

**Sygn. akt: I ACa 1258/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Michał Kłos</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Dorota Ochalska - Gola (spr.)</b> <b>SA Anna Beniak</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. C.**

przeciwko (...)**Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 23 lipca 2012r. sygn. akt II C 1303/11

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Z. C. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa 1258/12**

## UZASADNIENIE

Powód Z. C. wniósł o zasądzenie od pozwanej - (...)Spółki z o.o. z siedzibą w S. kwoty 627.783 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2011 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu podał, że dochodzona kwota stanowi świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., bowiem wskutek niewykonania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 kwietnia 2008 r. odpadła podstawa świadczenia.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu podnosząc, że powód świadczył na podstawie ważnej umowy przedwstępnej sprzedaży, a kwota 635.000 złotych została przekazana do (...) na finansowanie bieżącej działalności i pozwana Spółka nie jest legitymowana biernie w niniejszym procesie. Podnosiła ponadto, że strony nadal pozostają związane umową przedwstępną z dnia 2 kwietnia 2008 r., a zatem istnieje podstawa świadczenia.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział cywilny zasądził od (...)Spółki z o.o. z siedzibą w S. na rzecz Z. C. kwotę 627.783 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2011 r. oraz kwotę 7.717 zł tytułem kosztów procesu; a nadto nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Łodzi od strony pozwanej kwotę 30.890zł tytułem nie uiszczonej opłaty sądowej.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje i przyjmuje za własne:

W 2008 r. I. G. była udziałowcem Sportowej Spółki (...), a jej mąż D. G. (1) zasiadał w radzie nadzorczej tej Spółki. Spółka (...) miała poważne problemy finansowe, w związku z czym jej zarząd poszukiwał źródeł finansowania działalności klubu. D. G. (1) zwrócił się do swojego znajomego G. K. (1) z prośbą o pomoc w znalezieniu pieniędzy, a ten skontaktował go z powodem, jako osobą, która dysponuje określoną kwotą pieniędzy. Pieniądze na wsparcie dla (...)S.A miały pochodzić z transakcji, której przedmiotem była nieruchomość pozwanej Spółki położna w G.. Działania te zostały uzgodnione z I. G.. Powód za radą G. K. (1) zdecydował się zawrzeć umowę przedwstępną nabycia nieruchomości, co miało być dla niego gwarancją zwrotu pieniędzy ustalonych jako zaliczka. Pozwanej spółce przysługiwało prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych nr (...) o łącznym obszarze 2 ha 89 arów 52 m<sup>(2)</sup>, położonych w G. przy ul. (...) pod nr (...)i przy ul. (...) wraz ze znajdującymi się na nich, stanowiącymi odrębną nieruchomość: budynkiem produkcyjno-magazynowym, budynkiem kotłowni z magazynem, budynkiem magazynowym, budynkiem administracyjnym i wiatą stalową Dla praw tych Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 2 kwietnia 2008 r. powód zawarł z pozwaną, reprezentowaną przez prezesa jednoosobowego zarządu M. N. w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której Spółka zobowiązała się sprzedać powodowi za łączną kwotę 2.000.000 zł brutto prawo użytkowania wieczystego gruntu w postaci działek gruntu opisanych wyżej, położonych w G. przy ul. (...) pod nr (...)i przy ul. (...) wraz z prawem własności znajdujących się na nich budynków i budowli, dla których to praw Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W akcie notarialnym odwołano się do uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników pozwanej spółki z dnia 31 marca 2008 r. o wyrażeniu zgody na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wskazano także, iż tytułem zaliczki na poczet przyszłej ceny sprzedaży powód wpłacił pozwanej gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego kwotę 635.000 zł. Strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 grudnia 2008 r. Faktycznie dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej G. K. (1) sprzedał dolary powoda przechowane w jego skrytce bankowej, a następnie pieniądze w kwocie 635.000 złotych zawiózł do siedziby Klubu (...) i przekazał je jego pracownikom zgodnie z dyspozycją D. G. (1).

W dniu 27 maja 2009 r. strony podpisały w formie aktu notarialnego aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 kwietnia 2008 roku. W treści aneksu wskazano, że uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 maja 2009 r. udzielono zarządowi zezwolenia na zbycie nieruchomości Spółki, położonej w G. przy ul. (...) za kwotę nie niższą niż 600.000 zł oraz na udzielanie pełnomocnictw do dokonania tej czynności. Powód oraz M. N., działający w imieniu pozwanej spółki zgodnie oświadczyli, że zmieniają cenę określoną w umowie przedwstępnej z kwoty 2.000.000 zł brutto na 635.000 zł brutto oraz przedłużają termin zawarcia umowy przyrzeczonej, która ma być zawarta najpóźniej do 31 grudnia 2009 r. Dodatkowo strona pozwana udzieliła powodowi pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do sprzedaży samemu sobie praw objętych przedwstępną umową sprzedaży na warunkach i za cenę określoną w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 2 kwietnia 2008 r. i w aneksie do tej umowy z dnia 27 maja 2008 r., podpisania aktu notarialnego, odbioru wszelkich dokumentów związanych z przedmiotową nieruchomością

i składania w imieniu spółki pism, podań, wniosków i oświadczeń, jakie przy wykonywaniu tego pełnomocnictwa okażą się konieczne. M. N. w imieniu spółki oświadczył ponadto, że pełnomocnictwo nabierze mocy od dnia 1 stycznia 2010 r. i będzie obowiązywać do dnia 31 grudnia 2010 r., o ile przed realizacją pełnomocnictwa nie dojdzie pomiędzy stronami do rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży i zwrotu wpłaconej na poczet ceny zaliczki. Pozwana Spółka nie zwróciła pieniędzy powodowi, a pełnomocnictwo dla powoda zostało cofnięte jeszcze w 2009 r.. Także (...) nie oddał nikomu pieniędzy. Spółka (...) miała oddać kwotę uiszczoną przez powoda pozwanej Spółce.

Powód wezwał stronę pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 5 stycznia 2010, jednakże wezwanie pozostało bezskuteczne, bowiem pozwana Spółka nie przystąpiła do podpisania umowy. (...) Sportowa Spółka Akcyjna nie wstąpiła do procesu w charakterze interwenienta ubocznego i złożyła oświadczenie, że powód nie występował do niej o zwrot kwoty 635.000 złotych. W toku procesu w dniu 10 maja 2012 roku pełnomocnik pozwanej Spółki wystosował do powoda pismo informujące, że Spółka (...) jest nadal zainteresowana sprzedażą nieruchomości w G. , na warunkach określonych w umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 2 kwietnia 2008 r. tj. za cenę dwa miliony złotych brutto. W odpowiedzi powód wskazał, że nie jest natomiast zainteresowany zawarciem umowy na warunkach zaproponowanych w piśmie.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd I instancji odmówił wiary zeznaniom świadka J. B. (1) co do okoliczności, że (...) zawarł umowę pożyczki z G. K. (1).

W rozważaniach Sąd Okręgowy podkreślił, że powód ostatecznie nie nabył praw do spornej nieruchomości, a przy tym subiektywnie traktował umowę przedwstępną jako zabezpieczenie zwrotu kwoty 635. 000 zł. , co jednak pozostaje w opozycji do treści spornej umowy. Sąd I instancji podkreślił, że aneks do umowy z dnia 27 maja 2009 r. został zawarty na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników pozwanej Spółki, udzielającej zarządowi zezwolenia na zbycie jedynie części nieruchomości w postaci działki przy ul. (...) w G. za kwotę nie niższą niż 600.000 zł. Zabezpieczeniem uzyskania zwrotu kwoty 635.000 zł miało być również udzielenie powodowi przez pozwaną spółkę pełnomocnictwa do sprzedaży praw do nieruchomości samemu sobie, jednak mając na uwadze treść aneksu, mogło to dotyczyć jedynie działki położonej przy ul. (...), a nie całej nieruchomości. Brak jest podstaw dla ustalenia, że doszło do udzielenia przez powoda pożyczki dla (...).S.A., zwłaszcza, że nie jest wiadome na jakich warunkach miałby być ona udzielona. Tej oceny nie zmienia fakt, że pieniądze powoda przekazane w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, zostały ostatecznie przeznaczone na finansowanie działalności spółki (...). Sprzedaż nieruchomości należącej do pozwanej Spółki miała być sposobem na pozyskanie tych środków. Sam powód wskazywał także, że umowa pożyczki była rozważana, ale nie została zawarta, bowiem łączyłaby się z podatkiem i dodatkowymi kosztami. Tym samym bezzasadny był zarzut braku legitymacji procesowej biernej strony pozwanej.

Sąd Okręgowy odwołał się do treści prawomocnego wyroku , jaki zapadł przed tym Sądem w sprawie sygn. II C 840/10. Odwołując się do treści uzasadnienia Sądu w tamtej sprawie i dzieląc w pełni zawartą w nim argumentację wskazał, że uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników pozwanej spółki z dnia 31 marca 2008 roku obejmowała zgodę na sprzedaż w przyszłości, w drodze zawarcia umowy przyrzeczonej prawa użytkownika wieczystego gruntu wraz z budynkami i budowlami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych w G. przy ul. (...) i przy ul. (...), za cenę nie niższą niż 2.000.000 zł brutto, więc zarząd spółki był zobligowany do takiego skonstruowania umowy przedwstępnej, a następnie umowy przyrzeczonej, aby sprzedaż obejmowała całą wskazaną nieruchomość za cenę nie niższą niż 2.000.000 zł brutto. Przy podpisywaniu aneksu do umowy w dniu 27 maja 2009 roku zarząd spółki i notariusz dysponowali już kolejną uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 maja 2009 r. o zezwoleniu na zbycie nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...) za kwotę nie niższą niż 600.000 zł oraz do udzielania pełnomocnictw do dokonania tej czynności według własnego uznania. Oznacza to, że zarówno w treści aneksu, jak i w treści pełnomocnictwa udzielonego powodowi należało wyraźnie oznaczyć nieruchomość, której przyrzeczona umowa sprzedaży będzie dotyczyć. Strony winny były precyzyjnie wskazać, czy chodzi o całość nieruchomości w G., czy tylko jedną (niektóre) z działek będących jej częścią a ponadto za jaką cenę będą one sprzedane powodowi. Tymczasem treść sporządzonych aktów notarialnych w relacji do podjętych uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników budzi w tym zakresie zasadnicze wątpliwości, skutkujące uznaniem, że strony umowy nie doszły do consensusu co do określenia przedmiotu sprzedaży i ceny. Powód i G. K. (1) twierdzili, że

za cenę 635.000 złotych powód miał prawo w wykonaniu umowy przedwstępnej nabyć wszystkie działki położone przy ulicy (...), a strona pozwana, że jedynie działkę przy (...) (...). Zakres zgody Wspólników, wyrażonej przed podpisaniem aneksu był w ocenie Sądu jasny i nie pozwalał przyjąć wersji powoda.

Ostatecznie także w tym procesie, z odwołaniem się do argumentacji wyrażonej w sprawie II C 840/10 Sąd uznał, że należy przyjąć nieważność umowy przedwstępnej w części zmienionej aneksem z dnia 27 maja 2009 roku. Dochodzeniem natomiast zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej w brzmieniu z dnia 2 kwietnia 2008 roku powód nie jest zainteresowany, a pozwana Spółka nie chce uznać, że aneks do umowy przedwstępnej obejmował jedynie wzmocnienie pozycji powoda poprzez proste obniżenie ceny dla wszystkich działek. W tych okolicznościach aktualne staje się żądanie przez powoda zwrotu od pozwanej Spółki kwoty wynikającej z treści aktu notarialnego z dnia 2 kwietnia 2008 roku, a pomniejszonej przez powoda o koszty zastępstwa procesowego, zasądzone od niego na mocy wyroku z dnia 16 lutego 2011 roku.

Niemożność dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach wskazanych przez powoda została prawomocnie przesądzona w sprawie sygn. II C 840/10, natomiast nabyciem wszystkich działek za cenę objętą umową z dnia 2 kwietnia 2008 roku powód nie jest zainteresowany. Wobec tego aktualna staje się podstawa prawna żądania wskazana przez pełnomocnika powoda tj. art. 410 § 1 k.c. w zw. z przepisem art. 405 k.c. Nie ma wątpliwości, że na dzień wyrokowania kwota uiszczona przez powoda na mocy umowy przedwstępnej z dnia 2 kwietnia 2008 roku stała się świadczeniem nienależnym, bowiem odpadła podstawa świadczenia powoda wobec strony pozwanej, i podlega zwrotowi.

O odsetkach ustawowych od zasądzzonego świadczenia Sąd I instancji orzekł w oparciu o art. 481 § 1 k.c.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

a) obrazę art. 410 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a to wobec istnienia w obrocie prawnym podstawy przysporzenia pozwanej (...) Spółki z o.o. w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy stronami procesu w dniu 2 kwietnia 2008r., sporządzonej w formie aktu notarialnego, jak również wobec wyartykułowanej przez pozwaną (...) Spółkę z o.o. woli zawarcia umowy przyrzeczonej,

b) obrazę art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i obciążenie pozwanej (...) Spółki z o.o. obowiązkiem zwrotu zaliczki, podczas gdy jak wynika z ustaleń Sądu jej kwota została zgodnie z wolą stron przekazana bezpośrednio (...) na zaspokojenie potrzeb finansowych tej Spółki, co winno prowadzić do wniosku, że po stronie (...) Spółki z o.o. nie powstała korzyść majątkowa,

c) obrazę art. 89 k.c. poprzez jego niezastosowanie podczas, gdy okoliczności przedmiotowej sprawy wskazują na pozorną czynność prawnej w postaci zawartej w dniu 2 kwietnia 2008 r. przedwstępnej umowy sprzedaży, gdy jednocześnie rzeczywistą wolą stron było udzielenie pożyczki (...), co winno prowadzić do uwzględnienia podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu braku biernej legitymacji procesowej biernej;

d) obrazę art. 65 k.c. i art. 720 k.c. poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy materiał dowodowy dawał zdaniem skarżącej podstawy do ustalenia, że rzeczywistą wolą stron było udzielenie pożyczki (...), co winno prowadzić do uwzględnienia podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu braku biernej legitymacji procesowej po stronie (...) Spółki z o.o.,

e) obrazę art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że pomiędzy powodem ( ewentualnie G. K. (1) ) a (...) nie została zawarta umowa pożyczki obejmująca kwotę 635.000 zł., podczas gdy za dokonaniem takiego ustalenia przemawiają zeznania przesłuchanych świadków G. K. (1), D. G. (1) i J. B. (1),

f) obrazę art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że pozwana (...) Spółka z o.o. uzyskała przysporzenie majątkowe w związku z zawartą w dniu 2 kwietnia 2008r. przedwstępną umową sprzedaży, co warunkuje zgodnie z art. 405 k.c. zasądzenie jego zwrotu, podczas gdy jednocześnie Sąd ustalił, że tzw. zaliczka w kwocie 635.000 zł. została zgodnie z wolą stron przekazana bezpośrednio na rzecz (...),

g) będący wynikiem powyższego błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na nietrafnym przyjęciu, że pomiędzy powodem ( ewentualnie G. K. (1) ) a (...) nie została zawarta umowa pożyczki obejmująca kwotę 635.000 zł, jak również nietrafnym przyjęciu, że pozwana (...) Spółka z o.o. uzyskała przysporzenie majątkowe w związku z zawartą w dniu 2 kwietnia 2008r. przedwstępną umową sprzedaży.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Spółki kosztów procesu za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego:

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

W ramach zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. i wynikającego z wadliwej oceny dowodów błędu w ustaleniach faktycznych oraz kolerujących z nimi zarzutów uchybienia normom prawa materialnego tj. art. 65 k.c. w związku z art. 720 k.c. i art. 83 k.c.( omyłkowo w apelacji art. 89 k.c.) apelujący stara się wykazać, że umowa z dnia 2 kwietnia 2008 r. jest czynnością pozorną, zaś w rzeczywistości doszło do skutecznego zawarcia umowy pożyczki, której stroną była Sportowa Spółka Akcyjna (...) obecnie działająca pod firmą (...) Spółka Akcyjna. Argumentacja powyższa jest jednak chybiona. Przede wszystkim w rozpatrywanej sprawie żadna ze stron sporu nie przedstawiła dowodów, które pozwalałyby na odtworzenie zgodnego zamiaru stron w zakresie braku woli wywołania skutków prawnych czynności z dnia 2 kwietnia 2008 r. Jak bowiem przyjmuje się w orzecznictwie, przewidzianą w art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają, zachodzące łącznie elementy, obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozoru oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia. Oświadczenie woli jest złożone dla pozoru wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutku prawnego wynikającego z umowy, którą zawierają ( tak SN w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 r. w sprawie V CSK 369/09, Lex nr 602337; w wyroku z dnia 8 września 2011 r. w sprawie III CSK 349/10, Lex nr 1044016). Nie budzi wątpliwości, że badanie owych przesłanek powinno opierać się przede wszystkim na twierdzeniach samych stron czynności prawnej, a to wobec jednoznacznej dyrektywy z art. 65 § 2 k.c. Tymczasem w rozpatrywanej sprawie nie został przeprowadzony dowód z przesłuchania stron, ani nawet dowód z zeznań świadka M. N., który jako członek zarządu strony pozwanej zawierał w jej imieniu umowę przedwstępną z dnia 2 kwietnia 2008 r. i aneks do niej z dnia 27 maja 2009 r. Co więcej, dotychczasowe zachowanie stron potwierdza wolę związania węzłem obligacyjnym płynącym z umowy przedwstępną, o czym świadczy nie tylko zawarcie aneksu do umowy i udzielenie pełnomocnictwa dla powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, ale także treść pozwu Z. C. w prawomocnie zakończonym postępowaniu w sprawie sygn. II C 840/10 Sądu Okręgowego w Łodzi, czy też oświadczenie strony pozwanej złożone w toku niniejszego sporu w piśmie procesowym z dnia 10 maja 2012 r. Wbrew twierdzeniom apelującego, odmiennych wniosków nie sposób przy tym wywieść z treści zeznań świadków G. K. (1) i D. G. (1). Przede wszystkim żadna z tych osób nie jest stroną umowy, ani też nie pełniła funkcji jej reprezentanta lub pełnomocnika. Z relacji świadka G. K. (1) wynika przy tym, że umowa przedwstępna miała wywrzeć skutki prawne i stanowić swoiste zabezpieczenie zwrotu kwoty zaliczki w wysokości 635.000 zł. Ponadto świadek wyraźnie wskazał, że zaliczka została przekazana Spółce C.D.G., a dalsze rozporządzenie tą kwotą przez stronę pozwaną nie interesowało powoda ( vide zeznania świadka G. K. k119). Podobnie analiza zeznań D. G. (1) wskazuje, że umowa przedwstępna miała wywrzeć skutki prawne, a zdaniem świadka jedynie jej realizacja uzależniona była od zwrotu zaliczki. W przekonaniu świadka, gdyby zaliczka nie została zwrócona powód mógł domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach ustalonych w dniu 2 kwietnia 2008 r. ( vide zeznania świadka D. G. k 120). Analogiczne wnioski płyną również z zeznań świadka J. B. ( vide k 130), którym jednak co do zasady Sąd I instancji trafnie odmówił częściowo mocy dowodowej, a częściowo wiary.

Należy podkreślić, że o pozorności czynności prawnej w żadnym razie nie świadczy specyficznie pojmowany cel transakcji. Pozwana Spółka chciała tą drogą pozyskać fundusze na dofinansowanie działalności osoby trzeciej (...).S.A.), zaś dla powoda umowa przedwstępna była także formą zabezpieczenia zwrotu kwoty 635.000 zł przekazanej stronie pozwanej tytułem zaliczki. Tym niemniej obie strony w chwili dokonywania czynności prawnej miały zamiar zaciągnięcia ważnego zobowiązania o treści ukształtowanej tak, jak wynika to z literalnego brzmienia umowy przedwstępnej z dnia 2 kwietnia 2008 r.

Na marginesie wypada zauważyć, że podnosząc zarzut pozorności umowy przedwstępnej z dnia 2 kwietnia 2008 r. apelujący nie dostrzega, iż jest to wada oświadczenia woli powodująca bezwzględną nieważnością czynności prawnej (art. 83 § 1 k.c.). Tym samym spełnione w jej wykonaniu świadczenie jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. i podlegało by zwrotowi na zasadach ustalonych w art. 410 § 1 k.c. w związku z art. 405 i nast. k.c.

Nie ma także racji apelujący, próbując wykazać, jakoby zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy dla ustalenia, iż w rzeczywistości doszło do zawarcia umowy pożyczki między powodem a (...).S.A lub nawet między G. K. (1) a (...).S.A. i kwota 635.000 zł jest świadczeniem spełnionym w wykonaniu tej umowy. Jak trafnie zauważył Sąd I instancji, fakt wręczenia kwoty 635.000 zł pracownikom Spółki (...) przez G. K. (1), nie oznacza, że doszło do nawiązania między tymi podmiotami lub między powodem a (...) ważnego stosunku obligacyjnego. Należy pamiętać, że umowa pożyczki jest umową konsensualną i dochodzi do skutku przez porozumienie się stron. Przedstawianą przez apelującego tezę niweczy zatem przede wszystkim brak choćby cienia dowodu wskazującego na oświadczenie woli pochodzące od osób uprawnionych do reprezentowania Spółki (...), a zatem od członków jej zarządu. Ani D. G. (1) jako członek rady nadzorczej, ani tym bardziej I. G. jako akcjonariusz nie byli osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w imieniu (...). Z prostego przyjęcia środków pieniężnych przez bliżej nieokreślonych pracowników Spółki (...) nie sposób także wywieść, że doszło do złożenia przez ten podmiot oświadczenia woli w drodze czynności konkludentnych i te bowiem powinny pochodzić od osób umocowanych do reprezentacji osoby prawnej (podobnie SN w wyroku z dnia 14 października 2009 r. w sprawie V CSK 148/09, Lex nr 627244). Niezależnie od powyższego, zarówno z relacji świadka G. K. (1), jak i z twierdzeń świadka D. G. (1) wynika, że powód odrzucił pierwotnie rozważaną formę pożyczki jako niekorzystną i ostatecznie zdecydował się na zawarcie transakcji z pozwaną Spółką. Ponadto fizyczne przekazanie kwoty zaliczki pracownikom Spółki (...) nastąpiło w wykonaniu polecenia strony pozwanej, a zwrotu tej należności (...) miał również dokonać na rzecz apelującego. Brak jest zatem podstaw dla uznania, że doszło do skutecznego zawarcia umowy pożyczki między powodem a (...). S.A. (...) uzupełniając, w ślad za Sądem Okręgowym, wpada zauważyć, że nawet poza sferą twierdzeń apelującego pozostały warunki rzekomej umowy pożyczki, w tym nawet jej elementy przedmiotowo istotne, które konstytuują przecież czynność prawną.

Fiasko zarzutów nakierowanych na wykazanie rzekomej pozorności umowy przedwstępnej z dnia 2 kwietnia 2008 r. i faktu związania powoda ważnym węzłem obligacyjnym ze Spółką (...) aktualizuje potrzebę rozważenia pozostałych przywołanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego tj. art. 410 k.c. oraz art. 405 w związku z art. 410 § 1 k.c., a także zarzutu uchybienia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę materiału dowodowego i w konsekwencji błędne przyjęcie, że strona pozwana otrzymała korzyść majątkową. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje rozważania przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z których wynika, że podstawa świadczenia odpadła. *Condictio causa finta* obejmuje sytuacje, w których w chwili spełnienia świadczenia jego podstawa prawna istniała, a następnie odpadła. Z taką sytuacją mamy do czynienia w przypadku wadliwości samego zobowiązania lub jego *causae* np. na skutek uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli przez strony czy rozwiązania umowy (podobnie SN w wyroku z dnia 13 kwietnia 2011 r. w sprawie V CSK 332/10, Lex nr 1129174). Nie budzi wątpliwości, że odpadnięcie podstawy prawnej stanowić może skutek zachowania stron czynności prawnej. Z taką też sytuacją mamy do czynienia w rozpatrywanej sprawie. Bezspornie bowiem w okresie wskazanym w umowie przedwstępnej z dnia 2 kwietnia 2008 r. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ostatecznie żadna ze stron nie była zainteresowana wykonaniem umowy przedwstępnej z dnia 2 kwietnia 2008 r., a zgodny brak zamiaru dalszego związania warunkami co do ceny i – jak się okazało – przedmiotu sprzedaży przybrał formę aneksu z dnia 27 maja 2009 r. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, strony odmiennie pojmowały treść oświadczeń woli składanych w ramach aneksu i ostatecznie nie wypracowały porozumienia co do przedmiotu umowy przyrzeczonej i ceny, co jednak nie oznacza, że ich zgodną wolą

objęte było dalsze związanie umową na warunkach wskazanych w dniu 2 kwietnia 2008 r. Nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż od dnia 26 maja 2009 r. zarząd strony pozwanej dysponował uchwałą NZW zezwalającą jedynie na zbycie jednej działki położonej przy ul. (...) za kwotę 600.000 zł, a uchwała ta niewątpliwie derogowała wcześniejszą uchwałę NZW z dnia 31 marca 2008 r. W tym stanie rzeczy uprawniony jest wniosek, iż podstawa świadczenia tj. zaliczki w kwocie 635.000 zł odpadła na skutek zgodnej woli stron w przedmiocie modyfikacji istotnych warunków umowy z dnia 2 kwietnia 2008 r. i braku porozumienia co do nowych elementów w postaci ceny i przedmiotu sprzedaży. Wpłacona i pokwitowana w treści umowy z dnia 2 kwietnia 2008 r. zaliczka stała się zatem świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c.

Niezasadne pozostaje przy tym twierdzenie apelującego, iż strona pozwana nie uzyskała korzyści majątkowej kosztem majątku powoda. Poza przywołaną już okolicznością pokwitowania zaliczki w umowie z dnia 2 kwietnia 2008 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, należy ponownie wskazać na treść zeznań świadków G. K. i D. G., która wyraźnie wskazuje, że przekazanie kwoty 635.000 zł nastąpiło na polecenie strony pozwanej i w wykonaniu odrębnego stosunku prawnego łączącego Spółkę (...) z (...)S.A. W tym stanie rzeczy, mimo fizycznego przesunięcia środków finansowych do majątku osoby trzeciej, po stronie apelującego pozostało przysporzenie w postaci wierzytelności wobec (...) o zwrot tego świadczenia. Niewątpliwie w okolicznościach sporu nie zostały spełnione przesłanki z art. 409 w związku z art. 410 § 1 k.c. W judykaturze zwraca się uwagę, że nie każde zużycie świadczenia bezpodstawnie uzyskanego powoduje wygaśnięcie obowiązku jego zwrotu. Zachodzi ono tylko wtedy, gdy zużycie korzyści nastąpiło w sposób bezproduktywny, konsumpcyjny, a więc bez uzyskania jakiegokolwiek ekwiwalentu czy też innej korzyści dla majątku wzbogaconego. Z wykładanego a contrario art. 409 k.c. wynika, że obowiązek wydania korzyści istnieje (nie wygasa), gdy mimo utraty lub zużycia korzyści zobowiązany do jej wydania nadal jest wzbogacony. Jeśli więc zobowiązany do zwrotu wyzbywa się korzyści, oszczędzając sobie wydatków z własnego majątku to nadal jest wzbogacony ( tak SN w wyroku z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie II CSK 670/11, Lex nr 1131124).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi pozwaną Spółkę jako stronę przegrującą. Na poniesione przez powoda koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5.400 zł , ustalone na podstawie

§ 2 ust. 2 oraz § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn.).