

Sygn. akt I ACa 277/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska (spr.)
Sędziowie:	SSA Dariusz Rostał SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) D. O., J. M. spółki jawnej w M.

przeciwko (...)w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 listopada 2015 roku, sygn. akt VIII GC 406/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA T. Żelazowski SSA D. Jezierska SSA D. Rostał

Sygn. akt I ACa 277/16

UZASADNIENIE

(...) D. O., J. M. spółka jawna w M. wniosła pozew przeciwko (...) o zapłatę kwoty 183.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2014 r. tytułem połowy kwoty stanowiącej podwójną wartość danego przy zawieraniu umowy zadatku.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że strony zawarły umowę zobowiązującą do przeniesienia w przyszłości własności nieruchomości, a nie umowę przedwstępną, co przy niedookreśleniu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz w częściach wspólnych budynków i urządzeń posadowionych na nieruchomości powinna

być uznana za nieważną. Nadto zaprzeczyła twierdzeniom odnoszącym się do wyłącznej odpowiedzialności pozwanej za okoliczności, które spowodowały niewykonanie umowy oraz podniosła zarzut sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego z uwagi na powiązania rodzinne osób zawierających umowę, działających za obie strony.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) w S. na rzecz powódki (...) D. O., J. M. spółki jawnej w M. kwotę 183.000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od dnia 17 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie; oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że (...) w S. jako użytkownik wieczysty nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) realizowała inwestycję polegającą na przebudowie budynku usytuowanego na dwóch działkach o numerach (...), w wyniku której w budynku miały powstać wyodrębnione lokale użytkowe, które mogłyby być przedmiotem odrębnej własności, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W związku trudnościami finansowymi bank udzielający kredytu wymagał, aby w celu zabezpieczenia zawierała umowy z najemcami powierzchni, które powstaną po ukończeniu inwestycji.

Prezes zarządu spółdzielni H. M. poszukiwał potencjalnych najemców. Ostatecznie władze spółdzielni podjęły decyzję, że wyrażają zgodę na ustanowienie odrębnej własności części lokali w przebudowywanej hali oraz zawarcie przedwstępnych umów z przyszłymi właścicielami. Spółka jawna (...) planowała nabyć prawo odrębnej własności lokalu w celu prowadzenia w nim działalności handlowej - sklepu mięsnego.

I. Z. i G. W. wiedziały, że J. M. jest synem prezesa zarządu H. M., uważały jednak, iż nie stoi to na przeszkodzie, aby zawrzeć umowę przedwstępną ze spółką jawną (...) D. O., J. M.. Wspólnicy spółki (...) zostali poinformowani, że spółdzielnia planuje dokonać podziału geodezyjnego działek, składających się na nieruchomość przy ulicy (...). D. O. i J. M. oświadczyli, że przedmiotem ich zainteresowania jest prawo odrębnej własności lokalu i związany z nim udział w budynku i w gruncie, na którym posadowiony jest ten budynek, nie są natomiast zainteresowani nabyciem udziałów w pozostałych budynkach, usytuowanych w obrębie nieruchomości przy ulicy (...).

W grudniu 2009 r. Walne Zgromadzenie Członków (...) podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na wydzielenie i sprzedaż lokali przez zarząd spółdzielni wraz z udziałem we wszystkich działkach, jakie wówczas składały się na nieruchomość spółdzielni, jako prawem związanym z własnością lokalu. Następnie Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę, w której zaakceptowała cenę sprzedaży lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości dla spółki (...) na kwotę 300.000 zł.

Dnia 30 marca 2010 r. Spółdzielnia reprezentowana przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z., zwana sprzedającą, zawarła umowę w formie aktu notarialnego (rep. A nr. (...)) z (...) D. O., J. M. spółką jawną z siedzibą w M., zwaną kupującą, reprezentowaną przez D. O. i J. M., określoną jako "przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży". W § 1 wskazano, że sprzedająca jest do dnia 29 października 2009 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiących działki gruntu nr (...) o łącznym obszarze 1,3454 ha oraz właścicielem usytuowanych na tym gruncie budynków. W § 1 pkt 1 wymieniono wszystkie budynki z podaniem ich powierzchni użytkowej. W § 1 pkt 7 wskazano, że na działce gruntu numer (...) znajduje się trafostacja będąca własnością sprzedającej, natomiast w § 1 pkt 10 wskazano, że na wyżej opisanych działkach numer (...) spółdzielnia przebudowuje wielolokalowy budynek, o powierzchni użytkowej ok. 1.122 m⁽²⁾, który obejmować będzie lokale użytkowe, które będą mogły być przedmiotem odrębnej własności, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). W § 3 pkt 2 wskazano, że do aktu okazano : uchwałę nr (...)Walnego Zgromadzenia Członków(...) z dnia 9 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, z której wynika, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni upoważniło Zarząd Spółdzielni do: dokonania podziału modernizowanego budynku zlokalizowanego na działkach (...), obręb (...) przy ul. (...) o numerze ewidencyjnym (...) na lokale, ustanowienia odrębnej własności wydzielonych lokali i ich sprzedaży na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni i zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą, ustanowienia procentowego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek (...), obręb(...) oraz części

wspólnych budynków technicznych nieruchomości i ich zbycie wraz z poszczególnymi lokalami, natomiast w § 3 pkt 3 wskazano, że do aktu okazano uchwałę nr 4 Rady Nadzorczej (...) z dnia 18 grudnia 2009 r., z której wynika, że Rada Nadzorcza akceptuje zaproponowane przez Zarząd Spółdzielni warunki zbycia, po ustanowieniu odrębnej własności, lokalu o powierzchni 70 m⁽²⁾ wraz z przypadającym procentowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek (...) oraz udziałem procentowym w częściach wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal i budynku technicznym, w którym znajduje się rozdzielnia i trafostacja, za kwotę 300.000 zł netto powiększoną o VAT. W § 4 ust. 1 wskazano, że spółdzielnia zobowiązuje się, iż po przebudowaniu budynku, o którym mowa w § 1 pkt 10, ustanowi w nim odrębną własność lokalu użytkowego położonego na parterze o powierzchni około 72 m⁽²⁾, składającego się z dwóch pomieszczeń zaznaczonych na planie stanowiącym załącznik nr 1 do aktu, z którym związany będzie udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udział w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym również budynku trafostacji), obliczony na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, oraz sprzeda ten lokal użytkowy, wraz ze związanymi z własnością tego lokalu: udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym również budynku trafostacji), na rzecz spółki (...), natomiast spółka (...) zobowiązała się, że kupi ten lokal użytkowy, wraz ze związanymi z własnością tego lokalu: udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji). W § 4 ust. 2 aktu wskazano, że ostateczna wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziału w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji), zostanie określona na podstawie obmiarów dokonanych z natury, po przebudowaniu całego budynku, w tym lokalu będącego przedmiotem umowy objętej aktem, a wielkość tych udziałów zostanie określona zgodnie z zasadami wynikającymi z treści art. 3 i 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, natomiast strony akceptują okoliczność, że wielkość tych udziałów w żaden sposób nie będzie wpływała na cenę i obowiązek zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży. W § 5 aktu notarialnego wskazano, że strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r., przy czym stronom przysługuje prawo do zawarcia takiej umowy w terminie wcześniejszym, uzgodnionym przez obie strony. W § 6 ust. 1 wskazano, że spółka (...) zapłaciła kwotę 150.000 zł powiększoną o należny VAT (183.000 zł brutto) tytułem zadatku w rozumieniu kodeksu cywilnego. Ponadto strony ustaliły, że wyżej opisany zadatek ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez kupującą z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, sprzedająca otrzymany zadatek może zachować, a w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającą z przyczyn, za które ponosi ona odpowiedzialność, kupująca może żądać od sprzedającej zapłaty sumy dwukrotnie wyższej od kwoty tego zadatku. Ponadto ustaliły, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet ustalonej ceny sprzedaży. W § 6 ust. 2 wskazano z kolei, że resztę ceny w kwocie 150.000 zł powiększoną o VAT spółka (...) zapłaci w terminie 10 dni roboczych od zawarcia umowy przyrzeczonej. W § 9 strony ustaliły, że lokal użytkowy będący przedmiotem umowy będzie wykonany w wersji standardowej, kompletnie wyposażony w urządzenia higieniczno-sanitarne, wentylację bez urządzeń klimatyzacyjnych, które to urządzenia klimatyzacyjne spółka (...) zamontuje na własny koszt. W § 10 wskazano natomiast, że spółka (...) wyraża zgodę na to, by zarząd nieruchomością wspólną sprawowany był przez spółdzielnię, pod warunkiem, że koszty takiego zarządu nie będą znacznie odbiegać od średnich stawek stosowanych przy tego rodzaju zarządzie nieruchomościami. Wskazano również, iż spółka (...) zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tj. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nabywanego lokalu i do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Ponadto strony postanowiły, że szczegółowe zasady zarządu nieruchomością wspólną uzgodnią w treści umowy przyrzeczonej.

Tego samego dnia - 30 marca 2010 r. - została zawarta umowa najmu między (...) w S., reprezentowaną przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z., oraz (...) D. O., J. M. spółką jawną w M., reprezentowaną przez D. O. i J. M., na mocy której wynajęto spółce (...) lokal użytkowy o powierzchni 72 m⁽²⁾, będący przedmiotem umowy przedwstępnej, w zamian za miesięczny czynsz w wysokości 2.448 zł powiększony o należny podatek VAT, który ustalono dla 72

m⁽²⁾ według stawki 34 zł/m⁽²⁾. Z przekazania lokalu sporządzono dnia 31 marca 2010 r. protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez prezesa zarządu spółdzielni H. M. oraz wspólnika spółki J. M.

Lokal, którego najemcą była spółka (...), został przygotowany do prowadzenia działalności gospodarczej, wykończony, wykafelkowany, ze ścianami, podłogą, mediami. Położone zostały instalacje chłodnicze, instalacje zasilające, instalacja grzewcza, komora do mycia naczyń. Pod koniec 2011 r. H. M. ustnie poinformował wspólników spółki jawnej (...), że termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie będzie mógł być zachowany, ponieważ spółdzielnia jest w trakcie dokonywania podziałów geodezyjnych działek składających się na nieruchomość spółdzielni, które w efekcie mają doprowadzić do stanu takiego, że wyodrębniona zostanie droga, a modernizowany budynek będzie stał na osobnej działce. Wspólnicy spółki podkreślali, że ich interesuje lokal, a nie udział we wszystkich budynkach znajdujących się na nieruchomości, dlatego godzili się na to, aby w umowie przyrzeczonej przedmiotem sprzedaży było prawo odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości po zapowiadanych przez spółdzielnię podziale geodezyjnym. W wyniku rozmów zawarte zostały ostatecznie dwa aneksy: do umowy najmu oraz do umowy przedwstępnej.

Dnia 20 grudnia 2011 r. (...), reprezentowana przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z., zawarła ze spółką (...), reprezentowaną przez D. O. i J. M., aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 30 marca 2010 r., w którym określono wysokość czynszu w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2013 r. na kwotę 1.000 zł powiększoną o należny VAT, następnie postanowiono, że poczynając od dnia 1 lipca 2013 r. przywrócony zostanie czynsz wynikający z pierwotnego brzmienia umowy najmu z zachowaniem ciągu waloryzacji.

Pismem z dnia 22 grudnia 2011 r. prezes zarządu spółdzielni H. M. i członek zarządu I. Z. poinformowali wspólników spółki (...) nawiązując do wcześniejszych ustnych ustaleń, że spółdzielnia podtrzymuje wolę zbycia lokalu użytkowego o powierzchni 72 m⁽²⁾ za cenę 300.000 zł netto zgodnie z treścią umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r., jednakże dotychczas z niezależnych od spółdzielni przyczyn nie udało się wyodrębnić nieruchomości składającej się wyłącznie z budynku, w którym znajduje się lokal oraz gruntu bezpośrednio przylegającego do budynku. W związku z czym proponują zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej, w którym zostanie wydłużony termin zawarcia umowy ostatecznej. J. M. odpisał na powyższe pismem z dnia 30 grudnia 2011 r. wskazując, że spółka wyraża zgodę na zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej przedłużającego termin zawarcia umowy ostatecznej.

Dnia 21 stycznia 2012 r. (...) reprezentowana przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z. zawarła ze spółką (...), reprezentowaną przez D. O. i J. M., w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) aneks do umowy z dnia 30 marca 2010 r., zatytułowany "Oświadczenie o zmianie treści umowy przedwstępnej sprzedaży". W § 2 aneksu wskazano, że § 5 umowy przedwstępnej otrzymuje brzmienie, zgodnie z którym strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r., przy czym stronom przysługuje prawo do zawarcia takiej umowy w terminie wcześniejszym, uzgodnionym przez obie strony. W § 3 aktu wskazano, że w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości powstała nieruchomość składająca się z działek gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz nieruchomość składająca się z działki nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W § 4 wskazano, że pozostała treść aktu notarialnego z dnia 30 marca 2010 r. zachowuje swoje dotychczasowe brzmienie.

Dnia 2 marca 2012 r. H. M. złożył oświadczenie skierowane do Rady Nadzorczej (...), w którym zwrócił się o przyjęcie z dniem 31 maja 2012 r. jego rezygnacji z pełnienia obowiązków członka i prezesa zarządu spółdzielni. 31 maja 2012 r. Walne Zgromadzenie Członków (...) w S. nie przyjęło uchwały nr (...) w przedmiocie udzielania absolutorium prezesowi zarządu H. M.. Walne zgromadzenie podjęło natomiast uchwałę nr (...) w przedmiocie przyjęcia rezygnacji H. M. i odwołało go z funkcji prezesa zarządu spółdzielni. Funkcję prezesa zarządu (...) objęła I. Z.. Nowy zarząd doprowadził do zakończenia podziału geodezyjnego działek, składających się na nieruchomość spółdzielni.

Przed dokonaniem podziału geodezyjnego budynek, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem umów przedwstępnych zawieranych przez spółdzielnię, był posadowiony na dwóch działkach gruntu – mniejszej o nr (...) oraz większej o nr (...) obejmującej również inne budynki, w tym budynek trafostacji. Po dokonaniu podziału

nieruchomości składającej się z działek o numerach (...), zabudowanych odrębnymi nieruchomościami budynkowymi, budynek w którym znajduje się lokal znalazł się na działce nr (...) o powierzchni 0,1377 ha. Wydzielona została również nieruchomość drogowa składająca się z działki nr (...) o powierzchni 0,2274 ha, która graniczy z nieruchomością na działce nr (...) o powierzchni 0,0093 ha, zabudowanej budynkiem trafostacji.

Dnia 20 czerwca 2013 r. (...), reprezentowana przez prezesa zarządu I. Z. i członka zarządu B. R., zawarła ze spółką (...), reprezentowaną przez D. O. i J. M., aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 30 marca 2010 r., w którym określono wysokość czynszu w okresie od 1 lipca 2013 r. do 31 marca 2014 r. na kwotę 1.000 zł powiększoną o należny VAT z tym zastrzeżeniem, że waloryzacja za rok 2012 i za rok 2013 nastąpi do wartości czynszu obowiązującego w grudniu 2011 r.

Pełnomocnik (...) r. pr. S. O. sporządził pismo datowane na dzień 10 grudnia 2013 r., w którym wskazał, że przesyła spółce (...) projekt umowy sprzedaży lokalu użytkowego o powierzchni 72 m⁽²⁾ położonego w budynku przy ul. (...) w S. wraz z umowami towarzyszącymi. Oświadczył także, iż spółdzielnia podtrzymuje wolę zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży lokalu w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. – określonym w przedwstępnej umowie sprzedaży. Wskazał również, że umowy te w dniu 5 grudnia 2013 r. zostały wysłane spółce drogą elektroniczną. Sporządzony został również projekt umowy określającej zasady ponoszenia przez współwłaścicieli kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz zasady korzystania z terenu, urządzeń i pomieszczeń wspólnych, a także projekt regulaminu obowiązującego na terenie nieruchomości, określającego warunki korzystania z terenu i miejsc postojowych znajdujących się na terenie parkingu zlokalizowanego na nieruchomości położonej przy ul. (...), jak też projekt umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz projekt umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną – drogową.

Wspólnicy spółki jawnej(...) po doręczeniu im projektu umowy przyrzeczonej wraz z projektami pozostałych umów stwierdzili, że obszerność i stopień złożoności projektów nie pozwoli im w terminie do końca roku dokonać ich analizy. Pismem z dnia 24 grudnia 2013 r. D. O. i J. M., w nawiązaniu do rozmowy telefonicznej, zwrócili się więc do (...) z prośbą o przesunięcie terminu nabycia lokalu użytkowego o powierzchni 72 m⁽²⁾, w związku z czym zaproponowali zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej, w którym zostanie wydłużony okres zawarcia umowy ostatecznej. Pismem z tego samego dnia prezes zarządu spółdzielni I. Z. i członek zarządu B. R. zgodziły się na propozycje wyrażone w piśmie jawnej (...) z dnia 24 grudnia 2013 r.

Dnia 30 grudnia 2013 r. I. Z. jako prezes zarządu i B. R. jako członek zarządu (...) zawarły w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) ze spółką jawną (...), reprezentowaną przez D. O. i J. M., aneks do przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 marca 2010 r., w którego § 1 pkt 1 nadały § 5 umowy z dnia 30 marca 2010 r. brzmienie, zgodnie z którym strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w terminie do dnia 28 lutego 2014 r., który może zostać zmieniony w drodze aneksu sporządzonego w formie aktu notarialnego przed upływem tego terminu.

Pismem z dnia 16 stycznia 2014 r., skierowanym do (...), D. O. i J. M. oświadczyli, iż odmawiają przyjęcia propozycji zmian istotnych warunków umowy przedwstępnej (wskazanych w przedstawionym im projekcie aktu notarialnego) i wezwali spółdzielnię do zawarcia umowy docelowej z zachowaniem warunków uzgodnionych w treści umowy przedwstępnej. Wskazali, że posiadają zastrzeżenia do przedstawionego przez spółdzielnię projektu, wymienione w załączonej do pisma opinii prawnej adw. K. H.. Zaproponowali pilne podjęcie rozmów w celu uzgodnienia ostatecznej treści aktu notarialnego, która czynić będzie radość pierwotnym uzgodnieniom. W załączonej do pisma opinii adw. K. H. wskazał, że opiniowany projekt aktu notarialnego ogranicza ze szkodą dla kupującej zakres przedmiotu umowy, m.in. z uwagi na to, że sprzedająca na mocy umowy przedwstępnej zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni 72 m⁽²⁾ wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości, w tym również budynku trafostacji na działce nr (...), co miało być objęte określoną w umowie przedwstępnej ceną, a zatem miała kupująca mieć udział w infrastrukturze elektro-energetycznej zapewniającej jej istniejący w dacie transakcji dostęp do medium w postaci prądu elektrycznego. Zwrócił również uwagę na „przymuszenie” w projekcie kupującej

przez sprzedającą do wykonania własnego przyłącza do sieci energetycznej i na własny koszt. Wskazał, że opiniowany projekt aktu notarialnego nie zapewnia kupującej bezpiecznego dostępu do sieci przesyłowych, gdyż zgodnie z treścią umowy przedwstępnej miała kupująca, jako współwłaściciel trafostacji, dysponować wszystkimi przyłączami dostawy mediów, co miało być równoznaczne z bezkolizyjnym, bezpośrednim dostępem do sieci przesyłowych, a wobec podziału nieruchomości i ograniczenia przedmiotu sprzedaży do udziału w działkach gruntu nr (...) sprawdzenia wymaga, czy przyłącza będące transmitterami wszystkich mediów znajdują się w całości na terenie tych działek, czy przechodzą przez inne nieruchomości, ponieważ z mapy wynika, że przechodzą przez nowo wydzieloną działkę nr (...), która nie wchodzi w skład przedmiotu sprzedaży, w związku z czym konieczne by było ustanowienie stosownej służebności gruntowej. Wskazał również, iż projekt ogranicza w większym stopniu niż wynikało to z treści umowy przedwstępnej uprawnienia kupującej jako współwłaściciela i członka małej wspólnoty, poprzez sugerowane rozciągnięcie udzielonych sprzedającej (jako zarządcy nieruchomości) pełnomocnictw na czynności przekraczające zwykły zarząd.

Pełnomocnik spółdzielni r. pr. S. O. pismem z dnia 14 lutego 2014 r., skierowanym do spółki jawnej (...) wskazał, że w jego ocenie przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawarta dnia 30 marca 2010 r. jest obciążona istotną wadą prawną powodującą jej nieważność z mocy prawa, co związane jest z treścią § 4 ust. 1 tej umowy, a mianowicie tym, że strony nie określiły wielkości udziałów w gruncie, jaki będzie związany z wyodrębnianym lokalem użytkowym, co powoduje nieważność umowy. Poinformował również, iż w związku z powyższym oraz w związku z treścią pisma współników spółki jawnej (...) z dnia 16 stycznia 2014 r., w którym współnicy odmówili zawarcia umowy sprzedaży oraz nie podjęli nawet prób przeprowadzenia jakichkolwiek rozmów ze spółdzielnią na temat treści przesłanej umowy sprzedaży lokalu i umów towarzyszących, w tym w trakcie spotkania u notariusza dnia 30 grudnia 2013 r., spółdzielnia postanowiła przelać zwrótnie kwotę wpłaconą przez spółkę jawną (...) na jej rachunek bankowy.

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. współnik spółki jawnej (...) D. O. zwrócił się do (...) z prośbą o wyznaczenie terminu w celu uzgodnienia ostatecznej treści aktu notarialnego, a jednocześnie oświadczył, że nigdy spółka nie wyrażała woli odmowy zawarcia umowy sprzedaży, a wręcz przeciwnie nadal jest zainteresowana podpisaniem ostatecznej umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...) w S.. Tego samego dnia D. O. nadał do (...) pismo, w którym poinformował o umówieniu spotkania w dniu 28 lutego 2014 r. o godzinie 14⁽⁰⁰⁾ w Kancelarii Notarialnej Notariusza J. S. w S., w celu podpisania aktu notarialnego w związku ze sprzedażą lokalu przy ul. (...) w S.. Oba pisma wpłynęły do spółdzielni w dniu 21 lutego 2014 r., co potwierdzono treścią prezentaty.

Pełnomocnik spółdzielni S. O. pismem z dnia 24 lutego 2014r. skierowanym do spółki jawnej (...) poinformował, że zarząd Spółdzielni otrzymał pisma spółki z dnia 20 lutego 2014 r., które w jego ocenie są ze sobą sprzeczne, a nadto poinformował, że zarząd podtrzymuje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 14 lutego 2014 r. iż spółka (...) miała dużo czasu na zapoznanie się z przedstawionymi jej projektami umów. Poinformował również, że zarząd spółdzielni wyznacza termin spotkania na dzień 27 lutego 2014 r. na godzinę 14.00 w siedzibie spółdzielni przy ul. (...). Ze spotkania w dniu 27 lutego 2011 r. sporządzono protokół, w którym wskazano, że współnicy spółki (...) przedstawili propozycje dotyczące ewentualnej zmiany projektu aktu notarialnego i umów towarzyszących oraz wyrażają wolę podjęcia rozmów z powyższym temacie, na co „zarząd spółdzielni wyraża przychylność”. Wspólnicy spółki swoje propozycje przedstawili w piśmie datowanym na dzień 24 lutego 2014 r.

Dnia 28 lutego 2014 r. sporządzony został akt notarialny (rep. A nr (...)), w którym notariusz stwierdził, że stawili się w związku z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej: I. Z. i B. R., reprezentujące (...), oraz D. O. i J. M., reprezentujący spółkę jawną (...). Notariusz stwierdził, że nie doszło tego dnia w siedzibie kancelarii notarialnej do zawarcia umowy między stronami.

Pełnomocnik spółdzielni S. O. pismem z dnia 6 marca 2014r. poinformował spółkę, że Spółdzielnia w związku z treścią art. 394 § 3 zdanie drugie k.c. postanowiła tego dnia przelać zwrótnie na rachunek bankowy spółki jawnej (...) kwotę 183.000 zł uiszczoną na rzecz spółdzielni dnia 30 marca 2010 r., ponieważ negocjacje w sprawie sprzedaży nie osiągnęły konsensu. Wskazał również, że wydruk komputerowy wręczony przez reprezentantów spółki jawnej

(...) na spotkaniu dnia 27 lutego 2014 r. jest niepodpisany, a nadto zawiera omyłki w numeracji paragrafów i w jego ocenie nie umożliwia jednoznacznego zrozumienia intencji spółki (...). Poinformował również, że jeśli spółka jawna (...) nadal jest zainteresowana kupnem lokalu przy ul. (...) w S., to spółdzielnia przedstawi projekt umowy sprzedaży wraz z umowami towarzyszącymi.

Pełnomocnik spółki (...) dnia 14 marca 2014 r. wysłał do (...) wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży i zawiadomił o wyznaczeniu w tym celu terminu spotkania w Kancelarii Notarialnej Notariusza J. B. dnia 3 kwietnia 2014 r. o godzinie 12⁽⁰⁰⁾, a jednocześnie poprosił o dostarczenie temu notariuszowi w terminie do dnia 27 marca 2014 r. dokumentów niezbędnych do opracowania przez niego treści umowy. Wskazał również, iż w jego ocenie nie ma żadnych obiektywnych przeszkód prawnych i faktycznych, które uniemożliwiłyby zawarcie umowy przyrzeczonej i że spółka akceptuje w pełni zaproponowane przez spółdzielnię odstąpienia od warunków umowy przedwstępnej, wynikające z przeprowadzonego podziału nieruchomości, w tym aprobująco okoliczność, że z własnością lokalu użytkowego o powierzchni 72 m⁽²⁾ będzie wiązał się udział wynoszący 0,0641 w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) oraz udział wynoszący 0,0079 w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...). Wskazał także, iż spółka jawna (...) traktuje dokonanie zwrotu zadatku jako przedwczesne i nie akceptuje wskazanych przez spółdzielnię przyczyn jego zwrotu w postaci rzekomego rozwiązania umowy, a w konsekwencji D. O. i J. M. odmawiają podpisania faktury korygującej nr (...). W przypadku niewykonania przez spółdzielnię umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie, zastrzegają dochodzenie zwrotu zadatku w dwukrotnej wysokości, jak i roszczenia odszkodowawczego celem wyrównania poniesionej szkody do rynkowej wartości lokalu.

Pełnomocnik spółdzielni w piśmie z dnia 28 marca 2014 r. wskazał, że spółdzielnia nie podziela poglądu o obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż umowa przedwstępna okazała się nieważna, upłynął wspólnie ustalony termin jej zawarcia (w jego ocenie z powodu postawy spółki jawnej (...), która domagała się zawarcia umowy na warunkach obiektywnie niemożliwych wówczas do spełnienia przez stronę sprzedającą, a odmówiła zawarcia umowy uwzględniającej nowy stan prawny i faktyczny nieruchomości). Wskazał nadto, że w jego ocenie umawianie kolejnych spotkań u notariuszy i zakreślanie terminów spółdzielni do przedkładania dokumentów jest działaniem pozbawionym podstaw prawnych i nieracjonalnym, ale jednocześnie zachęcił współników spółki jawnej (...) do rozpoczęcia negocjacji z zarządem spółdzielni w celu ustalenia ewentualnej treści umowy sprzedaży i umów towarzyszących.

Dnia 3 kwietnia 2014 r. przed notariuszem J. B. stawili się D. O. i J. M. jako reprezentanci spółki jawnej (...) w celu zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i sprzedaży. Nie stawili się przedstawiciele (...).

Pełnomocnik spółki jawnej (...) pismem z dnia 26 maja 2014 r., skierowanym do (...), oświadczył, że spółka odstępuje od umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. oraz wzywa do zapłaty kwoty 183.000 zł tytułem niewuiszczonej części zadatku w podwójnej wysokości w terminie do dnia 6 czerwca 2014 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową wskazując, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z wyłącznej winy spółdzielni, która początkowo próbowała narzucić spółce zawarcie umowy na zmienionych zasadach, a następnie nie zawarła umowy przyrzeczonej pomimo tego, że spółka w piśmie z dnia 13 marca 2014 r. poinformowała, że akceptuje w pełni zaproponowane przez spółdzielnię odstąpienia od umowy przedwstępnej. Zakwestionował również twierdzenia o nieważności umowy przedwstępnej. W treści pisma zastrzegł również, iż wyłącznym celem odstąpienia od umowy jest dochodzenie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Pełnomocnik Spółdzielni Pracy w piśmie z dnia 6 czerwca 2014 r. wskazał, że w jego ocenie nie istnieje po stronie spółdzielni obowiązek zapłaty podwójnej kwoty zadatku, kwestionując twierdzenia faktyczne i prawne zawarte w treści wezwania, a w szczególności nie jest prawdziwe twierdzenie, iż spółka jawna (...) w piśmie z dnia 13 marca 2014 r. zaakceptowała warunki zawarcia umowy sprzedaży na warunkach określonych przez spółdzielnię, gdyż wynika z niego, że spółka zaakceptowała tylko fakt podziału nieruchomości, a nie pozostałe istotne postanowienia umowy, jak zarząd rzeczą wspólną. Wskazywał także, iż w jego ocenie spółdzielnia nie może zostać wezwana do wykonania umowy

przedwstępnej, ponieważ umowa ta nie była umową przedwstępną, a zobowiązującą, a zatem może być wzywana do zawarcia umowy rozporządzającej. Podtrzymał też pozostałą podnoszoną dotychczas argumentację.

Sąd Okręgowy mając na uwadze takie ustalenia uznał powództwo w przeważającej części za zasadne.

Wskazał, że podstawą prawną roszczenia powódki stanowił zatem art. 394 § 1 k.c., którego dokonał analizy.

Podkreślił, że fakt dania zadatku przez powódkę przy zawarciu umowy z dnia 30 marca 2010 r. oraz fakt niewykonania umowy były niesporne. Pozwana zaś oparła swoją obronę na trzech zarzutach: po pierwsze – podniosła, iż umowa z dnia 30 marca 2010 r. nie była, wbrew nazwie, umową przedwstępną, a umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, z czym powiązała zarzut nieważności umowy z dnia 30 marca 2010 r. z uwagi na niedookreślenie w jej treści ułamka udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz w częściach wspólnych budynków i urządzeń posadowionych na nieruchomości. Po drugie – zaprzeczyła twierdzeniom powódki odnoszącym się do wyłącznej odpowiedzialności pozwanej za okoliczności, które spowodowały niewykonanie umowy, co wyłącza zasadność roszczenia o zapłatę połowy kwoty stanowiącej podwójną wartość danego przy zawieraniu umowy zadatku. Po trzecie – podniosła zarzut sprzeczności umowy z dnia 30 marca 2010 r. z zasadami współżycia społecznego z uwagi na powiązania rodzinne reprezentantów stron umowy, a to J. M., jego ojca H. M. oraz jego szwagra D. O., które w ocenie pozwanej miały spowodować zawarcie umowy przedwstępnej na niekorzystnych dla pozwanej warunkach.

Odnosząc się do podniesionych zarzutów, Sąd doszedł do przekonania, mając na uwadze treść przepisów art. 389 k.c. i art. 390 k.c. oraz art. 155 k.c. i art. 156 k.c., których dokonał obszernej analizy, że kwalifikacja spornej umowy z dnia 30 marca 2010 r. w prowadzi do wniosku, iż na jej mocy strony zaciągnęły konkretne zobowiązanie, a polegało ono po stronie pozwanej, stosownie do § 4 ust. 1 tej umowy, na: po pierwsze – ustanowieniu w budynku (opisanym w § 1 pkt 10 umowy) odrębnej własności lokalu użytkowego położonego na parterze o powierzchni około 72 m² (...), z którym związany będzie udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udział w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym również budynku trafostacji) obliczony na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a po drugie – sprzedaży tego lokalu użytkowego wraz ze związanymi z własnością tego lokalu: udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym również budynku trafostacji), na rzecz powódki, natomiast po stronie powodowej – na kupieniu przedmiotu umowy. W umowie wskazano również powierzchnie użytkowe wszystkich budynków usytuowanych na nieruchomości (§ 1 pkt 1) oraz powierzchnię użytkową budynku, w którym miał być wyodrębniony lokal, określoną na ok. 1.122 m² (§ 1 pkt 7). Zatem umowa ta miała doprowadzić do zawarcia kolejnej umowy o podwójnym skutku, zarówno zobowiązującym, jak i rozporządzającym (wbrew twierdzeniom pozwanej), a nie doprowadzić do zawarcia umowy o skutku wyłącznie rozporządzającym (o czym świadczy chociażby wyraźne posłużenie się przez strony w umowie sformułowaniami „sprzeda” oraz „kupi”, a nie „przeniesie własność nieruchomości”, „zapłaci cenę”, które mogłyby świadczyć o wyłącznie rozporządzającym charakterze umowy „docelowej”). W tych okolicznościach nie można przyjąć, że umowa z dnia 30 marca 2010 r., w wykonaniu której zawarta miała być umowa według treści omawianego projektu, była umową zobowiązującą.

Odnosząc się do zarzutu nieważności umowy, w kontekście art. 58 § 1 k.c., Sąd uznał go za chybiony, gdyż w jego ocenie analiza postanowień umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r., prowadzi do wniosku, iż zawarto w niej dane wystarczające do ustalenia wielkości tego udziału bez wykraczania poza treść w niej zawartą. W § 1 opisano bowiem w sposób wyczerpujący nieruchomość, w tym powierzchnię gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, jak też i wszystkich budynków na gruncie tym posadowionych, a nadto strony wskazały dwukrotnie w jej tekście (w § 4 ust. 1 oraz w § 4 ust 2), że wielkość udziału związanego z odrębną własnością lokalu zostanie obliczona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przy czym w § 4 ust 2 umowy wprost strony wskazały, że ostateczna wielkość udziału zostanie określona na podstawie obmiarów dokonanych z natury po przebudowaniu całego budynku, w tym lokalu będącego przedmiotem umowy i ich wielkość zostanie określona zgodnie z zasadami wynikającymi z treści art. 3 i art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W ocenie Sądu nie tyle dokładnie wskazanie wielkości udziału, co dostateczne zindywidualizowanie w treści umowy przedwstępnej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej, przesądza o ważności umowy przedwstępnej.

Sąd podkreślił też, że w toku procesu niewykonanie umowy przyrzeczonej było między stronami faktem bezspornym, spornym natomiast było, czy pozwana ponosi wyłączną odpowiedzialność za okoliczności, które spowodowały niewykonanie umowy, a roszczenie powódki było kwestionowane przez pozwaną co do zasady, lecz nie co do wysokości. W ocenie Sądu wykonanie zobowiązania zgodnie z treścią umowy przedwstępnej stało się niemożliwe wyłącznie wskutek działań Spółdzielni, ponieważ ta w międzyczasie dokonała podziału geodezyjnego działek, składających się na nieruchomość spółdzielni. Ostatecznie w grudniu 2013 r. pozwana przedstawiła powódce projekt umowy w formie aktu notarialnego, który zasadniczo odbiegał od istotnych postanowień umownych zawartych w umowie przedwstępnej. Powódka zgadzała się na to, aby zawrzeć umowę przyrzeczoną uwzględniającą aktualny stan faktyczny, jaki powstał po podziale geodezyjnym, ale z zachowaniem dla powódki współwłasności budynku trafostacji, który wyraźnie był objęty postanowieniami umowy przedwstępnej, a także z zachowaniem zasad zarządu nieruchomością wspólną przez pozwaną w takim zakresie, w jakim przewiduje to ustawa o własności lokali. Jednak pozwana nie chciała się zgodzić na sprzedaż udziału w prawie wieczystego użytkowania działki zabudowanej budynkiem trafostacji, choć nie stało na przeszkodzie, aby takie postanowienie - analogiczne do sprzedaży udziału w drodze - zamieścić w umowie, co byłoby zgodne z treścią umowy przedwstępnej. Projekt nakładał też na powódkę obowiązek wykonania własnego przyłącza do sieci energetycznej (z chwilą, gdy wystąpią takie techniczne możliwości), jak również przewidywał zakres zarządu nieruchomością wspólną przez pozwaną znacznie większy, niż przewiduje to ustawa o własności lokali, a zatem wykraczający poza granice zwykłego zarządu, co nie było objęte umową przedwstępną, która w tym zakresie powoływała się na zakres zgodny uregulowaniami przepisów ustawy o własności lokali. Pozwana nie zawarła umowy przyrzeczonej pomimo prób negocjacji podejmowanych przez powódkę. Powódka wzywała do negocjacji w tym temacie już w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r., a pozwana nie wykazała, by opieszałość w prowadzeniu negocjacji leżała po stronie powódki. Przedłużenie kolejnym aneksem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 28 lutego 2014 r. potwierdza, że pozwana na takie tempo prowadzenia negocjacji się godziła. Do zawarcia umowy przyrzeczonej - co niesporne - nie doszło, ale nie z tej przyczyny, że termin był przedłużany kolejnymi aneksami, tylko z przyczyn związanych z brakiem porozumienia co do jej treści.

Skoro to pozwana ponosi wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. to, zdaniem Sądu, zostały spełnione przesłanki zasadności roszczenia powódki o zapłatę zadatku w podwójnej wysokości.

Również zarzut nieważności umowy przedwstępnej z uwagi na sprzeczność jej postanowień z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), Sąd uznał jako oczywiście niezasadny.

W tym zakresie Sąd podkreślił, iż pozwana przy zawieraniu umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. była reprezentowana nie tylko przez prezesa zarządu H. M., będącego ojcem J. M. (wspólnika powodowej spółki jawnej), ale również przez członka zarządu I. Z., obecną prezes zarządu pozwanej. Nie jest więc prawdą, że przy zawieraniu umowy uczestniczyły wyłącznie osoby powiązane więzami rodzinnymi. Co więcej treść umowy przedwstępnej nie odbiega od wskazanych w jej treści uchwał walnego zgromadzenia pozwanej, jak również jej rady nadzorczej. Ponadto z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków nie wynikało, ażeby członkowie spółdzielni sprzeciwiali się zarówno sposobowi prowadzenia negocjacji przez H. M., jak też treści wynegocjowanej umowy, czy jego rodzinnym powiązaniom w tym zakresie. Za niezasadne Sąd uznał także twierdzenia o uprzywilejowanym traktowaniu przez H. M. spółki, której współnikiem jest jego syn J. M., chociażby w zakresie udzielonej obniżki czynszu, albowiem aneks nr (...) do umowy najmu lokalu mającego być przedmiotem umowy przyrzeczonej, przedłużający okres, na który uzgodniono niższą stawkę czynszu, został zawarty przez pozwaną reprezentowaną tym razem przez I. Z. oraz B. R., które ze współnikami spółki jawnej (...) nie były w żaden sposób powiązane. Podkreślił, że warunki te były podobne w porównaniu do drugiego z kontrahentów chętnych na zakup prawa odrębnej własności lokalu. O braku uprzywilejowania powódki

świadczy też procentowy udział kwoty zadatku w przyszłej cenie sprzedaży, który dla powódki był znacznie wyższy niż dla drugiego z kontrahentów.

Z tych względów Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 183.000 zł.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przyjmując, że spełnienie świadczenia winno w terminie 10 dni, co uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 17 czerwca 2014 r. Za okres poprzedzający roszczenie o zapłatę odsetek Sąd powództwo oddalił.

Sąd wskazał, że stan faktyczny ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, z zeznań świadków oraz dowód z przesłuchania stron. Autentyczność dokumentów złożonych do akt sprawy nie była kwestionowana przez strony, ani też nie budziła wątpliwości Sądu. Wiarygodne okazały się zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz stron, które nie wykazywały rozbieżności w zakresie faktów istotnych dla sprawy. Odmiennie zeznania świadka w osobie byłego prezesa zarządu spółdzielni H. M. oraz ówczesnego prezesa zarządu spółdzielni I. Z. dotyczyły przede wszystkim oceny pracy H. M. oraz błędnego odczytywania przez I. Z. treści pism kierowanych do spółdzielni przez wspólników powódki, co nie miało wpływu na rozstrzygnięcie.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. przy założeniu, że powódka wygrała proces w całości.

Z takim rozstrzygnięciem w zakresie uwzględnionego przez Sąd powództwa nie zgodziła się strona pozwana.

Zaskarżyła wyro w części w części, to jest w pkt I i III.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego, to jest:

- art. 390 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż roszczenia z umowy przedwstępnej nie uległy przedawnieniu w sytuacji, gdy termin dla realizacji roszczenia należy liczyć od daty 31 grudnia 2011 r. z uwagi na okoliczność, że strony nie przedłużyły okresu obowiązywania umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r., a tym samym nie zawarły nowej umowy przedwstępnej, zaś czynność z dnia 20 stycznia 2012 r. w postaci aneksu do nieobowiązującej umowy przedwstępnej była czynnością niezupełną, która nie została potwierdzona przez uprawniony organ spółdzielni, zaś aktualnie jest czynnością nieważną

- art. 103 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, iż w dniu 20 stycznia 2012 r. doszło do zawarcia aneksu do nieobowiązującej umowy przedwstępnej i tym samym zawarcia umowy przedwstępnej, podczas gdy z treści uchwał - uchwały nr 5 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 9 grudnia 2009 r. oraz uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 18 grudnia 2009 r. oraz Statutu Spółdzielni wynika, iż decyzja w sprawie zbycia nieruchomości, obejmująca warunki zbycia oraz decyzja w sprawie zbycia środka trwałego, obejmująca warunki zbycia była ograniczona czasowo do dnia 31 grudnia 2011 r., a tym samym aneks z dnia 20 stycznia 2012 r. stanowi czynności niezupełną, zaś jej ważność nie została potwierdzona, co w konsekwencji dowodzi, iż powód nie mógł realizować swoich roszczeń w oparciu o postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 20 stycznia 2012 r.,

- art. 38 § 1 pkt 5 ustawy prawo spółdzielcze oraz art. 46 § 2 ustawy prawo spółdzielcze w zw. z § 45 pkt 6 i § 55 ust. 1 pkt 14 Statutu spółdzielni poprzez nieuwzględnienie, że zgoda obu organów dotyczy sprawy zbycia nieruchomości, a zatem kategorii szerszej niż zgoda na zbycie i obejmującej kwestie negocjacji, ustalania warunków zbycia, w tym wysokości ceny, terminu zbycia nieruchomości, wzajemnych zobowiązań stron związanych ze zbyciem nieruchomości, w tym zabezpieczeń, czy zawarcia umowy przedwstępnej, zwłaszcza, iż obie uchwały w swojej treści powołują się na warunki zbycia zaakceptowane przez Radę Nadzorczą, nie zaś jedynie i wyłącznie zgodę na zbycie,

II. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c., które to naruszenie miało wpływ na treść wydanego orzeczenia poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego, zeznań świadków oraz dokumentów z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z przepisów art. 65 § 1 i 2 k.c., skutkiem czego Sąd błędnie ustalił, iż odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej ponosi pozwana, w sytuacji, gdy bezsprzecznie jest to skutkiem działań powódki, a w konsekwencji powyższych naruszeń, błędne ustalenie stanu faktycznego, czego skutkiem było naruszenie przepisów prawa materialnego a to, przepisu art. 394 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie, że w przedmiotowej sprawie zostały spełnione przesłanki do skorzystania z tego przepisu przez powódkę w sytuacji, gdy okoliczności sprawy wyraźnie wskazują, iż w przedmiotowej sprawie zastosowanie winien mieć przepis art. 394 § 3 k.c.

Z tego względu apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości, nadto o zasądzenie od strony przeciwnej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach Sądowi I instancji.

Jednocześnie na podstawie art. 382 k.p.c. oraz art. 207 § 6 k.p.c. i art. 217 § 2 k.p.c. wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z:

- uchwały nr 5 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 9 grudnia 2009 r.
- uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 18 grudnia 2009 r.
- uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 28 grudnia 2015 r.
- pisma z dnia 28 grudnia 2015 r. wraz z dowodem nadania
- Statutu Spółdzielni na dzień 08.07.2013 r.
- Statutu Spółdzielni na dzień 10.07.2009 r.

na okoliczność braku umocowania do zawarcia przez Zarząd Spółdzielni aneksu z dnia 20 stycznia 2012 r., braku potwierdzenia skuteczności oświadczenia, istnienia ograniczenia czasowego dla zawarcia umów z pozwanym, istnienia wymogu potwierdzenia złożonego przez Zarząd oświadczenia, istnienia wymogu uzyskania uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, obejmującej uprawnienie do prowadzenia negocjacji oraz ustalenia warunków zawarcia umowy, w tym zawarcia umowy przedwstępnej, nieważności czynności Zarządu z dnia 20 stycznia 2012 r. oraz:

- wyciągu z dziennika budowy,
- rozliczenia kosztów ślusarki aluminiowej w całym budynku sporządzone odręcznie przez H. M.,
- umowy nr (...) pomiędzy Spółdzielnią a spółką (...) z 20.11.2009r. dotycząca montażu ślusarki aluminiowej w budynku przy ulicy (...) wraz z załącznikami,
- aneksu do w/w umowy z 3.12.2009r. dotyczący rozszerzenia zakresu prac wraz z załącznikami,
- protokołu końcowego odbioru robót budowlanych

na okoliczność rzeczywistego i faktycznego stanu nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna oraz stanu ekonomicznego pozwanej, a tym samym oceny wiarygodności zeznań świadka H. M. oraz wykazania, że jego zeznania w wielu aspektach nie polegają na prawdzie.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca rozwinęła stawiane zarzuty.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanej w całości, dzieląc argumentację Sądu I instancji, nadto podnosząc, że zgłoszone wnioski dowodowe są spóźnione, a stawiane zarzuty nie były wcześniej podnoszone przed Sądem I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację pozwanej jako bezzasadną należało oddalić.

Sąd Apelacyjny w całości podziela bowiem zarówno ustalenia faktyczne Sądu I instancji jak i jego prawne wywody przyjmując je jako własne, bez potrzeby powielania ich na użytek niniejszego uzasadnienia. Ustalenia te Sąd Okręgowy poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez ten Sąd odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W wyczerpującym i sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy bardzo dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Z takich ustaleń Sąd I instancji wywiódł w pełni zasadne wnioski, a sposób rozumowania prowadzący do tych wniosków i przyjęty w uzasadnieniu wyroku jest rozważny i obejmuje także wszystkie twierdzenia podniesione przez strony w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Mając na uwadze treść apelacji pozwanej w pierwszej kolejności odnieść się należy do wniosków dowodowych zgłoszonych przez tą stronę na etapie postępowania apelacyjnego. Przypomnieć zatem należy skarżącej, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.). Przepis art. 381 k.p.c. nie służy bowiem wykrywaniu i zbieraniu nowych okoliczności faktycznych oraz środków dowodowych, a jedynie pozwala na dowodzenie okoliczności faktycznych, wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni. Potrzebą powołania nowego dowodu, w rozumieniu art. 381 k.p.c., nie jest uzyskanie - w oparciu o uzasadnienie skarżonego wyroku - wiedzy o tym, jakie stanowisko zajął sąd pierwszej instancji co do poszczególnych twierdzeń i zarzutów strony. Obowiązki wynikające z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. winny być bowiem realizowane przez stronę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a przed sądem odwoławczym tylko w drodze wyjątku określonego w art. 381 k.p.c.

W niniejszej sprawie nie budzi zaś żadnej wątpliwości fakt, że strona pozwana kwestionowała zasadność żądania zapłaty kwoty podwójnego zadatku, powinna zatem przed Sądem I instancji zgłosić wszystkie zarzuty i wnioski dowodowe na ich poparcie, które żądanie oddalenia powództwa w tym zakresie by uzasadniały. Sama skarżąca przy tym twierdzi, że potrzeba przeprowadzenia dowodów z dokumentów (za wyjątkiem uchwały z grudnia 2015 r.) wynikała po przesłuchaniu świadka H. M., co miało przecież miejsce przed Sądem I instancji. Okoliczność zaś, że potrzebowała czasu na zlokalizowanie w swoich zasobach tych dokumentów nie usprawiedliwia w żadnym zakresie prekluzji z art. 381 k.p.c., wszak w sprawie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, a sprawa toczyła się niemal dwa lata. Stąd Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego w zakresie postulowanym przez skarżącą.

Słusznie też zwróciła uwagę strona powodowa w odpowiedzi na apelację, że przed Sądem I instancji strona pozwana nie kwestionowała ważności aneksu do umowy przedwstępnej z dnia 20 stycznia 2012 r., i w tym kontekście nie podnosiła zarzutu przedawnienia. Okoliczności te nie były zatem przedmiotem odniesienia się do nich Sądu I instancji. Strona pozwana zarzucała bowiem jedynie, że po pierwsze – umowa z dnia 30 marca 2010 r. nie była, wbrew nazwie, umową przedwstępną, a umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, po drugie – zaprzeczyła twierdzeniom powódki odnoszącym się do wyłącznej odpowiedzialności pozwanej za okoliczności, które spowodowały niewykonanie umowy, po trzecie – podniosła zarzut sprzeczności umowy z dnia 30 marca 2010 r. z zasadami współżycia społecznego z uwagi na powiązania rodzinne reprezentantów stron umowy i na te okoliczności

naprowadzała dowody. Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie postulowanym przez strony i pozwana nie czyni Sądowi żadnych zarzutów w tym względzie.

W sposób niezwykle szczegółowy Sąd ten odniósł się też do wszystkich zarzutów podnoszonych przez pozwaną. Podkreślić należy, że na etapie postępowania apelacyjnego, skarżąca nie sformułowała już żadnych zarzutów w kontekście wywodów Sądu dlatego uznał, że zawarta między stronami umowa z dnia 30 marca 2011 r. jest umowa przedwstępna. Przyjść więc należy, że argumentacja Sądu I instancji w tym zakresie przekonała skarżącą. Argumentację tą Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje jako własną, a ze względu na jej szczegółowość i brak zarzutów apelującej, nie widzi potrzeby powielania jej. Apelująca nie uczyniła też zarzutu, w kontekście zasad współżycia społecznego, naruszenia przez Sąd art. 5 k.c. W apelacji ograniczyła się bowiem do zakwestionowania wiarygodności zeznań świadka H. M., do których to zarzutów Sąd Apelacyjny odniesie się poniżej.

W zakresie zarzutów zgłoszonych dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, Sąd Apelacyjny w pełni podziela poglądy wskazane w odpowiedzi na apelację, iż na gruncie art. 381 k.p.c. można przyjąć, że jeżeli materiał zebrany w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie jest pełny i strona występująca z zarzutem przedawnienia popiera go nowymi faktami i dowodami, uwzględnienie zarzutu będzie uzależnione od dopuszczalności nowych faktów i dowodów w postępowaniu apelacyjnym. Te same reguły należy odnieść do obowiązku uwzględnienia przez sąd z urzędu nieważności czynności prawnej, jeżeli nieważność ta ma wpływ na wynik sprawy (por. np. wyroki SN z 3.11.2010, V CSK 142/10, czy z 4.09.2014, II CSK 709/13). Już więc z tego względu apelacja pozwanej nie mogła zasługiwać na uwzględnienie co do zarzutów w zakresie nieważności aneksu do umowy i w tym kontekście podniesionego zarzutu przedawnienia, gdyż Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw, w kontekście brzmienia art. 381 k.p.c., do uzupełnienia postępowania dowodowego w zakresie postulowanym przez skarżącą. Pozwana zarówno zarzuty jak i dowody na poparcie argumentacji zgłoszonej w apelacji powinna bowiem przedstawić przed Sądem I instancji.

Celem jednak wyczerpania argumentacji związanej z zarzutami naruszenia art. 390 § 3 k.c. (przyjęcie, iż roszczenia z umowy przedwstępnej nie uległy przedawnieniu w sytuacji, gdy zdaniem skarżącej termin dla realizacji roszczenia należy liczyć od daty 31 grudnia 2011r.), art. 103 § 1 k.c. (przyjęcie, iż w dniu 20 stycznia 2012 r. doszło do zawarcia aneksu do nieobowiązującej umowy przedwstępnej) i art. 38 § 1 pkt 5 ustawy prawo spółdzielcze oraz art. 46 § 2 ustawy prawo spółdzielcze w zw. z § 45 pkt 6 i § 55 ust. 1 pkt 14 Statutu spółdzielni (nieuwzględnienie, że zgoda organów Spółdzielni dotyczy sprawy zbycia nieruchomości, a zatem kategorii szerszej niż zgoda na zbycie) wskazać należy, że argumentacji skarżącej w tym zakresie Sąd Apelacyjny w żadnym zakresie nie podziela. Przypomnieć należy, że z niezakwestionowanych w tym zakresie ustaleń Sądu I instancji wynika, iż w grudniu 2009 r. Walne Zgromadzenie Członków (...) podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na wydzielenie i sprzedaż lokali przez zarząd Spółdzielni wraz z udziałem we wszystkich działkach, jakie wówczas składały się na nieruchomość spółdzielni, jako prawem związanym z własnością lokalu, a następnie Rada Nadzorcza tej Spółdzielni podjęła uchwałę, w której zaakceptowała cenę sprzedaży lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości dla spółki (...) na kwotę 300.000 zł. Dnia 30 marca 2010 r. Spółdzielnia reprezentowana przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z., zwana sprzedającą, zawarła umowę w formie aktu notarialnego (rep. A nr. (...)) z (...) D. O., J. M. spółką jawną z siedzibą w M., zwaną kupującą, reprezentowaną przez D. O. i J. M., określoną jako „przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży”. Pod koniec 2011 r. H. M. ustnie poinformował współników spółki jawnej (...), że termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie będzie mógł być zachowany, ponieważ spółdzielnia jest w trakcie dokonywania podziałów geodezyjnych działek składających się na nieruchomość Spółdzielni, a następnie Zarząd uczynił to pismem z 22 grudnia 2011 r. proponując zawarcie aneksu o przedłużeniu terminu do zawarcia umowy. J. M. odpisał na powyższe pismem z dnia 30 grudnia 2011 r. wskazując, że spółka (...) wyraża zgodę na zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej przedłużającego termin zawarcia umowy ostatecznej. W dniu 21 stycznia 2013 r. został przez strony zawarty aneks do umowy w formie aktu notarialnego, którym m.in. wskazano, że strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r., przy czym stronom przysługuje prawo do zawarcia takiej umowy w terminie wcześniejszym, uzgodnionym przez obie strony. Kolejny aneks z przedłużeniem terminu do zawarcia umowy do dnia 28 lutego 2014 r. strony zawarły w dniu 30 grudnia

2013 r. Następnie pełnomocnik Spółdzielni pismem z 14 lutego 2014 r., skierowanym do spółki jawnej (...) wskazał, że przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawarta dnia 30 marca 2010 r. jest obciążona istotną wadą prawną powodującą jej nieważność z mocy prawa, co związane jest z treścią § 4 ust. 1 tej umowy, a mianowicie tym, że strony nie określiły wielkości udziałów w gruncie, jaki będzie związany z wyodrębnianym lokalem użytkowym, co powoduje nieważność umowy i w wyniku tego Spółdzielnia zwróciła powodce kwotę 183.000 zł wpłaconego zadatku.

Tymczasem skarżąca w apelacji zarzuca, że aneks z 20 stycznia 2012 r. nie był ważny, gdyż brak było stosownej uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni wyrażającej zgodę na przedłużenie terminu do jej zawarcia (art. 38 § 1 pkt 5 oraz art. 46 § 2 ustawy prawo spółdzielcze w zw. z § 45 pkt 6 i § 55 ust. 1 pkt 14 Statutu Spółdzielni) a czynność ta nie została następnie potwierdzona zgodnie z art. 103 § 1 k.p.c., chociaż okoliczności tej przed Sądem I instancji nie podnosiła. W kontekście tego zarzutu podkreślić jednak należy, że w niniejszej sprawie, przez zawarciem między stronami umowy z dnia 30 marca 2011 r., zostały podjęte stosowne uchwały przez właściwe organy Spółdzielni, i to zarówno przez Walne Zgromadzenie jak i Radę Nadzorczą. Twierdzenia, że takiej uchwały wymagało również zawarcie aneksu o przedłużeniu terminu do zawarcia umowy przedwstępnej, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle brzmienia art. 38 § 1 pkt w zw. z art. 46 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, na aprobatę nie zasługują. Nawet bowiem w wypadku, gdy uchwała ma uprawniać właściwy organ do złożenia w imieniu spółdzielni oświadczenia woli przeniesienia prawa własności konkretnej nieruchomości, wystarczającym jest by zawierała co najmniej oznaczenie tej nieruchomości (por. wyrok SN z 17.09.2009, IV CSK 144/09). Strona pozwana na etapie postępowania przed Sądem I instancji nie kwestionowała i nie dowodziła, by podjęte uchwały organów Spółdzielni takich istotnych elementów - z punktu widzenia skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej – nie zawierały. Nie ulega przy tym wątpliwości, że umowa przedwstępna dla swej ważności powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 1 k.c.), jeżeli jednak termin w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona nie został oznaczony, to powinna być ona zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym zgodnie z art. 389 § 2 k.c. co oznacza, że nawet brak określenia terminu w umowie przedwstępnej nie powodowałby jej nieważności. Ponadto zgodnie z art. 38 ust. 5 czy z art. 46 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze tylko zbycie nieruchomości, zbycie zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagało podjęcia uchwały stosownego organu i w tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację strony powodowej zawartej w odpowiedzi na apelację.

Zatem i z tych względu nie sposób podzielić poglądu skarżącej, iż z powodu braku stosownej uchwały organu pozwanej Spółdzielni wyrażającej zgodę na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przedwstępnej, zawarcie takiego aneksu przez sam Zarząd skutkować miałyby nieważnością umowy w zakresie przedłużenia terminu do jej zawarcia. Nie ulega przy tym żadnej wątpliwości, iż termin przedłużenia umowy przedwstępnej aneksem numer (...) strony uzgodniły przed 31 grudnia 2011 r., mimo, iż do jego zawarcia w formie aktu notarialnego doszło 20 stycznia 2012 r. Ponadto, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle wskazanych wyżej przepisów, Zarząd był uprawniony do zawarcia takiego aneksu określającego przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i czynność ta nie wymagała jej potwierdzenia, zgodnie z art. 103 § 1 k.c. przez inne organy Spółdzielni. W tym kontekście dowód z uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 28 grudnia 2015 r. uznać należało za bezprzedmiotowy. Podkreślić bowiem należy, że umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą stronę lub strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, stanowiąc pactum de contrahendo. Umowa przedwstępna należy do umów o charakterze organizatorskim (przygotowawczym) i należy ją odróżnić od umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy, nie rodzi sama skutku rozporządzającego.

Skoro zaś, w ocenie Sądu Apelacyjnego, doszło do skutecznego przedłużenia terminu do zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. - i to do 28 lutego 2014 r. – brak podstaw do uwzględnienia podniesionego przez skarżącą zarzutu przedawnienia. Co więcej strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej nie może powoływać się na przedawnienie roszczenia z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej, jeśli podejmowała w trakcie biegu terminu przedawnienia działania dotyczące danej sprawy, takie jak np. wyznaczenie terminu uzgodnienia warunków aktu notarialnego (por. wyrok SN z 26.08.2004, I CK 106/04), a taka sytuacja miała miejsce w niniejszej

sprawie, co wprost wynika z ustaleń Sądu I instancji. Strony bowiem toczyły negocjacje jeszcze w styczniu i lutym 2014 r., a strona powodowa była gotowa do dalszych negocjacji i zawarcia umowy nawet po tym terminie.

Podkreślić przy tym należy, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej, bądź może ona żądać naprawienia szkody czy zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Nie ma przy tym przeszkód prawnych ku temu, aby zadatkiem nie mógł być objęty także obowiązek zawarcia określonej umowy przedwstępnej z konsekwencjami prawnymi wskazanymi w art. 394 k.c. (por wyrok SN z 1.04.2011, III CSK 229/10), czego zresztą strona pozwana nie kwestionowała.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny nie dopatrył się naruszenia art. 390 § 3 k.c., art. 103 § 1 k.c. czy też przepisów ustawy prawo spółdzielcze wskazanych w apelacji.

Za niezasadny uznać należało także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a polegający zdaniem skarżącej na dokonaniu błędnej oceny materiału dowodowego, zeznań świadków oraz dokumentów z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z przepisów art. 65 § 1 i 2 k.c., skutkiem czego, jej zdaniem, Sąd błędnie ustalił, iż odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej ponosi pozwana.

Jak prawidłowo wskazał Sąd I instancji zarówno z umowy przedwstępnej, jak i z uchwał organów spółdzielni podjętych w grudniu 2010 r., wynikało, że spółdzielnia zgadza się na to, aby powódka nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz związane z nim prawa w postaci udziału w nieruchomości wspólnej obejmującej udział w prawie użytkowania wieczystego wszystkich działek, na których posadowiony był budynek w dacie zawierania umowy przedwstępnej oraz w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tych działkach, w tym trafostacji. Spółdzielnia jednak w międzyczasie dokonała podziału geodezyjnego działek, składających się na nieruchomość spółdzielni, co czyniło wykonanie umowy przedwstępnej w kształcie w niej określonym niemożliwym. Zatem, zdaniem tego Sądu, niemożliwość wykonania umowy zgodnie z jej treścią nastąpiła z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Spółdzielnia. Ponadto w grudniu 2013r. pozwana przedstawiła powódce projekt umowy, który nie przewidywał sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki zabudowanej budynkiem trafostacji, choć nic nie stało na przeszkodzie, aby takie postanowienie - analogiczne do sprzedaży udziału w drodze - zamieścić w umowie, co byłoby zgodne z treścią umowy przedwstępnej. Projekt nakładał też na powódkę obowiązek wykonania własnego przyłącza do sieci energetycznej, jak również przewidywał zakres zarządu nieruchomością wspólną przez pozwaną znacznie większy, niż przewiduje to ustawa o własności lokali i zawarta umowa przedwstępna. Zatem i te okoliczności przemawiały, zdaniem Sądu Okręgowego, za przyjęciem, że niemożliwość wykonania umowy zgodnie z jej treścią nastąpiła z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie pozwana. Niezależnie od tego Sąd ten podkreślił, iż to z zeznań I. Z. – aktualnego na czas orzekania przez Sąd I instancji Prezesa Zarządu Spółdzielni wynikało, że powódka była gotowa "przejsć do porządku nad oczywistym faktem drastycznego zmniejszenia w projekcie wielkości sprzedawanego udziału w gruncie", negowała natomiast wyłączenie z transakcji działki gruntu nr (...) zabudowanej budynkiem trafostacji. Dlatego też za pozbawione podstaw Sąd ten uznał twierdzenia pozwanej, że to powódka przyczyniła się do niezawarcia umowy przyrzeczonej, odmawiając jej podpisania na warunkach uwzględniających aktualny podział geodezyjny działek. Co więcej, pozwana nie zawarła umowy przyrzeczonej pomimo prób negocjacji podejmowanych przez powódkę, w tym w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r. w i 20 lutego 2014 r. i gotowości do dalszych negocjacji, również przed notariuszem w dniu 28 lutego 2014 r. Sąd podkreślił, że pozwana nie wykazała, by to z przyczyn leżących po stronie powodowej nie doszło do zawarcia umowy i swoje stanowisko w tym względzie przekonywująco uzasadnił.

W tym zakresie Sąd Okręgowy nie opierał się, wbrew zarzutom podnoszonym w apelacji, na zeznaniach świadka H. M. - Prezesa Zarządu z okresu, kiedy umowa przedwstępna była zawierania, lecz na zeznaniach aktualnego Prezesa I. Z. oraz złożonych dokumentach. Wbrew też podnoszonym zarzutom, treść umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010

r. co rozumienia poszczególnych jej zapisów nie budzi żadnych wątpliwości i strona pozwana na okoliczności te nie usiłowała nawet naprowadzić jakichkolwiek dowodów. Przypomnieć zaś należy, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia i to z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej, na co zwrócono już uwagę powyżej.

Ponieważ pozwana odmawiała zawarcia umowy przyrzeczonej i wręcz w piśmie z dnia 6 marca 2014 r. poinformowała Spółkę, że w związku z treścią art. 394 § 3 zdanie drugie k.c. postanowiła przelać zwrotnie na rachunek bankowy spółki jawnej (...) kwotę 183.000 zł uiszczoną na rzecz Spółdzielni, nie reagowała też na dalsze próby negocjacji i nie stawiała u notariusza celem podpisania umowy, powodowa Spółka pismem z dnia 26 maja 2014 r. oświadczyła, że odstępuje od umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. oraz wzywa do zapłaty kwoty 183.000 zł tytułem nieuiszczonej części zadatku w podwójnej wysokości w terminie do dnia 6 czerwca 2014 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

Ustalenia poczynione przez Sąd I instancji dawały więc pełne podstawy do przyjęcia, wbrew zarzutom apelacji, że to z przyczyn leżących po stronie pozwanej ostatecznie nie doszło między stronami do zawarcia umowy, co uzasadniało żądanie powódki o zwrot zadatku w podwójnej wysokości (art. 394 § 1 k.c.). Twierdzenia apelującej, że to od momentu przedstawienia powódce projektu umowy możliwej do zrealizowania - bez pokrzywdzenia którejkolwiek ze stron - rozpoczęły się działania obstrukcyjne powódki, zmierzające jak się później okazało do jednego celu, otrzymania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, nie zostały zaś poparte żadnymi dowodami.

Przypomnieć nadto należy skarżącej, w kontekście zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., że sąd orzekający ma zapewnioną ustawową swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może zostać skutecznie podważona (por. wyrok SN z dnia 27 września 2002r. II CKN 817/00). Tymczasem argumentacja zawarta w apelacji odnosząca się do tej części ustaleń sprowadza się do przedstawienia przez skarżącą własnej wersji zdarzeń opartej na wybiórczych okolicznościach, jakie zostały w sprawie ujawnione, pomija natomiast treść dowodów, na których oparł się Sąd I instancji i nie wykazuje, aby ich ocena wykraczała poza granice wyznaczone treścią art. 233 § 1 k.p.c., a mianowicie, aby uchybiała regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i kompleksowego rozważenia wszystkich okoliczności sprawy, na co zwrócono już uwagę powyżej. Przedmiotem oceny Sądu nie były bowiem motywy jakimi kierowały się strony zawierając umowę przedwstępną, gdyż ta została zawarta w przepisanej do tego formie i przez uprawnione do tego organy, a pozwana w okresie jej obowiązywania nigdy nie kwestionowała jej treści, lecz z jakich przyczyn – w kontekście obowiązku zwrotu zadatku w podwójnej wysokości – nie doszło do jej zawarcia.

Nie sposób przy tym podzielić poglądu skarżącej, w kontekście naruszenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.), by i w tym zakresie ocena dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy naruszała przepisy art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ten bowiem w sposób wszechstronny i wyczerpujący odniósł się w swoim uzasadnieniu tak postawionego zarzutu pozwanej i argumentację tą Sąd Apelacyjny w pełni podziela, bez potrzeby powtarzania jej. Zarzut skarżącej w tym zakresie postawiony w uzasadnieniu apelacji ograniczył się zaś do stwierdzenia, że powódka domagając się zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, w ocenie pozwanej w sposób rażący naruszyła zasady współżycia społecznego wynikające z art. 5 kc i dlatego również nie powinna korzystać z ochrony prawnej. Stąd trudno zaś polemizować z tak postawionym zarzutem wobec jego ogólnikowości.

Z tych wszystkich względów, zgodnie z art. 385 k.p.c., apelację pozwanej jako bezzasadną, należało oddalić.

Konsekwencją oddalenia apelacji było rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego, o czym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r. poz.1800).

SSA T. Żelazowski SSA D. Jezierska SSA D. Rostał