błędne przyjęcie, że fakt ten nie został przez powódkę udowodniony;

i w konsekwencji błędne uznanie, iż strona powodowa z uwagi na nadużycie prawa podmiotowego sprzecznego z zasadami współzycia społecznego winna zostać częściowo (w połowie) obciążona kosztami umów z (...) Sp z o.o. i (...)Sp z o.o. w kwocie 81.918 zł w sytuacji, w której powódka nie tylko nie naruszała zasad lojalności kontraktowej ale dążyła wręcz do usatysfakcjonowania drugiej strony za wszelką cenę i przekonania jej do zawarcia umowy oferując zabezpieczenia przekraczające rzeczową potrzebę, a wręcz nieadekwatne do potrzeb pozwanej, co mimo wszystko spotkało się z odmową pozwanej;

3. art. 233 § 1 in extenso KPC poprzez błąd w ustaleniach faktycznych oraz częściowo sprzeczność ustaleń z zebrany materiał obejmujących brak dokonania oceny twierdzeń świadków i stron w tym Prezesa T. O. w zakresie obstrukcji prezesa pozwanej dotyczącej zwodzenia przez 6 miesięcy strony powodowej co do chęci zawarcia umowy przyrzeczonej, braku przedstawiania własnych propozycji zapisów aktów notarialnych (w przypadku wątpliwości co do projektów powódki), odmowy możliwości spotkania z członkami pozwanego klubu w celu wyjaśnienia wątpliwości, odmowy włączenia do negocjacji a tym samym zapewnienia ze strony klubu obsługi prawnej, która mogłaby pomóc w wypracowaniu oczekiwań pozwanej - i w konsekwencji braku zapewnienia powódce „wszelkiej pomocy i wsparcia” wynikających z par 2 ust lb Umowy przedwstępnej - co stanowi o braku wszechstronności w ocenie przez Sąd materiału dowodowego i pominięciu dowodów oraz wpływa na ocenę przesłanek uwzględnienia zarzutu nadużycia prawa podmiotowego i naruszenia zasad współzycia społecznego - w tym przesłanki zachowania się obu stron.

4. art. 233 § 1 in extenso KPC w zw. z art. 60 i 65 § 1 KC oraz § 2 ust 2 aneksu nr (...), poprzez błąd w ustaleniach faktycznych oraz błędną wykładnię ww. przepisów aneksu i KC związaną z oceną całokształtu zachowania pozwanej jakie miało miejsce w 2013, które to zachowanie przy uwzględnieniu kryteriów z art. 60 i 65 KC winno zostać ocenione jako ujawniające w sposób dostateczny wolę pozwanego co do faktycznej jego rezygnacji z inwestycji w rozumieniu § 2 ust 2 aneksu nr (...), a tym samym obligującego pozwaną do zwrotu nakładów - co stanowi o braku wszechstronności oceny materiału dowodowego oraz przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów wyznaczonych zasadami doświadczenia życiowego Sądu;

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

5. art. 5 KC poprzez jego niezasadne zastosowanie w sprawie skutkujące częściowym oddaleniem pozwu co do kwoty 81.918,- zł stanowiącej połowę wartości należności uiszczonych z tytułu umów z (...) oraz (...) - w sytuacji braku wykazania oraz udowodnienia przez stronę pozwaną jaką konkretnie zasadę współzycia społecznego nadużył powód, działania w tym zakresie przez Sąd z urzędu, braku obalenia przez pozwanego domniemania zgodności działań powoda z zasadami współzycia społecznego i braku występowania okoliczności wyjątkowych przy uwzględnieniu sytuacji stron na moment orzekania zgodnie z art. 316 KPC, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia zasady praworządności w demokratycznym państwie prawnym;

6. art. 5 KC poprzez jego niezasadne zastosowanie w sprawie skutkujące częściowym oddaleniem pozwu co do kwoty 81.918,- zł w sytuacji w której:

(i) pozwana w wyniku relacji biznesowych z powodem stała się wzbogacona aż o kwotę 1.133.745,00 zł, z kolei powódka w wyniku tych relacji i dobrej wiary co do dalszej współpracy musiała ponosić dodatkowe i znaczne koszty związane z przyszłą inwestycją na rzecz podmiotów trzecich - co podważa zasadność i prawidłowość dokonywania oceny naruszenia zasad współzycia na korzyść pozwanej w oparciu o aktualną na dzień orzekania „sytuację materialną i status obu stron” i wskazuje na zasadność oceny wręcz odwrotnej - na korzyść powódki;

(ii) pozwana w wyniku relacji biznesowych z powodem uzyskała ze strony kontrahenta (...) projekt budowlany przyszłego obiektu (...), który posiada wymierną wartość majątkową, a który to projekt może wykorzystać do współpracy z przyszłym inwestorem, którego aktualnie poszukuje (vide zdjęcie z 25 sierpnia 2015 jako dowód w trybie art. 381 KPC) - co podważa zasadność i prawidłowość dokonywania oceny naruszenia zasad współżycia na korzyść pozwanej w oparciu „o sposób wykorzystania przekazanych kwot oraz jego skutki”;

((...)) pozwana wbrew obowiązki z par 2 ust 1b umowy przedwstępnej w zakresie „udzielenia powódce wszelkiej pomocy i wsparcia” - przez pół roku zwodziła powódkę co do woli zawarcia umowy, „wyłudzała” dalsze środki pieniężne na pokrycie należności m.in. na rzecz (...), czy też na rzecz własnych potrzeb, nie przedstawiała własnych propozycji zapisów w aktach notarialnych, odmawiała pojawienia się u notariusza celem indywidualnego wypracowania konkretnych satysfakcjonujących zapisów aktu, odmawiała zorganizowania spotkania z członkami klubu, celem wyjaśnienia im szczegółów transakcji, wreszcie jako swoją propozycję zaproponowała, aby powódka przekazała kolejne 1.300.000 zł na zakup niezbędnej działki sąsiedniej nr (...), jako zabezpieczenie oferując „słowo prezesa i jego uczciwość”, a przez to sama naruszała zasady współżycia społecznego w tym zasadę lojalności kontraktowej, uczciwości kupieckiej, dobrych obyczajów oraz obowiązek wynikający z § 2 ust 1b Umowy przedwstępnej - co podważa zasadność i prawidłowość dokonywania oceny naruszenia zasad współżycia na korzyść pozwanej w oparciu o rachowanie się stron co w połączeniu ze słusznym założeniem Sądu I instancji co do wyjątkowości wykorzystania normy wynikającej z art. 5 KC. winno wpływać na odmienną ocenę realizacji przez powoda jego prawa podmiotowego tj. braku jego nadużycia jego prawa słusznego i zgodnego z zasadą lojalności kontraktowej, a wzmocnionego domniemaniem jego wykorzystania zgodnie z zasadami współżycia społecznego, którego to domniemania pozwany nie obalił.

Podnosząc powyższe zarzuty powód wnioskuje:

1. o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez Sąd Apelacyjny jako sąd meriti poprzez zasądzenie na rzecz powoda dodatkowych 81.918,- zł wraz z odsetkami od 5 lipca 2013 do dnia zapłaty;
2. o rozstrzygnięcie o kosztach procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych;

Niezależnie od powyższego

3. na podstawie art. 381 KPC wnosił o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z fotografii (art. 308 KPC) wykonanej w dniu 27 sierpnia 2015 r (a więc po dacie wyroku, przez co potrzeba powołania dowodu nastąpiła na tym etapie) przedstawiającej baner jaki pojawił się już po ogłoszeniu wyroku na ogrodzeniu spornej nieruchomości pozwanej - na okoliczność poszukiwania inwestora i chęć kontynuowania przez pozwaną inwestycji przy wykorzystaniu aktywów jakie uzyskała w toku współpracy z powódką;

4. na podstawie art. 381 KPC wnosił o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z e- maila pozwanej z dnia 1.02.2013 wraz z przekierowaniem wezwania do zapłaty oraz e-maila pozwanej z dnia 12 lutego 2013 wraz z przekierowaniem wezwania do zapłaty - celem wskazania przyczyn w jakich dochodziło do przekazania pozwanej kolejnych pieniędzy na pokrywanie należności, a tym samym oceny wzajemnego zachowywania się obu stron.

Pozwany we własnej apelacji wyrok Sądu I instancji zaskarżył w części, tj. w pkt. I i III, zarzucając:

Niezgodność ustaleń z treścią zebranego materiału polegającą na:

1. Przyjęciu, że strony nie porozumiały się co do istotnych elementów umowy przyrzeczonej, że strony odstąpiły od warunku zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci konieczności uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę, że powód był zobowiązany wobec pozwanego do spełnienia świadczenia polegającego na finansowaniu przekształcenia przysługującego pozwanemu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - przez dokonanie tych ustaleń na podstawie zeznań świadków i częściowo zeznań przedstawicieli stron, które są sprzeczne z postanowieniami

Przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 11 maja 2011r oraz Porozumienia trójstronnego w sprawie przejęcia praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 18 grudnia 2012r., a także Aneksu nr (...) do Przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 11 maja 2011r., z których wynika, że strony ustaliły istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz, z których nie wynika aby strony odstąpiły od warunku zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci konieczności uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę, nie wynika, że powód był zobowiązany do spełnienia świadczenia polegającego na finansowaniu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i nie miał tego świadomości oraz nie wynika, że pozwany zobowiązany był wyrazić zgodę na powiększenie inwestycji o sąsiednią działkę - w sytuacji gdy zgodnie z treścią tych umów wszelkie zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności;

2. Przyjęciu, że cel świadczeń pieniężnych powoda na rzecz pozwanego nie został osiągnięty podczas gdy stosunek prawny wynikający z treści umów zawartych przez strony nie wygasł, a z uwagi na nierozpoznanie wniosku o pozwolenie na budowę, nie ziścił się warunek pod jakim możliwe jest zawarcie umowy przyrzeczonej, co czyni to ustalenie przedwczesnym.

3. Przyjęciu, że świadczenia powoda na podstawie umów zawartych z (...)Sp z o.o. i (...) Sp. z o.o. są świadczeniami nienależnymi w sytuacji gdy tylko powód dysponuje prawami wynikającymi z tych umów i nie doznał zubożenia zaś pozwany nie został wzbogacony.

4. Przez pominięcie dowodów zawnioskowanych przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 18 maja 2015r, będących załącznikami do wniosku powoda o zawezwanie do próby ugodowej, podczas gdy, w związku z treścią § 2 ust.2 Aneksu nr do Przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 11 maja 2011 r, są one istotne dla oceny motywów działania powoda w kontekście zasad współzycia społecznego i ważności tego zapisu świetle art. 58 § 2 i 3 i art. 353 (1) w związku z art.5 k.c.

Z uwagi na podniesiony zarzut skarżący wnioskował o:

1. Zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa;
2. Zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego z zastosowaniem podwójnej stawki przewidzianej Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie (Tekst jednolity Dz.U. z 2013r, poz 461)

Ewentualnie o:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 lutego 2017 r. pełnomocnik pozwanego zgłosił zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej, wyjaśniając, że w jego ocenie nieważne są dwa z trzech dokumentów, na których oparta została podstawa faktyczna rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Wskazał na aneks nr (...) do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 11 maja 2011 r. oraz tzw. porozumienie trójstronne zawarte 18 grudnia 2012 r. Oba dokumenty są podpisane ze strony pozwanej jedynie przez prezesa, tj. niezgodnie z reprezentacją pozwanego. Wyłącznie umowa przedwstępna łączy strony, która została zawarta pomiędzy pozwanym i (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Ta ostatnia spółka nie jest stroną w niniejszym procesie.

W odpowiedzi na powyższe w toku tego samego posiedzenia przed Sądem II instancji pełnomocnik powoda zaprezentował stanowisko, wedle którego zarzut powyższy jest spóźniony. Zakwestionował jednocześnie zasadność zarzutu braku legitymacji procesowej czynnej.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Statut pozwanego w § 17 stanowi, że władzami klubu są: walne zebranie członków, zarząd, komisja rewizyjna oraz komisja dyscyplinarna. Zgodnie z § 21 zarząd klubu składa się z 3 do 7 członków. Do kompetencji zarządu należy między innymi reprezentowanie klubu na zewnątrz i działanie w jego imieniu. § 25 statutu pozwanego stanowi, że zobowiązania majątkowe, finansowe oraz angażowanie i zwalnianie Dyrektora Klubu i Głównego Księgowego podpisuje Prezes Klubu lub członek Prezydium Zarządu Klubu (ust.1). Dokumenty finansowe Klubu podpisują upoważnione przez Zarząd Klubu osoby (ust. 2). W kolejnym § 37 statutu pozwanego postanowiono, że dla ważności oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych wymagane jest współdziałanie dwóch osób: prezesa klubu oraz członka zarządu lub dwóch innych osób upoważnionych przez zarząd klubu.

(dowód: statut pozwanego k. 883 – 896 verte)

(...) Klub (...) w G. został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego za numerem (...) w dniu 18 lipca 2001 r. wpisem nr. (...). W ramach tego wpisu w Dziale 2, rubryce 1 – organ uprawniony do reprezentacji podmiotu w pkt. 2 – sposób reprezentacji podmiotu wpisano: zobowiązania majątkowe, finansowe oraz angażowanie i zatrudnianie dyrektora klubu i głównego księgowego podpisuje prezes klubu lub członek prezydium zarządu klubu. Dokumenty finansowe klubu podpisują osoby upoważnione przez zarząd. Kolejnymi wpisami nr. (...) dokonywano zmian z rejestrze pozwanego, które jednak nie dotyczyły sposobu jego reprezentacji. Natomiast wpisem nr. (...) z dnia 31 marca 2015 r. dokonano zmiany danych w Dziale 2, rubryce 1, pkt. 1, w ten sposób, że od tego dnia: zobowiązania majątkowe, finansowe oraz angażowanie i zatrudnianie dyrektora klubu i głównego księgowego podpisuje prezes klubu lub członek prezydium zarządu klubu. Dokumenty finansowe klubu podpisują osoby upoważnione przez zarząd. Dla ważności oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych wymagane jest współdziałanie dwóch osób: prezesa klubu oraz członka zarządu lub dwóch innych osób upoważnionych przez zarząd klubu. Ostania w wymienionych zmian została dokonana na wniosek pozwanego zgłoszony w dniu 23 marca 2015 r. W okresie od 26 maja 2010 r. do 7 października 2010 r. T. O. był członkiem zarządu pozwanego, zaś od dnia 7 października 2010 r. do chwili obecnej sprawuje funkcję prezesa zarządu i dyrektora klubu (wpisy nr(...) w rejestrze pozwanego)

(dowód: odpis pełny z rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej nr (...) prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego k. 930 – 934, dokumenty znajdujące się w aktach rejestrowych pozwanego k. 935 – 940, 941 - 945)

Dokumenty, z których powód wywodzi swoje roszczenia, tj. przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 11 maja 2011 r., aneks nr (...) do tej umowy z dnia 1 lutego 2013 r. oraz porozumienie trójstronne w sprawie przejęcia praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 18 grudnia 2012 r. zostały w imieniu pozwanego podpisane przez T. O., zgodnie z reprezentacją wynikająca z aktualnej wówczas treści Krajowego Rejestru Sądowego pozwanego. Dodatkowo umowa z dnia 11 maja 2011 r. została w imieniu pozwanego podpisana także przez A. B. – wiceprezesa zarządu. T. O. wobec osób trzecich przedstawiał się jako osoba upoważniona do jednoosobowej reprezentacji pozwanego. Okazywał także pełnomocnictwo, które takie uprawnienie mu przyznawało. Zarówno powodowi jak i jego poprzednikowi prawnemu nie okazano dokumentu :”Protokół zebrania zarządu (...) z dnia 3 maja 2011 r.”, w treści którego „ z dniem 3 maja 2011 r. unieważnia się i cofa upoważnienie Pana T. O.do jednoosobowego reprezentowania Zarządu (...) Klubu (...)”, w który został do akt sprawy złożony przez pozwanego na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 lutego 2017 r. (k. 904 a, 907 znacznik czasowy 00:43:06)

(dowód: umowa przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 11 maja 2011 r., aneks nr (...) do tej umowy z dnia 1 lutego 2013 r. oraz porozumienie trójstronne z w sprawie przejęcia praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 18 grudnia 2012 r. k. 25 – 41, zeznania świadka L. W. k. 1041 – 1042, zeznania świadka K. P. k. 1042- 1042 verte, protokół zebrania zarządu (...) z dnia 3 maja 2011 r. k. 904a)

Nieruchomość będąca przedmiotem sporu stron została przez pozwanego sprzedana w dniu 7 września 2017 r. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

(dowód: okoliczność przyznana przez pozwanego na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 marca 2018 r. k. 1042 verte, nadto wydruk z treści księgi wieczystej (...) k. 1003 – 1011)

Powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny ustalił głównie w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, w tym treść Krajowego Rejestru Sądowego pozwanego, jego statutu, umów stron z lat 2011 – 2012 oraz treści księgi wieczystej urządzonej dla spornej nieruchomości. Treść tych dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu, jak też nie była przez strony kwestionowana. Dlatego też dowody stały się podstawą ustaleń Sadu Apelacyjnego. Sąd też za wiarygodne uznał zeznania świadków L. W. i K. P. w odniesieniu do kwestii będących przedmiotem uzupełniającego postępowania dowodowego. Mianowicie fakt występowania na zewnątrz pozwanego Klubu T. O. jako jednoosobowego reprezentanta zgodny jest z treścią rejestru sądowego, z którego wynika, że do dnia 31 marca 2015 r. jako sposób reprezentowania pozwanego wpisano jednoosobowe działania prezesa. Dopiero po tej dacie dokonano wpisu zgodnego z treścią § 37 statutu pozwanego.

Wątpliwości Sąd Apelacyjny budził dokument złożony przez pozwanego w dniu 28 lutego 2017 r., a pochodzący wedle jego treści z dnia 3 maja 2011 r. (k. 904a). Nawet jeśli rzeczywiście dokument taki został sporządzony przez pozwanego w powyższej dacie, to należy wskazać, że został on przedstawiony Sądowi dopiero 28 lutego 2017 r., po tym kiedy pozwany zgłosił zarzut braku legitymacji procesowej czynnej. Gdyby nawet istotnie w zarządzie pozwanego w dniu 3 maja 2011 r. odbyło się zebranie, które podjęło decyzje wskazane w protokole z k. 904a, to brak jest dowodów na potwierdzenia tezy, że treść tego protokołu znana była powodowi i jego poprzednikowi prawnemu. Co więcej, wątpliwość istnienia takiej wiedzy poparta jest treścią Krajowego Rejestru Sądowego pozwanego, w którym do dnia 31 marca 2015 r. widniał wpis dotyczący jednoosobowej reprezentacji pozwanego przez T. O..

Jedynie apelacja powoda okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny przedstawi argumenty dotyczące apelacji pozwanego, która wprawdzie nie zasługiwała na uwzględnienie, ale w swych zarzutach była dalej idąca.

W szczególności nie jest trafny zarzut braku legitymacji procesowej czynnej, który pozwany opierał o twierdzenie, że w dacie zawarcia umowy z dnia 11 maja 2011 r. jak też aneksu do tej umowy oraz porozumienia trójstronnego z dnia 18 grudnia 2012 r. pozwany nie był należycie reprezentowany. Wbrew temu stanowisku, uzupełniające postępowanie dowodowe wykazał, że dokumenty te zostały podpisane przez T. O., który zgodnie z treścią Krajowego Rejestru Sądowego uprawniony był do jednoosobowego reprezentowania pozwanego.

Dla oceny wpływu treści wpisów w rejestrze pozwanego należy odwołać się to przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zgodnie z art. 14 tej ustawy, podmiot obowiązany do złożenia wniosku o wpis do Rejestru nie może powoływać się wobec osób trzecich działających w dobrej wierze na dane, które nie zostały wpisane do Rejestru lub uległy wykreśleniu z Rejestru.

W świetle zaś art. 15 ust. 1 tej ustawy, od dnia ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nikt nie może zasłaniać się nieznaną sobie ogłoszonych wpisów. Jednak w odniesieniu do czynności dokonanych przed upływem szesnastego dnia od dnia ogłoszenia podmiot wpisany do Rejestru nie może powoływać się na wpis wobec osoby trzeciej, jeżeli ta udowodni, że nie mogła wiedzieć o treści wpisu. W przypadku rozbieżności między wpisem do Rejestru a ogłoszeniem w Monitorze Sądowym i Gospodarczym obowiązuje wpis w Rejestrze. Jednak osoba trzecia może powoływać się na treść ogłoszenia, chyba że podmiot wpisany do Rejestru udowodni, że osoba trzecia wiedziała o treści wpisu. (ust. 2.)

Jeżeli wpis do Rejestru nie podlega obowiązkowi ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, to nikt nie może zasłaniać się nieznaną sobie treści wpisu w Rejestrze, chyba że mimo zachowania należytej staranności nie mógł wiedzieć o wpisie. (art. 16.)

Zgodnie zaś z treścią art. 17 ust. 1 powyższej ustawy, domniemywa się, że dane wpisane do Rejestru są prawdziwe. Jeżeli dane wpisano do Rejestru niezgodnie ze zgłoszeniem podmiotu lub bez tego zgłoszenia, podmiot ten nie może zasłaniać się wobec osoby trzeciej działającej w dobrej wierze zarzutem, że dane te nie są prawdziwe, jeżeli zaniedbał wystąpić niezwłocznie z wnioskiem o sprostowanie, uzupełnienie lub wykreślenie wpisu. (ust. 2.)

Artykuł 17 ustawy o Krajowym rejestrze sądowym przewiduje niezwykle istotne domniemanie wiarygodności danych w Krajowym Rejestrze Sądowym. Stanowi ono dopełnienie zawartej w art. 14 tej ustawy gwarancji pewności obrotu. Na jego podstawie można przyjąć, że dane widniejące w Rejestrze są zgodne ze stanem rzeczywistym. Jak jednak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 14 marca 2012 r. (II CSK 328/2011, LexisNexis nr 4003598, OSNC-ZD 2013, nr C, poz. 61), ustanowione w tym przepisie domniemanie jest domniemaniem prawnym w rozumieniu art. 234 k.p.c., wiąże zatem sąd w postępowaniu cywilnym, z tym że może być obalone, ponieważ ustawa tego nie wyłącza. Domniemanie to dotyczy wpisów, obejmuje więc treść zamieszczoną w odpowiednim dziale rejestru, natomiast nie dotyczy danych znajdujących się w aktach rejestrowych, jeżeli nie zostały wpisane do rejestru. Ustawodawca przyjmuje, że - co do zasady - wszystkie dane wpisane do rejestru są zgodne z prawdziwym stanem rzeczy, czyli z obiektywną rzeczywistością. Odpis z rejestru jest dokumentem - środkiem dowodowym określonego stanu, nie zawsze zgodnym ze stanem rzeczywistym.

Należy wskazać, w świetle art. 17 i 14 ustawy o Krajowym rejestrze sądowym, że sam podmiot zarejestrowany ma bardzo wąskie możliwości wzruszenia domniemania przewidzianego w art. 17 ust. 1, przeciwko osobom trzecim działającym w dobrej wierze. W świetle art. 14 tej ustawy nie może bowiem powoływać się na dane, których nie zgłosił do KRS. Zgodnie natomiast z jej art. 17 st. 2 warunkiem podnoszenia niezgodności danych w KRS ze zgłoszeniem podmiotu lub wpisanych bez tego zgłoszenia, jest niezwłoczne wystąpienie z wnioskiem o sprostowanie, uzupełnienie lub wykreślenie wpisu.

W niniejszej sprawie, aż do marca 2015 r. w rejestrze sądowym pozwanego widniał wpis uprawniający T. O. do jednoosobowej reprezentacji pozwanego. Co istotne, pozwany Klub do tego rejestru wpisany został w 2001 r. Dlatego też, w świetle przywołanych przepisów, Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany nie może powoływać się na sposób jego reprezentacji, który nie został ujawniony w rejestrze. Twierdzenia i dowody zgłoszone w toku postępowania odwoławczego nie obaliły domniemania wynikającego z 14 i 17 ustawy o Krajowym rejestrze sądowym. Dlatego też w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut braku legitymacji procesowej czynnej uznać należało za chybiony. Kwestionowane przez pozwanego czynności sprawne zostały przez niego dokonane, gdyż oświadczenia woli w ramach tych czynności złożyła osoba uprawniona do reprezentowania pozwanego, o czym świadczą wpisy w Krajowy Rejestrze Sądowym pozwanego wedle treści aktualnej w datach dokonywania omawianych czynności prawnych.

Nie są także trafne zarzuty niezgodności ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego materiału dowodowego. Zarzuty pozwanego w tym zakresie koncentrują się wokół podtrzymywanego przed Sądem Odwoławczym twierdzenia, wedle którego niezasadne jest założenie, że cel umów stron nie został osiągnięty. Skarżący nadal zgłaszał wolę realizacji umowy przedwstępnej oraz aneksu do tej umowy. Stanowisko takie jest gołosłowne nie tylko w świetle dowodów zgromadzonych przed Sądem Okręgowym, ale także, a właściwie przede wszystkim, w świetle okoliczności powstałych po dacie wydania zaskarżonego wyroku. Pozwany bowiem poczynił, skuteczne zresztą starania w celu zbycia spornej nieruchomości. Fakt ten nie da się pogodzić z werbalizowaną przez pozwanego gotowością zastosowania się do postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży spornej nieruchomości.

Niezależnie od powyższych uwag godzi się jednoznacznie stwierdzić, że ocena materiału dowodowego, jak też ustalenia okoliczności dla sprawy istotnych, dokonane przez Sąd Okręgowy, zasługują na pełną akceptację Sądu Apelacyjnego. Sąd ten ustalenia te jak też wnioski zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uznaje za własne bez potrzeby szczegółowego ich ponawiania. Argumenty zawarte w treści apelacji pozwanego stanowią jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu meriti i jako takie nie mogą doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego wyroku.

Nie jest zatem trafny zarzut naruszenia prawa procesowego, jak się zdaje w zakresie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. (choćby skarżący wprost nie odniósł się do tego przepisu).

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jure, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli zatem z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów nie będzie zachowana, jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. (wyrok Sądu Najwyższego w dniu 9 grudnia 2009 r. w sprawie IV CSK 290/09, LEX nr 560607).

Zatem Sąd II instancji może zakwestionować dokonaną ocenę materiału dowodowego sprawy jedynie wtedy, gdy jest ona nielogiczna i sprzeczna z pozostałym w sprawie materiałem dowodowym.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, jak też dokonał prawidłowych ustaleń okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy, które Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje, uznając je za własne. W szczególności Sąd ten prawidłowo ustalił wolę stron zawierających aneks nr (...) do umowy z dnia 11 maja 2011 r., jak też fakt, że jej cel nie został osiągnięty. Prawidłowy także jest wniosek Sądu meriti, wedle którego świadczenie powoda na podstawie umów zawartych z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością są świadczeniami nienależnymi. Twierdzenie apelacji pozwanego, jakoby to powód dysponował prawami wynikającymi z tych umów i nie doznał zubożenia nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Jednocześnie skarżący nie wskazuje z jakich dowodów taki wniosek miałby wynikać. Zatem zarzut ten jest nie tyle polemiczny ile nie poddający się weryfikacji, co czyni go chybionym.

Brak jest uzasadnienia dla akceptacji twierdzenia pozwanego o sprzeczności działań powoda z zasadami współzycia społecznego. Po raz kolejny należy przywołać zachowanie pozwanego, który z jednej strony werbalizował wolę realizacji umowy stron, z drugiej zaś, po przyjęciu znacznych kwot tytułem umowy stron, poszukiwał innego nabywcy spornej nieruchomości. Zatem możliwość odwołania się w okolicznościach niniejszej sprawy do wyjątkowej regulacji przepisu art. 5 k.c. jest wyłączona.

Art. 5 k.c. jest najważniejszym z przepisów zawierających klauzule generalne. Stanowi on, że treść (granice) wszystkich uprawnień materialnego prawa cywilnego określają nie tylko normy prawne tworzące poszczególne uprawnienia, ale także zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Taki jest sens zawartego w przepisie sformułowania, iż działanie lub zaniechanie formalnie zgodne z treścią prawa podmiotowego, lecz sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie podlega ochronie.

Ujęte w art. 5 klauzule - społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współzycia społecznego - należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony prawnej. Z istnienia domniemania, że korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z zasadami współzycia społecznego, wynika, iż ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniającej ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi (wyrok SA we Wrocławiu z 14 lutego 2012 r., I ACA 19/2012, SIP nr 1125305, Lexis.pl nr 3849985). Przepis art. 5 k.c., jako przepis o charakterze wyjątkowym, którego zastosowanie prowadzi do ograniczenia praw, musi być wykładany ściśle oraz stosowany ostrożnie i w wyjątkowych wypadkach. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie I CSK 447/15, LEX nr 2294412)

Nie zasługują także argumenty pozwanego odnoszące się do odstąpienia przez strony od warunku zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci konieczności uzyskania pozwolenia na budowę. Niezależnie od trafności stanowiska Sądu meriti w tym zakresie wskazać po raz kolejny należy na fakt, że sporna nieruchomości została przez pozwanego sprzedana, a co za tym idzie taki warunek stał się niemożliwy do spełnienia, co w oczywisty sposób wzmacnia tezę o niedośściu do skutku celu umowy.

W konsekwencji braku uzasadnienia dla aprobaty zarzutów apelacji pozwanego, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Odwoławczy orzekł jak w pkt. II wyroku.

Natomiast za zasadne Sąd Apelacyjny uznał w części zarzuty zawarte w środku odwoławczym powoda.

W szczególności za trafny uznać należy zarzut naruszenia prawa materialnego w zakresie przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezasadne zastosowanie skutkujące częściowym oddaleniem powództwa co do kwoty 81 918 zł.

Jak zostało to wskazane we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia, z istnienia domniemania, że korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z zasadami współzycia społecznego, wynika, iż ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniający ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi.

Sąd Apelacyjny, odmiennie niż Sąd I instancji ocenił inicjatywę dowodową pozwanego w tym zakresie. To bowiem ta strona winna obalić wskazane powyżej domniemania działania powoda zgodnie z zasadami współzycia społecznego. Niewystarczający, w ocenie Sądu II instancji, dla zastosowanie reguły wynikającej z art. 5 k.c. jest fakt, że pozwany w dacie wydania zaskarżonego wyroku nie generował przychodów pozwalających na zrekompensowanie powodowi poniesionych przez niego kosztów realizacji umowy stron. Wbrew stanowisku Sądu meriti, to właśnie pozwany dysponował nie tylko nieruchomością, na której miała powstać planowana inwestycja, ale także dokumentacją projektową dla jej realizacji. W sytuacji niedościa do skutku umowy stron, pozwany przy pomocy innego kontrahenta mógłby wykorzystać posiadaną dokumentację i przeprowadzić inwestycję na nieruchomości będącej jego własnością. Sytuacja finansowa pozwanego była znana stronom umowy z dnia 11 maja 2011 r. i w szczególności dla pozwanego nie była przeszkodą do podejmowania decyzji, która w zasadzie tylko dla powoda i jego poprzednika prawnego wiązała się ze znacznymi wydatkami. Trudno zatem zgodzić się ze stanowiskiem, że powód, który przez kilka lat finansował wspólne przedsięwzięcie, w razie niedościa do skutku celu umowy, nie miałby odzyskać poniesionych kosztów w sytuacji, gdy ekwiwalent tych kosztów pozostaje po stronie pozwanego. Dlatego też w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest uzasadnienia dla zastosowania przepisu art. 5 k.c. Konieczna zatem była korekta zaskarżonego wyroku, stosownie do treści przepisu art. 386 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenia na rzecz powoda dalszej kwoty 81 918 zł, o czym Sąd ten orzekł w pkt. I podpunkt 1 wyroku.

Konsekwencją merytorycznej zmiany zaskarżonego orzeczenia była korekta rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania przed Sądem I instancji. W postępowaniu tym powód był zatem stroną wygrywającą sprawę, a co za tym idzie, stosownie do zasady odpowiedzialności za jej wynik pozwany powinien zwrócić mu koszty postępowania, na które składały się kwoty: 27 250 zł tytułem opłaty od pozwu, 14 417 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w postępowaniu rozpoznawczym oraz kwota 3 600 zł. tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym. Łącznie zatem pozwany powinien zwrócić powodowi kwotę 45 267 zł tytułem zawrotu kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym. Dlatego też, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt. I podpunkt 2 wyroku.

W pozostałym zakresie zarzuty apelacji powoda nie były zasadne, chociaż ocena taka nie miała wpływu na treść rozstrzygnięcia zawartego w pkt. I wyroku Sądu II instancji.

Nie są trafne zarzuty naruszenia prawa procesowego w zakresie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w przedmiocie proponowanych przez powoda dalszych zabezpieczeń przyszłej umowy przyrzeczonej. Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje zarówno ustalenia faktyczne Sądu meriti w tym zakresie, jak też

ocenę dowodów przeprowadzonych przez ten Sąd uznając za własne bez potrzeby ponownego szczegółowego ich przytaczania.

Odwołując się do skuteczności postawienia zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. w ujęciu stanowiska Sądu Najwyższego, opisanego we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia wskazać należy, że wnioski Sądu Okręgowego w zakresie dalszych propozycji zabezpieczenia umowy przyrzeczonej uznać należy za logiczne. Nawet jeśli z treści zeznań świadków L. W. i K. P. można wyprowadzić wniosek, że powód przedstawił pozwanemu takie propozycje, to ustalenia Sądu meriti nie sprzeniewierają się zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Trzeba bowiem mieć na uwadze pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, jak choćby projekty aktów notarialnych – umowy przyrzeczonej. Skoro zatem takie propozycje przybrały formę pisemną, to Sąd meriti uprawniony był do odmowy wiarygodności twierdzeniu powoda o istnieniu dalej idących propozycji, przy przeczącym stanowisku pozwanego. Jak już zostało to wskazane powyżej, możliwość wyprowadzenia z materiału dowodowego konkurencyjnej wersji stanu faktycznego nie uzasadnia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Podobnie należy ocenić prawidłowe ustalenia Sąd Okręgowego z zakresie twierdzenia powoda o braku wsparcia ze strony pozwanego w realizacji umowy, jak też rezygnacji pozwanego z inwestycji. Wprawdzie w dacie orzekania przez Sąd Odwoławczy sporna nieruchomość nie była już własnością pozwanego, to jednak jej sprzedaż nastąpiła dwa lata od wydania zaskarżonego orzeczenia. Na tamtą chwilę, dowody zgromadzone w sprawie nie wskazywały na takie działanie pozwanego, z którego można by wyprowadzić wniosek, że faktycznie zrezygnował z inwestycji. Wniosek Sądu meriti, zgodnie z którym cel umowy nie został osiągnięty pozostaje słuszny i poparty logiczną oceną faktów ustalonych przez ten Sąd.

Dlatego też, wskazane powyżej zarzuty Sąd Apelacyjny uznał na chybione. Mimo to powoda należy traktować jako stronę wygrywającą sprawę w postępowaniu odwoławczym. Dlatego też, na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 109 k.p.c., a także na podstawie § 6 pkt. 6) w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1) rozporządzenia 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, Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt. III wyroku. Na koszty postępowania przed tym Sądem należne powodowi składały się kwoty: opłata od apelacji w wysokości 4 096 zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika - 5 400 zł w związku z apelacją wywiedzioną przez pozwanego oraz wynagrodzenie pełnomocnika - 2 700 zł w związku z apelacją wywiedzioną przez powoda, tj. łącznie 12 196 zł.

Na oryginale właściwe podpisy.