

Sygn. akt I ACa 971/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rostał
Sędziowie:	SA Artur Kowalewski SA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko "(...)" spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 28 sierpnia 2015 roku, sygn. akt VI GC 46/15

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**SSA A. Kowalewski SSA D. Rostał SSA A. Sołtyka**

Sygn. akt I ACa 971/15

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. domagała się zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczy kwoty 7.010.729 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 25 lutego 2015 roku do dnia zapłaty stanowiącej nie uiszczoną przez pozwanego cenę nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka twierdziła, że w dniu 4.07.2014 r. zawarła z (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania i nieruchomości j.w. oraz, że pozwany po uzyskaniu od notariusza wiedzy o zawarciu tej

umowy skorzystał z przysługującego mu ustawowego prawa pierwokupu, składając we właściwym terminie i właściwej formie stosowne oświadczenie woli. Powódka twierdziła, że w umowie warunkowej z 4.07.2014r. nie ustalono terminu zapłaty ceny nabycia, w związku z czym pozwany nie mógł skorzystać z warunku wynikającego z treści par 6 pkt 2 tej umowy warunkowej, bowiem w zaistniałej sytuacji byłoby to niezgodne z treścią art.110 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 4 ustawy o przystaniach i portach morskich. Sprzeczność ta polegać miałaby wedle powoda na tym, że skoro złożenie oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu przenosi własność, to pozwany nie mógł skorzystać z warunków uzgodnionych z nabywcą warunkowym. Według powódki pozwany winien był uiścić cenę nabycia zgodnie z art.455 k.c., na wezwanie względnie równowartość ceny nabycia złożyć do depozytu sądowego celem jej zabezpieczenia.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwany domagał się oddalenia powództwa na koszt powoda i zasądzenia na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

Pozwany, nie kwestionując skutku prawnego złożonego oświadczenia woli w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu, zarzucił, że obowiązek zapłaty ceny nabycia ciąży na nabywcy w chwili wykonania prawa pierwokupu jednakże, jeśli nic innego nie wynika z umowy stron. Wedle pozwanego twierdzenie powoda, że strony umowy z 4.07.2014 r. nie ustaliły terminu zapłaty ceny nabycia było chybione w świetle § 6 pkt 2 umowy, w treści którego określono termin zapłaty cen jako jeden z warunków dojścia umowy sprzedaży do skutku. Pozwany twierdził, że w żadnym razie nie podjąłby decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu, jeżeli umowa warunkowa sprzedaży zawarta przez powódkę z osobą trzecią nie zawierałaby dodatkowych - oprócz warunku wykonania prawa pierwokupu - postanowień określonych w § 6 i § 8 umożliwiających mu jednoznacznie i wprost złożenie wniosku o dofinansowanie, zawarcie w tym zakresie umowy i następnie zawarcie z powódką umowy przenoszącej prawa określone umową warunkową sprzedaży oraz zapłacenie ceny nabycia. Pozwany zarzucił, że argumentacja przedstawiona w pozwie narusza przepis art. 600 § 1 k.c. - zdanie drugie bo w rezultacie prowadziłyby do udaremnienia wykonania prawa pierwokupu na warunkach określonych w § 6 i w § 8 umowy z 4.07.2014 r. Wedle pozwanego stanowisko powoda jest sprzeczne z istotą prawa pierwokupu, bowiem na skutek złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu uprawniony wstępuje do umowy warunkowej w miejsce poprzedniego kontrahenta i uprawniony nie może nic zmienić w treści takiej umowy, a ponadto warunki zastrzeżone przez strony w celu utrudnienia lub uniemożliwienia uprawnionemu skorzystania z prawa pierwokupu uważa się w świetle art. 609 § 1 k.c. za niezastrzeżone. Pozwany zarzucił także bezzasadność twierdzenia powoda, iż pozwany nie gwarantuje zapłaty ceny nabycia w sytuacji, kiedy poprzedni kontrahent gwarantował zapłatę ceny poprzez zobowiązanie się do złożenia wniosku i zawarcia umowy o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej, co deklaruje także pozwany.

Wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 lipca 2014 roku powódka zawarła w formie notarialnej z firmą pn. - (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynków i budowli położonych w K. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Na podstawie oświadczenia woli złożonego w formie aktu notarialnego, pozwany, działając na podstawie art. 4 ustawy z 20.12.1997 r. o przystaniach i portach morskich, skorzystał z uprawnienia do prawa pierwokupu przedmiotu umowy warunkowej z 4.07.2014 r.

Umowa z 4.07.2014 r. warunkowała zawarcie umowy przenoszącej własność prawa użytkowania wieczystego , nieruchomości, budowli i rzeczy ruchomych – uzyskaniem przez powoda zgody Min. Skarbu Państwa na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu i własności budynków, budowli, urządzeń i rzeczy ruchomych (§ 4 ), następnie - uzyskaniem przez nabywcę dofinansowania z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z przeznaczeniem na zapłatę ceny nabycia oraz - uiszczeniem przez nabywcę ceny nabycia w terminie 30 dni od

daty uzyskania środków z A.M.i R. Termin 30dniowy do zapłaty ceny nabycia, zgodnie z wolą stron umowy, został zawieszony do czasu otrzymania przez nabywcę środków pieniężnych z ARiMR (§ 8 umowy).

W dniu 28.11.2014 r. Zgromadzenie Wspólników (...) sp. z o.o. podjęło uchwałę nr (...), w treści której wyraziło zgodę na skorzystanie przez (...) sp. z o.o. z ustawowego prawa pierwokupu i zawarcie umowy przenoszącej prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością budynków za uzgodnioną w umowie warunkowej z 4.07.2014r. cenę nabycia, płatną zgodnie z treścią par.8 i par.6pkt2 umowy warunkowej.

W dniu 17.02.2015 r. powód wezwał pozwanego do uiszczenia ceny nabycia w kwocie 7.010.729 zł. w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

W odpowiedzi na wezwanie pozwany odmówił uiszczenia ceny nabycia we wskazanym przez powoda terminie i oświadczył, że złoży wniosek o dofinansowanie ceny nabycia z funduszy europejskich i cenę uiszczy po ziszczeniu się warunku zawartego w treści § 6 pkt 2 umowy w terminie określonym w § 8, to jest w terminie 30 dni od dnia uzyskania dofinansowania na pokrycie ceny nabycia ze źródła zewnętrznego. Pozwany wskazał, że w dniu 11 czerwca 2014 r. Komisja Europejska opublikowała ramy finansowe z podziałem kwot Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego pomiędzy Państwa członkowskie. Środki finansowe z EFMR przyznane Polsce to kwota ponad 531 mln euro, co wraz z wkładem z budżetu krajowego (ok. 172 mln euro) daje kwotę ok. 703 mln euro. Przedmiotowa alokacja stanowi jedną z 4 najwyższych alokacji w Unii Europejskiej. Polska plasuje się tuż za Hiszpanią, Francją i Włochami. Projekt PO RYBY 2014-2020 zakłada realizację siedmiu priorytetów: promowanie zrównoważonego, innowacyjnego i konkurencyjnego rybołówstwa; wspieranie zrównoważonej, innowacyjnej i konkurencyjnej akwakultury, wspieranie wdrażania Wspólnej Polityki Rybołówstwa; zatrudnienie i spójność terytorialna na obszarach rybackich; wspieranie wprowadzania do obrotu i przewarzenia; zintegrowana Polityka Morska oraz pomoc techniczna. W ramach wymienionych priorytetów pomoc finansowa obejmować będzie, jak wskazał pozwany, nie tylko tradycyjnie rozumiane wsparcie sektora rybackiego, tak jak ma to miejsce w obecnej perspektywie finansowej 2007-2013, ale również nowe komponenty dotychczas finansowane z innych źródeł niż fundusze UE, takie jak - rynek rybny, kontrola i egzekwowanie przepisów, gromadzenie danych oraz zintegrowana polityka morska. Podobnie jak miało to miejsce w PO RYBY 2007-2013, w ramach przyszłej perspektywy finansowej, oprócz rybołówstwa morskiego, wsparciem będzie objęte rybołówstwo śródlądowe oraz akwakultura. W niewielkim zakresie także przetwórstwo. W Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej opublikowane zostało 20 maja 2014 r. rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 508/2014 z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego oraz uchylające rozporządzenia Rady (WE) nr 2328/2003, (WE) nr 861/2006, (WE) nr 1198/2006 i (WE) nr 791/2007 oraz rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1255/2011 (Dz. Urz. UE L 149 z 20.05.2014, str. 1). Przepisy rozporządzenia w sprawie Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego stanowią podstawę do opracowania Programu Operacyjnego „(...)” na lata 2014-2020. Dotychczasowe prace nad treścią projektu Programu prowadzone były w oparciu o projektowane przepisy tego rozporządzenia. Nadanie ostatecznego brzmienia przepisom rozporządzenia w sprawie Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego umożliwi skoncentrowanie prac nad ostateczną treścią Programu Operacyjnego „(...)”. Planowany harmonogram prac nad Programem Operacyjnym „(...)” przedstawia się następująco: maj/czerwiec 2014 r. - Komisja Europejska przedstawić ma alokację środków finansowych z Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego dla Polski, czerwiec - wrzesień br. - prace nad ostateczną treścią projektu PO RYBY 2014-2020, w tym na forum Grupy roboczej ds. opracowania Programu Operacyjnego „(...)” oraz konsultacje społeczne, najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty publikacji rozporządzenia w sprawie Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego (tj. do dnia 21 lipca br.) przesłana ma zostać do Komisji Europejskiej Umowa Partnerstwa, zweryfikowana w części dotyczącej EFMR, najpóźniej w terminie 5 miesięcy od dnia publikacji rozporządzenia w sprawie Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego (tj. do dnia 21 października br.) przesłany ma zostać do Komisji Europejskiej projekt Programu Operacyjnego „(...)”, Komisja Europejska ma 6 miesięcy na zatwierdzenie Programu Operacyjnego „(...)”, licząc od dnia przekazania go przez Polskę. Finałnie pozwany zarzucił, że jeszcze nie powstało w okolicznościach niniejszej sprawy rozszczenie powoda o zapłatę ceny nabycia.

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Wskazał, że zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku O portach i przystaniach morskich (Dz.U. 2010.33.178 )- podmiot zarządzający portem lub przystanią morską ma prawo pierwokupu przy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz własności posadowionych na nich budynków i budowli położonych w granicach portów lub przystani morskich. Podmiot zarządzający portem lub przystanią morską ma prawo -pierwokupu przy sprzedaży, pierwszeństwa przy oddaniu w użytkowanie wieczyste i przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w granicach portów lub przystani morskich. Do prawa pierwszeństwa stosuje się odpowiednio przepisy o prawie pierwokupu (art.4 ust.1). W przypadku nieskorzystania z praw określonych w ust. 1 przez podmiot zarządzający portem lub przystanią morską prawo to przysługuje Skarbowi Państwa (art.4 ust.2).. W przypadku niepowołania podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską prawo pierwokupu przysługuje gminie właściwej ze względu na położenie nieruchomości. Gmina wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania od notariusza wypisu aktu notarialnego (ust.3). Sprzedaż, przeniesienie użytkowania wieczystego lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości z naruszeniem ust. 1-3 są nieważne (ust.4). Sąd Okręgowy stwierdził, że Podmiot zarządzający portem lub przystanią morską, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2 - Skarb Państwa, wykonuje prawo pierwokupu, prawo pierwszeństwa przy oddaniu w użytkowanie wieczyste lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania od notariusza wypisu aktu notarialnego. Termin 6 miesięcy dotyczy łącznie obu uprawnionych podmiotów (ust.5) Skutki prawne tych czynności następują z dniem doręczenia oświadczenia stronie umowy rozporządzającej nieruchomością (ust.6)

Sąd Okręgowy stwierdził, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu stanowi jednostronną czynność prawną o charakterze prawokształtującym. Składa się je osobie zobowiązanej z tytułu prawa pierwokupu, dlatego, zgodnie z art. 61 § 1 k.c., staje się ono skuteczne z chwilą, gdy doszło do zobowiązanego w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią. W realiach sprawy, w świetle w art. 110 u.g.n., który miał w sprawie zastosowanie, skuteczność złożonego oświadczenia pozwanego o skorzystaniu z prawa pierwokupu w ocenie Sądu nastąpiła jednak z chwilą złożenia oświadczenia woli, a nie z chwilą dojścia tego oświadczenia do wiadomości zobowiązanego. Z tej też przyczyny Sąd uznał, że w sytuacji wykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu nie znajdują zastosowania przepisy art.66 i nast. k.c. o zawarciu umowy przez złożenie oferty i jej przyjęcie, skoro wykonanie prawa pierwokupu powoduje bezpośrednio ten skutek, że między stronami zostaje zawarta umowa sprzedaży o tej samej treści - oczywiście z pominięciem warunku - co wcześniejsza umowa między zobowiązanym a osobą trzecią, a dla wystąpienia tego skutku nie jest potrzebne - poza złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu - dokonywanie żadnych dalszych czynności.

Dalej Sąd I instancji stwierdził, że było okolicznością niesporną, że (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., który jest podmiotem zarządzającym Portem, oświadczeniem woli w formie aktu notarialnego z dnia 3 grudnia 2014 roku wykonał ustawowe prawo pierwokupu przedmiotu umowy warunkowej z 4.07.2014 r. W ocenie Sądu skutki prawne tej czynności nastąpiły zatem z dniem doręczenia powodowi oświadczenia woli pozwanego o skorzystaniu z prawa pierwokupu (art.4 pk t6 ustawy o przystaniach i portach morskich) i z tym dniem pozwany nabył prawo do prawa użytkowania wieczystego i stał się właścicielem budynków. Dodatkowo Sąd wskazał, że zgodnie z treścią art. 27 ustawy o g.n. z 21.08.1997 r. - oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Sąd uznał też, że umowa kupna –sprzedaży nieruchomości, zawarta pomiędzy stronami w wyniku wykonania prawa pierwokupu ma charakter bezwarunkowy i zgodnie z zasadą podwójnego skutku (art. 155 § 1 k.c.), przenosi własność na rzecz uprawnionego (skutek rzeczowy).

W ocenie Sądu Okręgowego mechanizm prawny dotyczący sposobu, warunków oraz zasad , na jakich dochodzi do wykonania prawa pierwokupu na gruncie kodeksu cywilnego określa przepis art.600 k.c., bowiem mająca na podstawie odniesienia z art.4 ust.6 ustawy o przystaniach i portach morskich zastosowanie ustawa o gospodarce nieruchomościami, zawiera wyłącznie uregulowanie, w myśl którego nabycie w wykonaniu prawa pierwokupu odbywa się po cenie uzgodnionej w umowie z osobą trzecią. Dlatego też Sąd meriti stwierdził, że zgodnie z treścią art. 600 k.c.

przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. W ocenie Sądu powód nie wskazał jednak na istnienie takiego przepisu ustawy.

Podniósł Sąd Okręgowy, że przepisy kodeksu cywilnego nie nakładają na składającego oświadczenie woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu żadnych szczególnych wymogów, stąd za nieuprawnione należało uznać stanowisko powoda, że nieuiszczenie przez pozwanego wraz ze złożeniem oświadczenia woli w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu, ceny nabycia, względnie niezłożenie jej równowartości do depozytu sądowego celem zabezpieczenia, pozbawiło skuteczności prawnej oświadczenie pozwanego o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że twierdzenie powoda, iż umowa warunkowa z 4.07.2014r. nie zawierała uzgodnień, co do terminu płatności ceny nabycia pozostaje w sprzeczności z treścią § 8 i § 6pkt 2 tej umowy. Sąd wskazał, że zgodnie z treścią § 8 umowy warunkowej z 4.07.2014 r. cena nabycia prawa użytkowania wieczystego i nieruchomości, w kwocie uzgodnionej - 7.010.729 zł miała zostać uiszczona przez nabywcę w terminie 30 dni od dnia uzyskania przez niego (ze źródła zewnętrznego) środków finansowych na jej pokrycie. Jednocześnie Sąd uznał, że zgodnie z uzgodnioną wolą stron umowy warunkowej, termin ten miał ulec zawieszeniu do czasu uzyskania przez nabywcę dofinansowania na pokrycie ceny poprzez zawarcie w tym celu umowy o dofinansowanie z ARiMR (§ 6 umowy). Powyższe uregulowania zawarte w umowie warunkowej (przy braku innych dowodów) można było zdaniem Sądu ocenić jako zgodną wolę stron umowy uregulowania ceny nabycia przy zastosowaniu w kwestii terminu płatności, dopuszczalnego wedle art.89 k.c. warunku mieszanego. Sąd uznał przy tym, że przy tej kategorii warunków (czysto potestatywnych), przepis art.89 k.c. nie wyklucza zastosowania, jako warunku, zdarzeń polegających na połączeniu świadomego działania strony z faktem od niej niezależnym np. z działaniem osoby trzeciej. W ocenie Sądu meriti takiego sposobu ukształtowania zobowiązania do zapłaty objętego warunkiem nie można było wykluczyć na gruncie art. 353<sup>1</sup>k.c. Podkreślił jednocześnie sąd, że powód oprócz lakonicznego stwierdzenia, że termin zapłaty ceny nabycia nieruchomości nie został w umowie warunkowej uzgodniony, nie przytoczył żadnego uzasadnienia tego twierdzenia, w związku z czym w ocenie Sądu Okręgowego, w świetle literalnej treści umowy z 4.07.2014 r. należało przyjąć, wbrew stanowisku powoda, że zarówno termin, jak i sposób zapłaty ceny nabycia został przez strony umowy z 4.07.2014 r. uzgodniony w treści jej § 8 i § 6.

Wobec powyższego Sąd I instancji uznał, że w zaistniałej sytuacji faktycznej twierdzenie powoda, iż zobowiązanie pozwanego do zapłaty ceny nabycia było zobowiązaniem bezterminowym i podlegało wykonaniu stosownie do uregulowania zawartego w treści art.455 k.c.- na wezwanie wierzyciela, było bezzasadne w świetle przytoczonych uregulowań zawartych w treści § 8 i § 6 umowy warunkowej z 4.07.2014 r. w zw. z art. 600 k.c.

Sąd uznał równocześnie, że strona pozwana, jak wynika z treści uzasadnienia pozwu, posiada możliwość pozyskania środków finansowych na pokrycie ceny nabycia w oparciu o pomoc z funduszy europejskich. Zdaniem Sądu, w sytuacji, kiedy powód w umowie warunkowej z 4.07.2014 r. wyraził zgodę na odroczenie i zawieszenie terminu płatności ceny nabycia do chwili uzyskania przez nabywcę warunkowego środków finansowych na jej pokrycie ze źródła zewnętrznego, to brak było podstaw do stawiania pozwanego w gorszej sytuacji i domagać się uregulowania ceny nabycia w oparciu o przepis art. 455 k.c. i to w sytuacji, w której pozwany zgodnie z treścią art. 600 k.c. stał się stroną umowy warunkowej zawierającej uregulowania zarówno co do wysokości ceny nabycia, jak i terminu i sposobu jej płatności.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. oraz na podstawie par.6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radcowskie.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka, która zaskarżyła w całości wyrok Sądu Okręgowego. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego mającego wpływ na treść orzeczenia, to jest art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie polegających na:

1) przyjęciu, że według powoda nie ustalenie terminu zapłaty uniemożliwia skorzystanie przez pozwaną z warunku, o którym mowa w § 6 pkt 2 warunkowej umowy sprzedaży, co jest sprzeczne z treścią pozwu i pisma przygotowawczego strony powodowej,

2) przyjęciu, że według powoda pozwana winna uiścić cenę nabycia zgodnie z art. 455 k.c., względnie równowartość ceny nabycia złożyć do depozytu sądowego celem jej zabezpieczenia, co jest sprzeczne z treścią pozwu i pisma przygotowawczego strony powodowej,

3) przyjęciu, że pozwana nie kwestionuje skutku prawnego złożonego oświadczenia woli w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu, podczas gdy ze zgromadzonych w sprawie dowodów, w szczególności oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu i twierdzeń pozwanej zawartej w sprzeciwie od nakazu zapłaty jednoznacznie wynika odmienne stanowisko pozwanej,

4) przyjęciu, że umowa z 4.07.2014r. warunkowała zawarcie umowy przenoszącej własność prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości, budowli i rzeczy ruchomych - uzyskaniem przez powoda zgody Min. Skarbu Państwa na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu i własności budynków, budowli, urządzeń i rzeczy ruchomych (§4), podczas gdy warunkowa umowa sprzedaży z dnia 4 lipca 2014 roku nie zawierała takiego warunku,

5) przyjęciu, że umowa z 4.07.2014r. określała kolejność spełniania warunków, podczas gdy z umowy nie można wyciągnąć takiego wniosku,

6) przyjęciu, że pozwana złoży wniosek o dofinansowanie i cenę uiści w terminie 30 dni od dnia uzyskania dofinansowania, podczas gdy takiego oświadczenia pozwanej nie ma w zgromadzonym materiale dowodowym,

7) przyjęciu, że program operacyjny „(...) 2014-2020” ma znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i ustaleniu jego treści w oparciu o treść pisma pozwanej, bez przeprowadzenia jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego twierdzenia pozwanej,

8) przyjęciu, że według powoda nieuiszczenie przez pozwaną wraz ze złożeniem oświadczenia woli w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu,

ceny nabycia względnie niezłożenie jej równowartości do depozytu sądowego celem zabezpieczenia, pozbawiło skuteczności prawnej oświadczenie pozwanej o skorzystaniu z prawa pierwokupu, co jest sprzeczne z treścią pozwu i pisma przygotowawczego strony powodowej, a tym samym nie wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków logicznie poprawnych oraz znajdujących pokrycie w tym materiale,

2. naruszenie prawa procesowego mającego wpływ na treść orzeczenia, to jest art. 232 k.p.c. przez przyjęcie, że pozwana posiada możliwości pozyskania środków finansowych na pokrycie ceny nabycia w oparciu o pomoc z funduszy europejskich, w sytuacji, gdy pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na poparcie takiego stwierdzenia, a w zebranych w sprawie materiale dowodowym nie znajduje się żaden dowód pozwalający na wyciągnięcie takiego wniosku, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i art. 328 § 2 k.p.c. przez oparcie orzeczenia na dowodach nie znajdujących się w aktach sprawy,

3. naruszenie prawa procesowego mającego wpływ na treść orzeczenia, to jest art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku, na jakiej podstawie Sąd uznał, że pozwana posiada możliwość pozyskania środków finansowych na pokrycie ceny nabycia w oparciu o pomoc z funduszy europejskich, a tym samym uniemożliwienie powodce zajęcie stanowiska w części dotyczącej tego rozstrzygnięcia,

4. naruszenia prawa materialnego, to jest art. 65 § 1 i 2 k.c., przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli złożonych w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 4 lipca 2014 roku, polegającej na przyjęciu:

- że zgodnym zamiarem stron umowy było uregulowanie ceny nabycia przy

zastosowaniu w kwestii terminu płatności warunku mieszanego, podczas gdy z umowy i okoliczności wynika, że strony umowy uzależniły zawarcie umowy przenoszącej własność od zawarcia przez (...) sp. z o.o. umowy o dofinansowanie (§ 6 umowy), zaś termin płatności strony umowy uzależniły od faktycznego wpłynięcia środków finansowych na rachunek bankowy Kupującego z tytułu już zawartej umowy o dofinansowanie (§ 8 umowy),

- że zgodnym zamiarem stron umowy było zawieszenie terminu płatności do czasu uzyskania przez nabywcę dofinansowania na pokrycie ceny poprzez zawarcie w tym celu umowy o dofinansowanie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, podczas gdy z umowy i okoliczności wynikało, że strony umowy uzależniły zawarcie umowy przenoszącej własność od zawarcia przez (...) sp. z o.o. umowy o dofinansowanie (§ 6 umowy), zaś sam termin płatności strony umowy uzależniły od faktycznego wpłynięcia środków finansowych na rachunek bankowy Kupującego na realizację już zawartej umowy o dofinansowanie (§ 8 umowy), na którą były zabezpieczone środki finansowe przez przyznającego dofinansowanie,

- że warunek, o którym mowa w § 6 warunkowej umowy sprzedaży jest zdarzeniem zawieszającym termin płatności do czasu uzyskania przez nabywcę dofinansowania na pokrycie ceny poprzez zawarcie w tym celu umowy o dofinansowanie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, podczas gdy § 6 umowy warunkowej określa warunek zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego i własność od zawarcia umowy o dofinansowanie przez (...) sp. z o.o.,

- że pozwana posiada możliwość uzyskania środków finansowych na pokrycie ceny nabycia w oparciu o pomoc z funduszy europejskich, powołując się na nieobowiązujący w dacie orzekania program operacyjny „(...) 2014-2020” podczas gdy z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży i warunkowej umowy sprzedaży wynika, że wolą stron było, aby nabywca ( (...) sp. z o.o.) uzyskał dofinansowanie na zakup przedmiotowej nieruchomości z obowiązującego

w chwili podpisywania umów programu operacyjnego „Zrównoważony rozwój sektora rybołówstwa i nabrzeżnych obszarów rybackich” PO RYBY 2007-2013,

5. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 89 k.c. przez jego zastosowanie w stanie faktycznym sprawy i uznanie, że istnieje warunek mieszany regulujący cenę nabycia przy zastosowaniu terminu płatności w ramach warunku mieszanego, podczas gdy z okoliczności sprawy i zebranego materiału dowodowego taki warunek nie istnieje, a w konsekwencji naruszenie art. 110 k.c. poprzez uznanie treści nie istniejącego warunku jako zdarzenia przyszłego i pewnego (termin) wbrew dyspozycji zawartej w tym przepisie,

6. naruszenia prawa materialnego, to jest art. 600 § 1 zdanie drugie k.c. przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i uznanie, że z warunku z § 6 pkt 2 umowy może skorzystać podmiot uprawniony - pozwana - mimo że nastąpiło już przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i prawa własności, podczas gdy zastosowanie w niniejszej sprawie warunku uzależniającego przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i własności od zawarcia umowy o dofinansowanie jest w stosunku do pozwanej bezskuteczne, gdyż pozostaje w sprzeczności ze skutkami złożonego oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu jakim jest przeniesienie tych praw na podmiot uprawniony, a co w konsekwencji udaremniałoby prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o portach i przystaniach,

7. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 601 k.c. przez niezastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy i wobec tego błędne przyjęcie, że pozwana może skorzystać z późniejszego terminu zapłaty ceny przewidzianego w warunkowej umowie sprzedaży dla (...) sp. z o.o., w sytuacji w której pozwana nie zabezpieczyła w żaden sposób zapłaty ceny, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia zasady jednoczesności spełnienia świadczeń wyrażonej w art. 488 k.c.,

8. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 455 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i uznanie, że w czynności prawnej pomiędzy powódką i pozwaną został wyznaczony termin spełnienia świadczenia, w sytuacji gdy z właściwości zobowiązania, zebranego materiału dowodowego i przepisów o skorzystaniu z prawa pierwokupu wynika, że termin ten w umowie nie został określony, co w konsekwencji prowadzi do konieczności zastosowania art. 455 § 1 k.c.,

9. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 353<sup>1</sup> i art. 535 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie w stanie faktycznym sprawy i uznanie, że strony mogą ukształtować zobowiązanie do zapłaty zależne od zdarzeń polegających na połączeniu świadomego działania strony z faktem od niej niezależnym, podczas gdy termin zapłaty ceny nie może zostać uzależniony od zdarzenia przyszłego i niepewnego (czyli od warunku w rozumieniu art. 89 k.c. ), gdyż wówczas zarówno termin, jak i sama zapłata są niepewne, co prowadzi do naruszenia ekwiwalentności świadczeń właściwej stosunkom zobowiązaniowym, „odrywając” w ogóle zapłatę od faktu wykonania zobowiązania (przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności) i wiążąc ją w niedopuszczalny sposób z innymi zdarzeniami, a w konsekwencji narusza granice swobodnego układania treści stosunku prawnego, wyznaczone przez właściwość umowy sprzedaży, pewność obrotu gospodarczego i zasady współzycia społecznego,

10. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i udzielenie ochrony prawnej pozwanej wbrew dobrym zasadom kupieckim oraz pewności obrotu gospodarczego, zwalniając pozwaną z obowiązku zapłaty ceny za nabytą nieruchomość, w sytuacji w której powódka wykonała swoje świadczenie (przeniesienie własności nieruchomości).

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelująca wniosła o:

zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki 7.010.729 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 25 lutego 2015 roku do dnia zapłaty, ewentualnie w przypadku stwierdzenia przez Sąd II instancji o nierozpoznaniu przez Sąd I instancji istoty sprawy o uchylenie zaskarżonego w wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,



Ponadto apelująca wniosła o uzupełnienie postępowania dowodowego i przesłuchanie przed Sądem II instancji w charakterze świadka M. R. i w charakterze strony -A. W. Prezesa Zarządu powódki -na okoliczność zgodnej woli stron warunkowej umowy sprzedaży z dnia 4 lipca 2014 roku w zakresie warunków zawarcia umowy przenoszącej własność oraz terminu zapłaty.

Ponadto apelująca wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że w ocenie powódki Sąd I instancji prawidłowo uznał, że wraz ze złożeniem oświadczenia nastąpiło przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku na pozwaną, jednak błędnie ocenił, iż termin do spełnienia świadczenia wzajemnego jeszcze nie nastąpił i nie zachodzą przesłanki do zasądzenia żądanej przez powódkę kwoty. Apelująca zarzuciła, że już w pozwie wskazała, iż oświadczenie pozwanej co do skorzystania z warunku określonego w § 6 pkt 2 umowy (zawarte w oświadczeniu o skorzystaniu z prawa pierwokupu) jest niezgodne z art. 110 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 4 ust. 7 ustawy o portach i przystaniach, a tym samym pozwana nie mogła skorzystać z warunku uzależniającego przeniesienie własności, gdyż samo jej oświadczenie przenosi tą własność. Następstwem niemożności skorzystania z powyższego warunku jest brak możliwości uzależnienia terminu zapłaty ze środków pochodzących z dofinansowania w ramach zawartej umowy o dofinansowanie przez pozwaną, gdyż na dzień złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, a nawet na dzień składania apelacji, pozwana nie zawarła umowy o dofinansowanie ani nie złożyła wniosku w tym zakresie.

Podniesiono także, że pozwana nie może uzyskać dofinansowania na zakup nieruchomości, której jest już właścicielem. Zarzucono, że Sąd rozpatrując niniejszą sprawę nie zajął się tym stanowiskiem powódki.

Podkreślono też, że Sąd I instancji powołał się na twierdzenia pozwanej co do programu operacyjnego „(...) 2014-2020” nie wskazując, poza twierdzeniami pozwanej, żadnego dowodu na potwierdzenie tego stanu. Zarzucono w związku z tym, że treść programu operacyjnego „(...) 2014-2020” nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, gdyż w warunkowej umowie sprzedaży wskazano konkretnie zawarcie przez (...) sp. z o.o. umowy o dofinansowanie z przeznaczeniem na zakup nieruchomości z programów obowiązujących w dniu podpisania umowy warunkowej. Podniesiono, że w umowie wskazano konkretny program operacyjny „Zrównoważony rozwój sektora rybołówstwa i nabrzeżnych obszarów rybackich” PO RYBY 2007-2013, z którego (...) sp. z o.o. miała uzyskać dofinansowanie. Podkreślono też, że z tego programu operacyjnego Kupująca, jako uznana organizacja producencka mogła uzyskać dofinansowanie w wysokości 100% poniesionych kosztów na zakup nieruchomości.

Zarzucono także, że błędnie Sąd I instancji przyjął, że powódka oświadczyła, że złożone oświadczenie pozwanej o skorzystaniu z prawa pierwokupu jest nieskuteczne. Podkreślono, że powódka niezmiennie twierdzi, że złożone oświadczenie jest skuteczne i przeniosło prawo użytkowania wieczystego i własności na rzecz pozwanej.

Kolejno wskazano, że wbrew dyspozycji art. 232 k.p.c. Sąd I instancji przyjął, że pozwana posiada możliwości pozyskania środków finansowych na pokrycie ceny nabycia w oparciu o pomoc z funduszy europejskich. Podniesiono też, że Sąd nie wskazał, na podstawie jakich przepisów prawa uznał, że pozwana posiada takie możliwości, ani nie wskazał żadnych dowodów na poparcie swojej tezy.

Apelująca zarzuciła też, że Sąd I instancji przede wszystkim dokonał błędnej wykładni oświadczeń woli złożonych w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 4 lipca 2014 roku przez (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. Podkreślono, że intepretowanie przez Sąd treści § 6 i 8 warunkowej umowy sprzedaży jest niezgodne z zamiarem stron warunkowej umowy sprzedaży, a także z ich literalną treścią. Wskazano, że warunkowa umowa sprzedaży została tak skonstruowana przez jej strony, aby warunkiem do przeniesienia własności przedmiotu sprzedaży było nie skorzystanie z prawa pierwokupu przez podmioty uprawnione i zawarcie przez (...) sp. z o.o. umowy o dofinansowanie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z przeznaczeniem na zapłatę ustalonej ceny sprzedaży. Podniesiono, że dopiero po spełnieniu obu tych warunków, zwłaszcza zawarciu umowy o dofinansowanie i

zagwarantowaniu sobie środków finansowych na zakup nieruchomości przez (...) sp. z o.o., strony umowy warunkowej zawarły by umowę przenoszącą własność nieruchomości, z zastosowaniem § 8 umowy, zgodnie z którym płatność nastąpi w terminie 30 dni od dnia uzyskania środków finansowych na realizację już zawartej umowy o dofinansowanie. Podniesiono w apelacji, że mając na uwadze, że umowa o dofinansowanie może być zawarta przez Agencję po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku o dofinansowanie oraz potwierdzeniu posiadania środków finansowych przez instytucję pośredniczącą po ziszczeniu się obu warunków (...) sp. z o.o. miała pewność w otrzymaniu środków finansowych na zakup nieruchomości. Wskazano, że nie było wiadome jedynie, kiedy faktycznie środki finansowe trafią na rachunek bankowy Kupującej, gdyż następuje to nie później niż w terminie 45 dni od dnia złożenia stosownego zabezpieczenia do Agencji. Z tego też względu strony umowy warunkowej uzależniły termin płatności od faktycznego wpłynięcia środków finansowych, jednakże powódka po zawarciu umowy o dofinansowanie przez Kupującą miała pewność co do ich wpłynięcia i mogłaby przenieść użytkowanie wieczyste i własność na rzecz (...) sp. z o.o.

W ocenie apelującej powódka uzgadniając takie zapisy warunkowej umowy sprzedaży miała na celu zabezpieczenie zapłaty ceny przed przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego i własności na rzecz drugiej strony, co przy warunku z § 6 umowy miała zagwarantowane. Podkreślono równocześnie, że pozwana do dnia złożenia apelacji nie złożyła wniosku o dofinansowanie na zakup przedmiotowej nieruchomości i nigdy nie uzyskała dofinansowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ze względu na to, że jest już właścicielem nieruchomości.

Z powyższego w ocenie skarżącej wynika, że wolą stron umowy warunkowej było uzależnienie przeniesienia własności od zawarcia umowy o dofinansowanie, a nie jak stwierdził Sąd, uregulowanie ceny nabycia przy zastosowaniu w kwestii terminu płatności warunku mieszanego.

Kolejno apelująca zarzuciła, że Sąd I instancji błędnie dokonał wykładni oświadczeń woli złożonych w warunkowej umowie sprzedaży także w zakresie przyjęcia, że zgodnym zamiarem stron umowy było zawieszenie terminu płatności do czasu uzyskania przez nabywcę dofinansowania na pokrycie ceny poprzez zawarcie w tym celu umowy o dofinansowanie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Podniesiono, że Sąd błędnie przyjął, że warunek wynikający § 6 pkt 2 warunkowej umowy sprzedaży jest zdarzeniem zawieszającym termin płatności, podczas gdy w ocenie apelującej warunek ten jest zawieszający czynność prawną, jaką jest czynność rozporządzająca (przeniesienie własności). Wskazano, że z umowy i okoliczności wynika, że strony umowy uzależniły zawarcie umowy przenoszącej własność od zawarcia przez (...) sp. z o.o. umowy o dofinansowanie (§ 6 umowy), zaś sam termin płatności strony umowy uzależniły od faktycznego wpłynięcia środków finansowych na rachunek bankowy Kupującego na realizację już zawartej umowy o dofinansowanie (§ 8 umowy).

W konsekwencji apelująca podniosła, że błędne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwana posiada możliwość uzyskania środków finansowych na pokrycie ceny nabycia w oparciu o pomoc z funduszy europejskich, a zwłaszcza w ramach nieobowiązującego w dacie zawierania umów oraz nieobowiązującego w dacie orzekania programu operacyjnego „(...) 2014-2020”, opisanego w ustawie z dnia 10 lipca 2015 roku o wspieraniu zrównoważonego rozwoju sektora rybackiego z udziałem Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego, która ma wejść w życie w dniu 11 października 2015 roku, i do której do dnia złożenia apelacji nie przygotowano przepisów wykonawczych, które określają szczegółowe warunki i tryb przyznawania, wypłaty i zwrotu pomocy na realizację operacji.

Podniesiono również, że mając na uwadze obowiązujące przepisy w ramach programu operacyjnego "Zrównoważony rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich 2007-2013", pozwana jako podmiot zarządzający portem lub przystanią w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich mogła skorzystać z dofinansowania na zakup nieruchomości jedynie w zakresie osi priorytetowej nr 3 Środki służące wspólnemu interesowi w ramach środka 3.3 inwestycje w portach rybackich, miejscach wyładunku i przystaniach (Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania, wypłaty i zwracania pomocy finansowej na realizację środków objętych osią priorytetową 3 - Środki służące wspólnemu interesowi, zawartą w programie operacyjnym "Zrównoważony rozwój

sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich 2007-2013"). Jednocześnie zauważono, że w oparciu o przepisy powołanego Rozporządzenia, pozwana po złożeniu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, stając się właścicielem nieruchomości, nie mogła i nie może zawrzeć umowy o dofinansowanie, gdyż Rozporządzenie przewiduje możliwość dofinansowania jedynie zakupu nieruchomości, a nie zaś dofinansowania na pokrycie kosztów już nabytej nieruchomości. Dodała apelująca, że nawet gdyby przyjąć, że pozwana mogłaby złożyć wniosek o dofinansowanie zakupu przedmiotowej nieruchomości w ramach programu operacyjnego "Zrównoważony rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich 2007-2013"), to w chwili złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, jak i w chwili orzekania było to niemożliwe, gdyż nabory wniosków o dofinansowanie z przedmiotowego środka zostały już zakończone.

Zarzucono w konsekwencji, że pozwana nie ma możliwości pozyskania środków finansowych na pokrycie ceny nabycia w oparciu o pomoc z funduszy europejskich.

Dodatkowo także apelująca wskazała, że warunek- tj. zdarzenie w postaci zawarcia umowy o dofinansowanie, z której pozwana miała pozyskać, według Sądu I instancji, środki na dokonanie zapłaty ceny za sporną nieruchomość, może, ale nie musi nastąpić, a jeśli tak to nie sposób uznać, aby jego nastąpienie w przyszłości było pewne, choćby nawet było wysoce prawdopodobne, a tym samym nie można było przyjąć, że jest to termin w rozumieniu art. 110 k.c., który wymaga zdarzenia przyszłego i pewnego.

Z powyższych względów apelująca argumentowała, że błędne jest ustalenie Sądu co istnienia terminu zapłaty, ale wskazała, że gdyby nawet przyjąć to stanowisko za poprawne, to Sąd zobowiązany był uznać, że zapłata na rzecz powódki jest należna. Podstawę do tego stanowi art. 601 k.c., przy czym podniosła, że uprawniony z prawa pierwokupu może skorzystać z tego terminu tylko wówczas, gdy zabezpieczy zapłatę ceny. Pozwana nie zabezpieczyła jednak zapłaty ceny, dlatego zdaniem apelującej jest ona zobowiązana do jej niezwłocznego uiszczenia, do czego na podstawie art. 455 § 1 k.c. powódka wezwała pozwaną do zapłaty ceny nabycia, wyznaczając termin, co uprawniało powódkę do wystąpienia z powództwem wobec braku zapłaty.

Apelująca podniosła, że oczywiście w ramach swobody umów wyznaczonej treścią art. 353<sup>1</sup> k.c. strony mogą co do zasady dowolnie kształtować treść łączącego ich stosunku prawnego, niemniej podniosła, że termin zapłaty wynagrodzenia nie może zostać uzależniony od zdarzenia przyszłego i niepewnego, gdyż narusza to zasadę ekwiwalentności świadczeń.

Apelująca zarzuciła końcowo, że przyjęcie przez Sąd stanowiska, że brak jest podstaw do zasądzenia od pozwanej ceny nabycia nieruchomości jest niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym, a nadto jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz narusza zasady współżycia społecznego. Ustalenie przez Sąd, że pozwana może skorzystać z warunku zgodnego z art. 89 k.c., który uzależnia zapłatę od zawarcia przez pozwaną umowy o dofinansowanie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w ramach jeszcze nie obowiązującej ustawy z dnia 10 lipca 2015 roku o wspieraniu zrównoważonego rozwoju sektora rybackiego z udziałem Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego realizującej program operacyjny „(...) 2014-2020”, oznacza, że w konsekwencji może dojść do sytuacji, w której pozwana nigdy nie uiszczy ceny nabycia.

Przyznanie zatem ochrony pozwanej w takim stanie faktycznym oznacza, że powódka przenosząc własność nieruchomości na pozwaną nie uzyska świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty, a co najmniej jej uzyskanie jest wątpliwe i zależne od zdarzeń nie związanych z właściwością umowy sprzedaży, a tym samym sprzeczne z gospodarczym przeznaczeniem prawa, jak i zasadami współżycia społecznego polegającymi na pokrzywdzeniu jednej ze stron stosunku prawnego, co narusza art. 5 k.c.

Uzasadniając wniosek o uzupełnienie postępowania dowodowego apelująca wskazała, że konieczność przesłuchanie świadka, jak i strony powodowej ma na celu wyjaśnienie okoliczności niezbędnych do prawidłowego rozstrzygnięcia sporu, zaś Sąd II instancji może te nowe fakty i dowody dopuścić.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości; zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w podwójnej wysokości stawki minimalnej oraz o przeprowadzenie dowodu z dokumentów powołanych w odpowiedzi na apelację.

Pozwana wskazała, że apelacja powódki nie może odnieść zamierzonego skutku, albowiem nawet przy ustaleniu, że uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera błędy, to rozstrzygnięcie Sądu I Instancji odpowiada prawu. Podtrzymała także argumentację prezentowaną w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Nadto podniosła, że powództwo - jak i apelacja - stało się bezprzedmiotowe, gdyż oświadczeniem złożonym w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 19 października 2015 roku (doręczone powódce bezpośrednio w dniu 20.10.2015 r.) uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia z dnia 3 grudnia 2014r. (Rep. A nr (...)) z przyczyn w szczegółowo podanych w tym oświadczeniu.

Pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z jej oświadczenia z dnia 19 października 2015 r., wskazując, że wcześniejsze złożenie tego dowodu nie było możliwe - z uwagi na datę sporządzenia powyższego dokumentu, jak też potrzeba jego powołania wynikała dopiero w chwili obecnej z przyczyn szczegółowo przedstawionych w treści przedmiotowego oświadczenia.

Pozwana wskazała, że oświadczenie pozwanej stało się skuteczne z chwilą jego doręczenia stronie powodowej w dniu 20 października 2015 roku i stwierdziła, że brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji w jakimkolwiek zakresie.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;***

Zgodnie z treścią art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 391§ 1 k.p.c. sąd drugiej instancji wydaje wyrok biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

W obecnym modelu apelacji wyznaczonym m.in. przez art. 378 § 1 k.p.c. rzeczą sądu drugiej instancji jest rozpoznanie sprawy, a więc orzeczenie o zgłoszonych przez strony żądaniach.

Tytułem przypomnienia wskazać trzeba, że w niniejszej sprawie strona powodowa domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 7.010.729 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 25 lutego 2015 roku do dnia zapłaty stanowiącej nie uiszczoną przez pozwaną cenę nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka argumentowała, że zawarła warunkową umowę sprzedaży w/w nieruchomości z osobą trzecią i skoro pozwana skorzystała z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu, to stała się właścicielką nieruchomości i użytkowniczką wieczystą gruntu, zatem jako nabywca obowiązana jest do zapłaty ceny sprzedaży.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa, zarzucając, że żądanie zapłaty ceny jest przedwczesne, albowiem poprzez złożenie oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu wstąpiła do umowy na warunkach w niej opisanych, w szczególności tych, które odnoszą się do sposobu i terminu zapłaty ceny nabycia. Sąd I instancji powództwo oddalił dzielając argumentację pozwanej.

Zauważa Sąd Apelacyjny, że po wydaniu przez Sąd Okręgowy wyroku i po złożeniu apelacji przez powódkę nastąpiło nowe zdarzenie prawne, które nie może zostać pominięte przez sąd odwoławczy przy orzekaniu. Oświadczeniem złożonym w dniu 19 października 2015r na podstawie art. 84 k.c. pozwana uchyliła się bowiem od skutków prawnych oświadczenia z dnia 3 grudnia 2014r o wykonaniu prawa pierwokupu. Oświadczenie to zostało złożone w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. C. w Kancelarii Notarialnej w K. i zarejestrowane w Repertorium A numer (...). W oświadczeniu tym, złożonym w wykonaniu uchwały nr (...) Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „(...)” spółki z o.o. w K. z dnia 15 października 2015r, pozwana uchyliła się od oświadczenia z dnia 3 grudnia 2014r o skorzystaniu z ustawowego prawa pierwokupu na warunkach i za cenę określonych w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 4 lipca 2014r. Jako podstawę złożenia oświadczenia o uchyleniu się od

skutków prawnych oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu przywołano art. 84 k.c. i wskazano, że pozwana nie złożyłaby tego oświadczenia wiedząc, że przedmiot sprzedaży opisany w § 1 Warunkowej Umowy Sprzedaży z dnia 4 lipca 2014r nie posiada właściwości, o których istnieniu zapewniała strona sprzedająca- powódka w niniejszej sprawie. W szczególności nie polegało na prawdzie zapewnienie sprzedającej, że przedmiot sprzedaży składa się z trzech budynków murowanych, podczas gdy faktycznie na działce gruntu nr (...) posadowiony jest tylko jeden budynek murowany i dwa drewniane jednokondygnacyjne, a ponadto wbrew złożonemu zapewnieniu przedmiot sprzedaży obciążony był w chwili zawierania umowy warunkowej i w chwili złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu prawami obligacyjnymi w postaci czterech umów najmu i dwóch umów dzierżawy. W oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu pozwana spółka oświadczyła, że nie złożyłaby oświadczenia o skorzystaniu z ustawowego prawa pierwokupu znając obecnie ujawnione fakty, w tym okoliczność, że cena sprzedaży określona w wysokości 7.010.729 zł, która wynikać miała z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę R. G. była w istocie niższa i została zweryfikowana w dwóch niezależnie sporządzonych przez rzeczoznawców D. M. i M. K. operatach do kwot odpowiednio: 2.071.400 zł i 2.120.100 zł. Pozwana oświadczyła, że gdyby w dacie składania oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu знаła rzeczywiste właściwości i obciążenia przedmiotu sprzedaży Warunkowej Umowy Sprzedaży, nie złożyłaby tego oświadczenia, ponieważ zagrażają one wprost interesom „ (...)” sp. z o.o. w K. uniemożliwiając swobodne korzystanie z tego przedmiotu i narażając reprezentowaną spółkę na nieprzewidziane koszty, a nadto powstała rażąca niezgodność wartości rynkowej przedmiotu sprzedaży ustalonej na podstawie operatu R. G. w umowie warunkowej z rzeczywistą wartością ustaloną przez dwóch niezależnych rzeczoznawców, co uniemożliwia pozwanej złożenie wniosku o dofinansowanie w ramach środków unijnych.

( dowód: oświadczenie z dnia 19.10.2015r k. 326- 331)

Oświadczenie to dostarczono powódce w dniu 20 października 2015r ( k. 325- okoliczność bezsporna).

Na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym w dniu 9 grudnia 2015r pozwana złożyła umowy najmu oraz protokół zdawczo- odbiorczy z dnia 29 maja 2015r, z których wynika, że powódka przekazała pozwanej trzy murowane budynki oraz listę najemców wraz z kopiami umów ( k. 338-356).

W toku postępowania apelacyjnego ujawniła się ponadto okoliczność, że Prokuratura Rejonowa w Kołobrzegu prowadzi postępowanie w sprawie Ds. 1511/15 z zawiadomienia pozwanej w sprawie poświadczenia nieprawdy przez rzeczoznawcę majątkowego R. G. w operacie szacunkowym z dnia 8 lutego 2013r określającym wartość rynkową nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) działka gruntu nr (...) (k.336). Postępowanie to do dnia orzekania przez sąd drugiej instancji nie zostało zakończone.

Sąd Apelacyjny stwierdza, że dla rozstrzygnięcia o zasadności zgłoszonego przez powódkę żądania zapłaty ceny za objętą warunkową umową sprzedaży z dnia 7 lipca 2014r nieruchomość należało ocenić, czy pozwana skutecznie uchyliła się od oświadczenia woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu, a w szczególności, czy okoliczności podane w warunkowej umowie sprzedaży odnośnie do stanu nieruchomości, jej obciążeń i wartości polegały na prawdzie.

W tym zakresie należało odnieść się do zapisów umowy warunkowej z dnia 7 lipca 2014r. W umowie tej w § 1 znalazło się oświadczenie przedstawicieli powodowej spółki, którzy oświadczyli, że działka o numerze (...) zabudowana jest trzema budynkami murowanymi, a w § 2 podali, że przedmiot umowy jest wolny od wszelkich wad prawnych i za wyjątkiem hipoteki ujawnionej w dziale IV księgi wieczystej, wolny jest od ograniczonych praw rzeczowych nieujawnionych w księdze wieczystej, a także od wszelkich praw, roszczeń i obciążeń na rzecz osób trzecich, w tym wynikających z umów najmu, dzierżawy, użyczenia, innych umów (k. 18-22). Oświadczenie to niewątpliwie nie polegało na prawdzie, co wynikało choćby z protokołu zdawczo- odbiorczego z dnia 29 maja 2015r, podpisanego przez stronę powodową (k. 355-356), z którego wynika, że lista najemców wraz z kopiami umów stanowi załącznik do tego protokołu.

Oczywistym jest, że obciążenie nieruchomości prawami na rzecz osób trzecich, a do tych zaliczyć trzeba najem czy dzierżawę, jest okolicznością istotną dla przyszłego właściciela i wpływa zarówno na cenę nieruchomości, jak i ograniczenie w zakresie dysponowania nią. Zatajenie tego faktu w warunkowej umowie sprzedaży w ocenie sądu

odwoławczego uzasadniało przyjęcie, że pozwana składając oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu działała pod wpływem istotnego błędu co do właściwości przedmiotu sprzedaży, co samoistnie już uzasadniało uchylenie się od skutków złożonego oświadczenia na podstawie art. 84 k.c.

Ponadto zasadnie twierdzi pozwana, że nie polegało na prawdziwym zapewnieniu sprzedającej, że przedmiot sprzedaży składa się z trzech budynków murowanych (przeczy temu choćby treść operatu szacunkowego sporządzonego przez R. G. – k. 231-265, wynika to także z operatów sporządzonych przez D. M. i M. K.), podczas gdy faktycznie na działce gruntu nr (...) posadowiony jest tylko jeden budynek murowany i dwa drewniane jednokondygnacyjne. Wskazać też trzeba, że wskazana w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 7 lipca 2014r cena spornej nieruchomości ustalona została na kwotę 7.010.729 zł, która określona została w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę R. G., podczas gdy ze złożonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dowodów w postaci dwóch niezależnie sporządzonych przez rzeczoznawców D. M. i M. K. operatów wynika, że wartość nieruchomości na dzień 3 grudnia 2014r (data złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu) ustalona została odpowiednio na kwoty : 2.071.400 zł i 2.120.100 zł. (k. 122- 185, 186-229). Oczywistym jest, że wartość nieruchomości podana przez strony warunkowej umowy sprzedaż znacznie odbiega od wartości wyszacowanej przez dwóch niezależnych rzeczoznawców. W tym zakresie toczy się zresztą postępowania prowadzone przez Prokuraturę Rejonową w Kołobrzegu.

Nie można także przy orzekaniu w niniejszej sprawie pominąć zapisów umowy warunkowej sprzedaży z dnia 7 lipca 2014r, z której wszak powódka w istocie wywodzi swe żądanie. Otóż w umowie tej w § 12 znalazło się dodatkowe ustalenie, że przedstawiciele sprzedającej spółki zobowiązują się do niepodejmowania żadnych czynności prawnych i faktycznych, skutkiem których byłoby dalsze jakiegokolwiek obciążanie przedmiotu sprzedaży lub ograniczenie w jego korzystaniu przez kupującą spółkę. Strony tej umowy ustaliły też, że w przypadku obciążenia przedmiotu sprzedaży roszczeniami na rzecz osób trzecich bądź innymi hipotekami Kupującej spółce przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od umowy warunkowej. (k. 21v- 22). Zauważyć w związku z powyższym należy, że ze złożonych na rozprawie apelacyjnej umów najmu i dzierżawy wynikało, że dwie z umów zostały zawarte z wynajmującymi (...) S.C. A. M., W. M. i Przedsiębiorstwem (...) przez powódkę „ (...) „ spółkę z o.o. jako wynajmującą dnia 1 stycznia 2015r. W umowach tych powódka oświadczyła, że jest właścicielem działki (...) położonej w K. (k. 348-349, 352-354). Prawdziwości tych umów strona powodowa nie zakwestionowała.

Równocześnie trzeba także zwrócić uwagę na niekonsekwencję strony powodowej, która żądając zapłaty twierdzi, że umowa między stronami została zawarta z chwilą złożenia przez pozwaną oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu- co nastąpiło dnia 3 grudnia 2014r i z tą datą pozwana stała się użytkownikiem wieczystym działki (...) i właścicielką posadowionych na niej budynków (k. 55), a jednocześnie - jako wynajmujący w dniu 1 stycznia 2015r- zawiera z osobami trzecimi umowę najmu części spornej nieruchomości, w której oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej, spornej działki (...) położonej w K..

W ocenie Sądu Apelacyjnego te wszystkie okoliczności ( niezgodność co do materiału, z którego wzniesiono budynki; zatajenie faktu obciążenia nieruchomości umowami najmu i znaczne zawyżenie ceny sprzedaży nieruchomości) upoważniały pozwaną do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu i pozwana uczyniła to skutecznie, co czyniło bezpodstawnym żądanie zapłaty ceny za nieruchomość.

Zgodnie z treścią art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy. Można powoływać się tylko na błąd istotny, to jest uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści.

Warunkiem istotności błędu w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. jest niezgodność z rzeczywistością wyobrażenie o treści czynności prawnej, zarówno jej podstawy faktycznej lub prawnej, jak i każdego ich elementu, które było przyczyną złożenia oświadczenia woli, przy uwzględnieniu tego, że gdyby składający oświadczenie znał treść rzeczywistości, nie złożyłby tego oświadczenia. Między błędem a oświadczeniem woli powinien istnieć związek przyczynowy. Nie ma

znaczenia, czy błąd odnosi się do faktów poprzedzających zawarcie stosunku prawnego, towarzyszących jego zawarciu, czy też jego skutków. O istotności błędu przesądzać muszą kryteria obiektywne, odnoszone do oceny rozsądnego człowieka, który znając prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, a jej podstawą powinien być całokształt okoliczności, w tym również rozważenie interesów stron stosunku prawnego.

Stosownie do art. 84 § 1 zdanie drugie k.c., możliwość powołania się na to, że oświadczenie złożone innej osobie obarczone było błędem co do okoliczności faktycznych lub prawa istnieje tylko wtedy, gdy błąd był wywołany przez tę osobę, nawet bez jej winy albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Chodzi tu o postawę adresata oświadczenia woli, polegającą na pewnego rodzaju współdziałaniu w zaistnieniu wadliwości czynności prawnej. Konieczną jest zatem ocena postępowania, stan wiedzy, i przyczynowości zachowania adresata oświadczenia. Wywołanie błędu w rozumieniu art. 84 § 1 k.c. wyczerpuje się przez każde zachowanie adresata oświadczenia, które po stronie składającego to oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem co do czynności prawnej. Nie jest wymagane stwierdzenie, że zachowanie drugiej strony stosunku prawnego było wyłączną przyczyną błędu, wystarczająca jest współprzyczyna.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podanie przez powódkę w warunkowej umowie sprzedaży informacji dotyczącej sprzedawanej nieruchomości niezgodnych z rzeczywistym stanem rzeczy w oczywisty sposób wywoływało u pozwanej mylne wyobrażenie o cechach nieruchomości i wprowadzało ją w błąd. To uzasadniało uchylene się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 93/13 oraz w wyroku z dnia 24 kwietnia 2013r, IV CSK 600/12, z którego wynika, że skuteczne uchylene się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 i 88 k.c.) wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności. Nieważność oświadczenia woli w postaci błędu powoduje skutek ex tunc, a zatem niweczy stosunek zobowiązaniowy. Powód zniweczenia tego stosunku to pierwotna wadliwość umowy odnosząca się do jej elementu konstytutywnego, jakim jest oświadczenie woli.

Wobec powyższego niezasadne jest żądanie zapłaty ceny za sporną nieruchomość, co samoistnie skutkowało musi oddaleniem powództwa.

Z powyższych względów bezprzedmiotowe stało się zatem odnoszenie do pozostałych zarzutów apelacji, przy czym sąd odwoławczy podziela utrwalone w judykaturze stanowisko, że wykonanie prawa pierwokupu stanowi jednostronną czynność prawną o charakterze prawnokształtującym, powodującą ten skutek, że między stronami zostaje zawarta umowa sprzedaży o tej samej treści (z pominięciem warunku dotyczącego prawa pierwokupu), co wcześniejsza umowa między zobowiązanym a osobą trzecią. Nie można podzielić w związku z tym poglądu apelującej, że warunkowa umowa sprzedaży została tak skonstruowana przez jej strony, aby warunkiem do przeniesienia własności przedmiotu sprzedaży było nie tylko nie skorzystanie z prawa pierwokupu przez podmioty uprawnione, ale i zawarcie przez (...) sp. z o.o. umowy o dofinansowanie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z przeznaczeniem na zapłatę ustalonej ceny sprzedaży. Brak jest bowiem podstaw do uznania, że ten drugi warunek dotyczył jedynie (...) sp. z o.o., a nie uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, a to wobec literalnej treści umowy warunkowej, a przede wszystkim wobec treści art. 600 § 1 zdanie drugie k.c., gdyż taki warunek wobec pozwanej uznany byłby za bezskuteczny.

Z powyższych względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano przy zastosowaniu przewidzianej w art. 98 i 99 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA A. Kowalewski SSA D. Rystała SSA A. Sołtyka