

Sygn. akt V AGa 223/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2018r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Namirska (spr.)
Sędziowie:	SA Zofia Kołaczyk SA Jadwiga Galas
Protokolant:	Diana Pantuchowicz

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2018r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 6 czerwca 2017r., sygn. akt X GC 520/16

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 182.500 (sto osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 maja 2016r. oraz kwotę 14.583,93 (czternaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt trzy 93/100) złote tytułem kosztów procesu;
- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 13.175 (trzynaście tysięcy sto siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Zofia Kołaczyk	SSA Wiesława Namirska	SSA Jadwiga Galas
--------------------	-----------------------	-------------------

Sygn. akt V AGa 223/18

UZASADNIENIE

Powód R. S. pozwem wniesionym do Sądu Okręgowego w Gliwicach domagał się zasądzenia od pozwanej (...) S.A. w K. kwoty 182 500,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego w kwocie 7 200,00 zł i 17,00 zł tytułem opłaty za pełnomocnictwo.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazał, że strony łączyła ustna umowa, w ramach której powód miał nabyć prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 5 099,00 m² położonej przy ulicy (...) w K., wykonać projekt obiektu budowlanego i dokonać przekładek kolidującego uzbrojenia oraz uzyskać prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę i prawo drogi dojazdowej do pawilonu handlowego zaś pozwany miał nabyć wskazaną „gotową realizację”. Powód zrealizował swoją część zobowiązania. Przed zawarciem przez powoda umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego został on poinformowany przez pozwanego o zwolnieniu z pracy osoby, z którą powód zawarł umowę nabycia „gotowej lokalizacji”. Wobec powyższego powód przyjął, że pozwany odstąpił od umowy i zażądał od niego kwoty objętej pozwem na co złożyła się równowartość uiszczonego wadium w ramach przetargu o nabycie użytkowania wieczystego, część wynagrodzenia za wykonanie projektu architektonicznego i uiszczone wynagrodzenie za wykonanie przebudowy linii Wn 110 kV.

Pozwana w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że pracownik pozwanej jaki i jego przełożony nie posiadali pełnomocnictw do zawarcia w imieniu pozwanego jakiegokolwiek umowy. Nie została zachowana procedura nabywania przez pozwanego nieruchomości, działania pracownika pozwanej miały charakter czynności technicznych i zmierzały wyłącznie do ustalenia warunków zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 6 czerwca 2017 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 17 złotych tytułem kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł w wyniku poczynienia przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń stanu faktycznego:

S. S. i K. T. zaproponowali pozwanej Spółce lokalizację dla nowego sklepu sieci (...) w K., w sąsiedztwie (...). Inwestor P. F. miał przygotować teren, uprzednio nabywając tenże w drodze przetargu, a następnie miał przeprowadzić całą procedurę aż do uzyskania pozwolenia na budowę. Przygotowaną w ten sposób działkę, wraz z pozwoleniem na budowę miała pozwana Spółka, po wypełnieniu procedury wewnętrznej akceptacji, zakupić od inwestora. W taki sposób przebiegało pozyskiwanie nowych lokalizacji dla sklepów sieci (...), przy czym co do zasady uzyskanie pozwolenia na budowę gwarantowało nabycie przez pozwaną gotowej „lokalizacji” lub zwanie umowy dzierżawy. Sprawy związane z pozyskaniem lokalizacji i przeprowadzeniem całej procedury dostosowania lokalizacji dla potrzeb inwestycji, w imieniu pozwanej prowadziła D. P., będąca pracownikiem działu ekspansji.

W kwestii istnienia procedury nabywania lokalizacji pod inwestycje zeznania świadków były spójne. Świadek S. S. zeznał, że D. P. zobowiązała się, że pozwana zakupi lokalizację. Wskazał, iż „to był pewnik, że działka zostanie zakupiona”.

Inwestor P. F. oraz opracowująca projekt budowlany (...) w toku przygotowania dokumentacji projektowej zwrócili się do następujących instytucji w przedmiocie realizacji zadania polegającego na przygotowaniu inwestycji polegającej na zabudowie działki nr (...) położonej w K. przy ulicy (...):

- (...) Spółki z o.o. w M. celem przebudowy nowego traktu światłowodowego (...),

- (...) Spółki z o.o. oddz. w K. celem przebudowy kabla światłowodowego

i kabla koncentrycznego (...),

- (...) Spółki z o.o. w T.w sprawie przebudowy instalacji kabla (...);
- (...) S.A. w K. w sprawie przebudowy kabla światłowodowego (...);
- (...) S.A. w W. w sprawie technicznych warunków przebudowy i zabezpieczenia istniejącej sieci telekomunikacyjnej w rejonie ul. (...) w K.;
- (...) S.A. w K. w sprawie zapewnienie dostawy energii elektrycznej
- (...) S.A. w K. w sprawie wydania Stepnych warunków technicznych podłączenia do sieci wod-kan projektowanego budynku handlowo-usługowego;
- (...) S.A. w K. w sprawie warunków górniczo-geologicznych;
- Urząd Miasta K. w sprawie objęcia przedmiotowej nieruchomości planem zagospodarowania przestrzennego oraz pismo w sprawie decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 3 września 2014 roku odbyło się posiedzenie rady technicznej z udziałem P. F. w sprawie zmiany warunków technicznych na odprowadzenie wód opadowych z przedmiotowego budynku podczas, którego ustalono, że na brak możliwości określenia właściciela kanalizacji deszczowej na dzień posiedzenia, wyrażono zgodę na włączenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej Ø300/400 mm przebiegającej po zachodniej stronie inwestycji.

Ze względów ekonomicznych P. F. wycofał się z dalszych czynności, co miało miejsce na krótki czas przed przetargiem na prawo do nieruchomości. D. P. zwróciła się do T. K. z pytaniem, czy nie zna innego inwestora, który byłby zainteresowany przeprowadzeniem czynności związanych z zakupem nieruchomości i jej przygotowaniem dla pozwanej. T. K. zaproponował osobę powoda jako inwestora, ponieważ miał doświadczenie na rynku nieruchomości, znał pozwaną i obowiązujące u niej procedury, ponieważ dzierżawił jej sklep. Powód był zainteresowany dokończeniem czynności poprzedzających zakup „lokalizacji” przez pozwaną.

Powód przeprowadził rozmowę z D. P. w R., gdzie mieściła się regionalna siedziba działu ekspansji pozwanej Spółki. W trakcie tej rozmowy powód nie pytał czy D. P. posiada pełnomocnictwa do reprezentowania pozwanej i jaki jest ich zakres. Odniósł przekonanie że zawarł umowę, iż po spełnieniu warunków – uzyskaniu pozwolenia na budowę, działka zostanie od niego zakupiona za kwotę 2.500.000 zł. D. P. poleciła powodowi, aby przystąpił do przetargu dotyczącego nabycia wskazanej nieruchomości. Następnie powód wziął udział w ustnym przetargu sprzedaży nieruchomości niezabudowanej zlokalizowanej w K. przy ul. (...), obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 5 099 m⁽²⁾ zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...)

w K.. Powód wpłacił wadium w kwocie 127 500,00 zł, a następnie w drodze przetargu przeprowadzonego w dniu 2 października 2014 roku został wyłoniony jako nabywca nieruchomości za cenę 1 275 000 netto z równoczesnym uzyskaniem służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu po istniejącej drodze wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...)

w pasie zajmującym powierzchnię 390 m⁽²⁾. (...) bezskutecznie wyznaczył powodowi na dzień 15 września 2015 roku o godz. 10:00 ostateczny termin do zawarcia w formie aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu pod rygorem utraty prawa wynikającego z przybycia i złożonego wadium.

Powód prowadził korespondencję e-mail z pracownikiem pozwanego Przedstawicielem ds. Ekspansji D. N. w przedmiocie kwestii technicznych dotyczących realizacji inwestycji.

W dniu 22 października 2014 roku powód zawarł z (...) sp. z o.o.

w W. umowę o wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego pawilonu handlowo-usługowego z infrastrukturą techniczną na działkach nr (...) i (...)

w K. przy ulicy (...) z ustalonym wynagrodzeniem 150 000,00 zł za projekt budowlany i 50 000,00 zł za projekt wykonawczy.

Powód w dniu 21 października 2014 roku udzielił pełnomocnictwa T. K. celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę pawilonu handlowo-usługowego na działkach nr (...) i (...)w K. przy ulicy (...).

Pismem z 7 listopada 2014 roku powód zlecił przedsiębiorstwu Usługowemu (...) w B. wykonanie przebudowy linii WN 110 kV w związku przedmiotową inwestycją. Wynagrodzenie ustalono na kwotę 25 000,00 zł netto.

Spółka (...) S.A. we W. pismem z 20 listopada 2014 roku poinformowała powoda o pozytywnej opinii i uzgodnieniu projektowanej lokalizacji pawilonu handlowo-usługowego w oparciu o protokół z odbioru ostatecznego prac z 20 listopada 2014 roku oraz profilu podłużnego linii i pomiaru natężenia pola.

Pismem z 26 listopada 2014 roku powód zwrócił się do Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów o uzgodnienie koncepcji rozwiązania komunikacji kołowej i pieszej przedmiotowej inwestycji.

W dniu 1 grudnia 2014 roku powód złożył w Urzędzie Miasta K. wniosek o ustalenie warunków zabudowy przedmiotowej nieruchomości.

Powód w dniu 10 grudnia 2014 roku złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia: „Przełożenie sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej (...)oraz przyłącza (...) dla planowanej budowy budynku handlowo-usługowego przy ulicy (...) w K. – dz. Nr (...) (...).

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2015 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w K. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia przełożenia sieci ciepłowniczej dal przedmiotowej inwestycji.

Prezydent Miasta K. mocą decyzji nr (...) o środowiskowych uwarunkowaniach z 19 lutego 2015 roku orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla zadania: przełożenie sieci ciepłowniczej.

Powód w dniu 26 lutego 2015 roku złożył wniosek w UM K. o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego przełożenie sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej (...).

Prezydent Miasta K. mocą decyzji nr (...) z 22 kwietnia 2015 roku ustalił warunki i zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla przełożenie sieci ciepłowniczej przy ulicy (...) w K.. Z kolei decyzją nr (...) Prezydent Miasta K. ustalił warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy dla budynku handlowo-usługowego przy ulicy (...) w K..

Powód poniósł koszty w kwocie 36 900,00 zł brutto tytułem wynagrodzenia za wykonanie projektu architektonicznego przedmiotowego pawilonu handlowo-usługowego oraz 30 750,00 zł brutto tytułem wykonania przebudowy linii WN 110 kV.

Powód w piśmie z 25 września 2015 roku, powołując się na ustną umowę zawartą z pracownikiem pozwanego, zwrócił się do pozwanej z wezwaniem do zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy odkupu przedmiotowej nieruchomości przed

15 października 2015 roku pod rygorem wystąpienia na drogę z roszczeniem o odszkodowanie z tytułu poniesionych nakładów w kwocie 183 500 zł netto.

W odpowiedzi pozwana wskazała, że prowadziła z powodem rozmowy w przedmiocie ewentualnego nabycia nieruchomości z pozwoleniem na budowę, przy czym zastrzeżono, że zgodę na zawarcie umowy przedwstępnej w tej

sprawie musi wyrazić zarząd pozwanej i do tego czasu powód dokonuje działań na swoje ryzyko, zaś w marcu 2015 roku pełnomocnik powoda został poinformowany o braku zainteresowania strony pozwanej projektem.

Powód pismem z 5 maja 2016 roku wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 183 500,00 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Pismo doręczono w dniu 23 maja 2016 roku.

Powód uzyskał informację, za jaką kwotę pozwana była zainteresowana nabyciem od powoda nieruchomości, po uzyskaniu przez niego pozwolenia na budowę i przystosowaniu do potrzeb pozwanej. W ten sposób inwestor uzyskiwał informację o potencjalnym zysku jaki mógł osiągnąć.

Procedury panujące w pozwanej Spółce przewidywały szczegółowo cały proces pozyskiwania nowych lokalizacji. Do zawarcia umowy dochodziło po spełnieniu uzgodnionych warunków i uzyskaniu pozwolenia na budowę. Wyjątkowo zawierane były umowy przedwstępne - zawsze w formie akt notarialnego.

Pozwana Spółka w pierwszej połowie 2015 roku zmieniła strategię swojej działalności, rezygnując z otwierania sklepów w nowych lokalizacjach. Dokonała także zwolnień większości pracowników zatrudnionych w działach ekspansji.

D. P. prowadziła z powodem rozmowy działając w przeświadczeniu, że dojdzie do zakupu nieruchomości przez pozwaną, gdyż taka była praktyka. Sama była zaskoczona, że pozwana Spółka zmieniła politykę, ponieważ nikt się tego nie spodziewał.

Dokonując subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod obowiązujące normy prawne uznał Sąd Okręgowy, że roszczenie powoda nie było uzasadnione.

Sąd Okręgowy rozważał, że powód wywodził swoje żądanie z ustnej umowy zobowiązującej do nabycia użytkownika wieczystego gruntu położonego w K. przy ulicy (...), przy czym twierdził, że zawarł umowę z osobą czynną w lokalu przedsiębiorstwa pozwanej na podstawie art. 97 k.c. Postępowanie dowodowe nie wykazało aby pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy, na podstawie której powodowi przysługiwałoby roszczenie o zapłatę kwoty objętej pozwem.

Wskazał Sąd Okręgowy, że zgodnie z art. 237 k.c. do przeniesienia użytkownika wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości oraz umowa zawarta

w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, na co wskazuje art. 158 k.c. Z kolei brak tej formy po myśli art. 73 § 2 k.c. powoduje, że umowa jest nieważna.

Podkreślono, że powód prowadząc działalność na rynku nieruchomości, z pewnością miał wiedzę co do szczególnej formy umowy, mającej za przedmiot nieruchomość. Poza sporem było także, że strony żadnej umowy w formie aktu notarialnego nie zawarły. W tym kontekście, brak było po stronie powoda podstaw, aby zakładać, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy, mającej za przedmiot nieruchomość w jakiejś innej formie.

Dalej wskazano, że sam przepis art. 97 k.c. odnosi się wprost do czynności, które zazwyczaj bywają dokonywane z osobami korzystającymi z usług danego przedsiębiorstwa. Zdaniem Sądu Okręgowego, zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia użytkownika wieczystego nieruchomości, za czynność zazwyczaj dokonywaną w siedzibie działu ekspansji z klientami spółki prowadzącej sieć sklepów, uznać nie można. Oceniając, czy czynność zalicza się do czynności zazwyczaj dokonywanych w ramach działalności przedsiębiorstwa, należy brać pod uwagę przedmiot czynności prawnej i tryb zawierania umowy (zob. wyr.

SN z 14.5.2002 r., V CKN 1031/00, OSN 2003, Nr 5, poz. 66). Skoro czynności dotyczące nieruchomości zawierane są w formie aktu notarialnego, to zazwyczaj odbywa się to

w siedzibie kancelarii notarialnej, a nie biurze spółki, czego osoba działająca na rynku nieruchomości musi mieć świadomość.

Podkreślił Sąd Okręgowy, że trudno także mówić, aby pracownik działu ekspansji, mógł poprzez użycie papieru firmowanego lub korzystanie ze służbowego e-maila, czy nawet czynienie zapewnień, że nieruchomość jest w kręgu zainteresowań i zostanie niewątpliwie nabyta przez spółkę, po spełnieniu warunków, mógł wprowadzić powoda w błąd, co do dokonywania czynności prawnej o określonych skutkach. Uznał powyższe za niewiarygodne zwłaszcza w kontekście zeznań świadka T. K., że pozwany współpracował już z pozwaną i zna procedury u niej panujące. W ocenie Sądu Okręgowego, brak było podstaw, aby tym zeznaniom nie dać wiary, skoro to świadek T. K. przedstawił pracownikowi działu ekspansji powoda jako zainteresowanego inwestora. Sam powód potwierdził zresztą, że od świadka K. uzyskał wszystkie informacje.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można było przyjąć aby doszło w jakiegokolwiek formie do zawarcia umowy przedwstępnej, gdyż powodowi nie przysługiwało prawo do nieruchomości, nieznane były także koszty przystosowania nieruchomości dla potrzeb pozwanej. Cena za jaką pozwana była gotowa odkupić nieruchomość od powoda, była orientacyjna i podawana po to, aby inwestor mógł oszacować ile na tej transakcji może zarobić. Z okoliczności sprawy nie wynikała wola stron zawarcia umowy przedwstępnej. Dlatego zdaniem Sądu Okręgowego, przy braku umocowania D. P. do zawierania umów w imieniu pozwanej uwzględnieniu, że powodowi żadne prawo do nieruchomości nie przysługiwało,

a istotne warunki umowy nie zostały ustalone, nie mogło dojść do zawarcia pomiędzy stronami przedwstępnej umowy zobowiązującej do zawarcia umowy zobowiązującej do zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego pod warunkiem spełnienia określonych wymogów. Taka konstrukcja byłaby absurdalna.

Wobec braku zawarcia przez strony umowy prowadzącej do nawiązania stosunku obligacyjnego pomiędzy powodem, a pozwaną, pozwana nie mogła także od takiej umowy odstąpić, czy wręcz odmówić jej wykonania. Uznał Sąd Okręgowy, że wobec braku umowy, nie mogły mieć zastosowania przepisy o nienależytym wykonaniu zobowiązania – art. 471 i nast. k.c.

Oceniając natomiast działania D. N. przyjął Sąd Okręgowy, że także nie mogą być one oceniane jako nieuczciwe, ponieważ nie mogła ona przewidzieć, iż pozwana Spółka zmieni funkcjonującą do tej pory politykę. Nie tylko nie miała ona umocowania do zawierania w imieniu spółki jakichkolwiek umów, ale nic takiego również nie twierdziła i sama działała w przeświadczeniu, że dojdzie do akceptacji lokalizacji przez zarząd spółki i zakupu nieruchomości.

Pozwana spółka, nie zawierając z powodem żadnej umowy, z której wynikałby obowiązek zakupu nieruchomości, czy też zwrotu poniesionych kosztów, nie ponosi odpowiedzialności za nakłady, jakie powód poniósł na nie swoją nieruchomość.

Sąd Okręgowy uznając roszczenie powoda za pozbawione podstawy prawnej oddalił powództwo na zasadzie art. 353 § 1 k.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. przy czym pozwana, reprezentowana w procesie przez pracownika poniosła jedynie koszty opłaty od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód R. S., który zaskarżając wyrok w całości podniósł następujące zarzuty :

1. mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. polegające na naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie poprzez nie mające podstawy w materiale dowodowym uznanie, że brak było po stronie powoda podstaw aby zakładać, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia w jakiegokolwiek formie jakiegokolwiek umowy, mającej za przedmiot nieruchomość, której dotyczy spór, a nadto że w ogóle nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy przedwstępnej w jakiegokolwiek formie oraz że cena ustalona przez strony miała jedynie charakter orientacyjny, a w konsekwencji sprzeczność ustaleń Sądu w tym zakresie z zebrany materiał dowodowym;

2. sprzeczność ustaleń sądu z zebrany materiał dowodowym polegająca na przyjęciu, że D. P. nie wprowadziła powoda w błąd co do dokonania czynności prawnej

o określonych skutkach (zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości) skoro świadek T. K. współpracował z pozwaną i znał procedury u niej obowiązujące;

3. naruszenia prawa materialnego, a to art. 97 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i wadliwe zastosowania polegające na uznaniu, że czynność zobowiązująca do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej pod lokalizację pawilonu handlowego wraz z prawomocnie zatwierdzonym projektem budowlanym nie stanowiła czynności zawieranej zazwyczaj przez Dział Ekspansji pozwanej, skutkiem czego jest błąd w subsumpcji polegający na uznaniu, że powoływana przez powoda w pozwie umowa przedwstępna zawarta przez pozwaną nie stanowi czynności prawnej, stanowiącej element hipotezy przepisu art. 97 k.c., wobec czego przepis ten w sytuacji stanowiącej podstawę faktyczną pozwu nie ma zastosowania.

Powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja powoda skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku jednakże nie z przyczyn w niej podniesionych.

Zgodnie z normą zawartą w treści art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55). Niewątpliwie sąd drugiej instancji jest bowiem, zgodnie z art. 378 k.p.c., sądem merytorycznym i w sposób w zasadzie nieograniczony raz jeszcze bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji oraz w pełnym zakresie ocenia prawidłowość zastosowania w sprawie prawa materialnego. W konsekwencji, obowiązkiem Sądu drugiej instancji, wynikającym z art. 378 § 1 k.p.c. jest nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej - rozpoznanie sprawy w granicach zaskarżenia. Nakłada to na Sąd Odwoławczy obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, ewentualnie podzielenie ustaleń Sądu I instancji, a następnie poddanie ich ocenie prawnej przez pryzmat mających w sprawie zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego.

Odniesienie powyższych reguł ustawowych wyznaczających zakres badania przez sąd odwoławczy prawidłowości zastosowania prawa materialnego przy uwzględnieniu konkretnych ustaleń stanu faktycznego do realiów niniejszej sprawy skutkowało przyjęciem, że roszczenie powoda znalazło swoją podstawę prawną w przepisie art.72 § 2 k.p.c.

Zastosowanie konkretnej normy prawa materialnego wymaga uprzedniego odniesienia się do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego, a w szczególności do zarzucanego przez apelującego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i sprzeczności ustaleń stanu faktycznego z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Apelujący upatrywał przekroczenia przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów w ocenie, w świetle której zgromadzony materiał dowodowy nie dawał podstaw dla przyjęcia, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia czy to umowy przedwstępnej, czy innej umowy mającej za przedmiot nieruchomość, o której mowa w żądaniu pozwu.

Wbrew zarzutom apelującego, Sąd pierwszej instancji nie przekroczył granic oceny dowodów wyznaczonej treścią art.233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji nie dopuścił się sprzeczności ustaleń stanu faktycznego z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i prawidłowo przyjął, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy,

mającej za przedmiot opisaną w pozwie nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 1999 r. (sygn. akt II UKN 685/98) ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233

§ 1 k.p.c. Przepis ten byłby naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Tak rozumianego zarzutu sprzeczności ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego Sądowi pierwszej instancji

w niniejszej sprawie skutecznie zarzucić nie można. Strona, która chce podważyć sędziowską ocenę dowodów, nie może ograniczyć się do przedstawienia własnej oceny i twierdzić jedynie, że ustalenia faktyczne są wadliwe, albo wskazywać stan faktyczny, który zdaniem apelującego, odpowiada rzeczywistości. Dla skutecznego podważenia sędziowskiej oceny dowodów konieczne jest wskazanie umiejscowionych w realiach sprawy, przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów z art. 233 § 1 k.p.c. Należy więc wykazać, że sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów. Dopóki zaś skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, że sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pracownik pozwanej Spółki D. P. była osobą prowadzącą rozmowy w celu pozyskania na konkretnym terenie podmiotu realizującego zamierzenia inwestycyjne pozwanej, obejmujące przygotowania pod zagospodarowanie konkretnej działki pod kątem potrzeb pozwanej Spółki w zakresie stworzenia możliwości takiego zagospodarowania, a następnie posadowienia obiektu handlowego, którego dysponentem miała stać się pozwana.

W tym zakresie brak jest podstaw dla przypisania Sądowi pierwszej instancji przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów albowiem ustalenia stanu faktycznego oparte zostały na podstawie oferowanych przez strony dowodów z dokumentów, których mocy dowodowej żadna ze stron nie kwestionowała, a także o dowody z zeznań świadków, co do których Sąd pierwszej instancji formalnie nie wypowiedział się, czy i w jakim ewentualnie zakresie odmawia im wiary i w jakiej części. Brak jest zatem wątpliwości co do prawidłowości ustaleń Sądu pierwszej instancji przebiegu wszystkich czynności i zdarzeń, które miały miejsce z udziałem powoda bądź ustanowionego przez niego pełnomocnika w osobie T. K. oraz pozwanej, reprezentowanej w kontaktach z powodem przez D. P.. Zarzuty powoda co do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów

i sprzeczności ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego w istocie nakierowane są na ocenę skutku wynikającego z konkretnych zdarzeń, w tym rozmowy odbytej przez powoda z D. P. w siedzibie pozwanej w R. oraz polecenia D. P., by powód nabył prawo do nieruchomości oraz dalszych czynności zmierzających do przystosowania nieruchomości do warunków odpowiadających pozwanej, jako jej przyszłego nabywcy. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia bowiem żadnych wątpliwości, że pozwana była zainteresowana przedmiotową „lokalizacją” pod warunkiem wykonania przez powoda konkretnych czynności zmierzających do przystosowania jej do posadowienia obiektu handlowego pozwanej. Pozyskiwaniem takich lokalizacji, a konkretnie inwestorów dla konkretnych lokalizacji zajmował się Dział Ekspansji stworzony w pozwanej Spółce, którego pracownikiem była D. P., powszechnie znana wśród podmiotów zajmujących się obrotem nieruchomościami na terenie (...)

i współpracujących z pozwaną.

Nie sposób jednak przyjąć, że objęte prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji czynności i działania, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a które podejmował powód w celu wypełnienia warunków uzgodnień, jakie czynił najpierw w obecności T. K. z D. P. podczas spotkania w siedzibie oddziału pozwanej w R., a następnie po przystąpieniu do przetargu dotyczącego prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu oraz realizacji dalszych czynności faktycznych

i prawnych zmierzających do przystosowania przedmiotowej lokalizacji na potrzeby pozwanej Spółki, były wynikiem wykonania przez powoda umowy przedwstępnej bądź innej umowy zawartej z pozwaną. Takich ustaleń na gruncie zaoferowanych w sprawie dowodów poczynić nie można i w tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela zarówno ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd pierwszej instancji jak i rozważania poczynione na gruncie braku podstaw z art.237 k.c. w związku z art.158 k.c. Zgodnie z treścią ostatniego

z wymienionych przepisów, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości nie jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności, lecz do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wymaganie formy notarialnej dla umowy przedwstępnej dotyczącej zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości nie wynika z art. 158, lecz z art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 73 § 2 k.c. Należy również wskazać, że wymaganie zachowania formy notarialnej, przewidziane w zdaniu pierwszym art. 158, dotyczy wszystkich umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, a więc zarówno umów nazwanych, jak i nienazwanych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 77/11). Rozważając ponadto wymaganą formę umowy dla zawarcia czy to umowy przedwstępnej, czy finalnej związanej z nabywaniem nieruchomości wskazać również należy na wyrok Sądu Najwyższego z dnia

23 stycznia 2014 r., II CSK 264/13, w którym Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że

w wypadku powierniczego zlecenia nabycia nieruchomości umowa zlecenia nie musi być ad solemnitatem zawarta w formie aktu notarialnego. "Aby więc przyjmujący zlecenie nabycia praw majątkowych na rachunek dającego zlecenie stał się z chwilą wykonania zlecenia lub wcześniejszego rozwiązania umowy zobowiązany do przeniesienia tych praw na dającego zlecenie nie jest konieczne zastrzeżenie tego w umowie zlecenia, ani tym bardziej zawarcie odrębnej zobowiązującej go do tego umowy; także w przypadku zlecenia nabycia własności nieruchomości". Należy jednak wyraźnie podkreślić, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw dla przyjęcia że pomiędzy stronami doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy, mającej za przedmiot wskazaną nieruchomość, w tym umowy zlecenia (zob. także Uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75).

Nie można też zgodzić się z apelującym, że odpowiedzialność pozwanej wywodzić można z art.97 k.c., który to przepis zawiera regułę interpretacyjną, za pomocą której ustawa chroni zaufanie zawierających umowy z przedsiębiorstwem klientów co do tego, że czynne

w jego lokalu osoby są umocowane do zawierania takich umów, jakie zwykle zawierane są

w tym lokalu. Według tej reguły, adresowanej przede wszystkim do klientów, a dopiero pośrednio do sądu, każdy, kto zawrze umowę z taką osobą, może spodziewać się, że jej skutki prawne powstaną bezpośrednio dla przedsiębiorstwa (przedsiębiorcy), chyba że z całokształtu okoliczności towarzyszących zawarciu tej umowy wynika w sposób niewątpliwy, że osoba ta nie ma umocowania do zawierania takich umów. Przedsiębiorca zatem, w którego interesie leży zapobieżenie skutkowi prawnemu działań takiej osoby (czyli powstaniu umowy wiążącej przedsiębiorcę), musi tworzyć sytuacje, z których jasno wynikałoby, że dana osoba nie jest umocowana do zawierania umów w jego imieniu. Ujmując problem z punktu widzenia klienta stwierdzić trzeba, że mógłby on zostać pozbawiony ochrony, jaką stwarza dla niego art. 97 k.c. jedynie w razie ustalenia, że przy zawieraniu umowy wiedział o tym, iż zawiera ją z osobą nie umocowaną do takich działań, albo też gdyby okoliczności tego zdarzenia wykluczały wszelką wątpliwość co do umocowania (braku umocowania) osoby czynnej w lokalu przedsiębiorstwa do zawierania umów ze skutkiem dla tegoż przedsiębiorstwa (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 grudnia 1997 r., III CKN 160/97).

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, D. P. jako pracownik Działu Ekspansji pozwanej była osobą czynną w lokalu przedsiębiorstwa pozwanej lecz nie sposób przyjąć, że była osobą umocowaną do zawierania umów w przedmiocie kupna-sprzedaży nieruchomości nabywanych przez pozwaną zwłaszcza, że zwyczajowo umowy tego rodzaju zawierane są przez osoby wchodzące w skład zarządu spółki kapitałowej względnie przez inne osoby umocowane przez podmioty legitymowane do reprezentowania spółki kapitałowej. W okolicznościach sprawy, brak podstaw do przyjęcia, że powód podjął jakiegokolwiek czynności w celu sprawdzenia umocowania wymienionej do zawierania umowy, której przedmiotem jest lub ma być nieruchomość albowiem o takie umocowanie, jak wynika z jego zeznań, nawet powód nie pytał. Nie można zatem przyjąć, że uprawnioną jest ocena apelującego, w

światle której nie miał on wątpliwości, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, czy innej umowy mającej za przedmiot wskazaną nieruchomości albowiem tego rodzaju transakcja prócz tego, że musi być zawarta pomiędzy osobami posiadającymi umocowanie dla konkretnej czynności prawnej, które to umocowanie w konkretnym przypadku można było ustalić poprzez wgląd w Krajowy Rejestr Sądowy dotyczący pozwanej Spółki, musiałaby być oceniona jako transakcja zawierana zwyczajowo w siedzibie oddziału pozwanej bez elementarnego dokumentowania woli stron.

Innymi słowy nie można przyjąć za skutecznie zawartą umowę przedwstępną bądź inną mającą za przedmiot kupno-sprzedaż prawa do nieruchomości, zawartą w formie ustnej przez pracownika spółki kapitałowej, której przedmiot zasadniczo koncentruje się na handlu towarami, nie posiadającego umocowania do czynności prawnych imieniem tej spółki, który wskazuje cenę konkretnej lokalizacji oraz określa jakie warunki ta lokalizacja musi spełniać.

Za skuteczną uznać należy umowę kupna sprzedaży lub inną umowę związaną z obsługą konsumenta z pracownikiem jednostki handlowej lub produkcyjno-handlowej, jeżeli transakcja została dokonana w okolicznościach, w których zwyczajowo dokonuje się czynności prawnych. Kontrahent bowiem nie ma w normalnym toku rzeczy obowiązku ustalania, czy określona osoba jest uprawniona do zawierania umów; a ryzyko negatywnych skutków w tej mierze może obciążyć przedsiębiorstwo a nie kontrahenta (tak Sąd Najwyższy w wyroku x dnia 17 grudnia 1985 r., III CRN 395/85).

W realiach konkretnej sprawy nie sposób jednak przyjąć, by doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy mającej za przedmiot nieruchomość, prawa do której powód zamierzał dopiero nabyć zwłaszcza, że nie sposób kwalifikować jako zwyczajowej formy i miejsca zawarcia umowy, w których miało zdaniem powoda dojść do jej zawarcia.

Powyższe rozważania nie skutkują jednak przyjęciem braku odpowiedzialności za szkodę jakiej doznał powód wskutek braku zawarcia umowy, której w okolicznościach faktycznych miał prawo oczekiwać.

Stosownie do treści art. 72 § 2 k.c. strona, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, jest obowiązana do naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy.

Forma wymagana pod rygorem nieważności dla zawarcia umowy (z ustawy lub na podstawie umowy) nie ma znaczenia dla formy prowadzenia negocjacji. Przepis art. 72 § 2 k.c. reguluje odpowiedzialność za rozpoczęcie lub prowadzenie negocjacji z naruszeniem dobrych obyczajów. Zdarzeniem powodującym powstanie odpowiedzialności może być tylko rozpoczęcie, tylko prowadzenie bądź rozpoczęcie i prowadzenie negocjacji z naruszeniem dobrych obyczajów. Rozpoczęcie negocjacji należy przy tym rozumieć jako wszelkie działania, oświadczenia strony mające skłonić drugą stronę do negocjacji, bądź których skutkiem jest ich podjęcie przez strony, w szczególności zaproszenie do zawarcia umowy czy wprost zaproszenie do podjęcia negocjacji. Prowadzenie negocjacji obejmuje natomiast wszelkie zachowania podejmowane w ich toku wobec drugiej strony, składające się na wzajemne oddziaływanie, będące istotą negocjacji. Przepis art. 72 § 2 k.c. nie ma natomiast zastosowania do zachowań wprawdzie sprzecznych z dobrymi obyczajami, ale podjętych przy okazji negocjacji, a więc nieskładających się na ich rozpoczęcie czy prowadzenie. Wskazany przepis stanowi podstawę normatywną odpowiedzialności z tytułu culpa in contrahendo. Sankcją za naruszenie dobrych obyczajów przy rozpoczęciu lub prowadzeniu negocjacji jest obowiązek naprawienia wyrządzonej w ten sposób szkody, z tym że art. 72 § 2 k.c. wskazuje na szkodę, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy. Oznacza to, że sankcja ta ma zastosowanie tylko wówczas, gdy na skutek rozpoczęcia bądź prowadzenia negocjacji z naruszeniem dobrych obyczajów nie doszło do zawarcia umowy.

Jak podkreśla się w literaturze, zasada swobody negocjowania nie może naruszać ogólnego obowiązku uczciwego postępowania (zgodnie z zasadami dobrej wiary i dobrych obyczajów). Naruszenie powyższej zasady uzasadnia przyznanie roszczenia o wyrównanie szkody powstałej przez to, że zamierzona umowa nie doszła do skutku. Roszczenie to obejmuje odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umowy. Negocjacje (pertraktacje) nie oznaczają składania oświadczeń woli, mają one charakter przygotowawczy. Przedmiotem ich mogą być wszystkie możliwe składniki umowy (essentialia, naturalia i accidentalia negotii). Konieczne staje się tu jednak zastrzeżenie,

że negocjujący może być pociągnięty do odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu *culpa in contrahendo* tylko wtedy, gdy druga strona mogła mieć uzasadnione przeświadczenie (prawdopodobieństwo graniczące z pewnością), że umowa zostanie zawarta. Co do zasady, nie istnieje bowiem prawny obowiązek zawierania umów w płaszczyźnie prywatnoprawnej, niezależnie od tego, jak bardzo zaangażowano się już w negocjacje. Wskazuje się jednak, że im szerszy zakres zgodności poglądów strony osiągnęły i im bardziej zawęży się obszar negocjacji, tym bardziej zawężyłby się zakres sytuacji usprawiedliwiających odstąpienie od rozmów. Okoliczności takie mają charakter zupełnie wyjątkowy i ograniczają się właściwie do radykalnej zmiany sytuacji gospodarczej. W gruncie rzeczy chodzi tu o odróżnienie przypadków, w których odstąpienie od rokowań bądź kwestionowanie uprzednich porozumień legitymuje się uzasadnionymi przyczynami, od sytuacji, w których takie działanie jest pozbawione dostatecznych racji [B. Gawlik, *Procedura zawierania umowy na tle ogólnych przepisów prawa cywilnego* (art. 66-72 k.c.), Kraków 1977, s. 27]. Ponadto, istotnym dla oceny czy zachodzi przypadek o którym mowa w art. 72 § 2 k.c. wymaga udowodnienia rzeczywistych intencji drugiej strony, co w realiach konkretnej sprawy powód wykazał, dowodząc zarówno zeznaniami świadków, w tym D. P. (aktualnie N.), że brak zawarcia finalnej umowy był wynikiem zmiany strategii działania pozwanej Spółki. Innymi słowy, mimo że powód podejmował wszelkie czynności zalecone mu przez D. N., które w przeszłości i wobec innych kontrahentów prowadziły do zawarcia umowy kupna-sprzedaży „lokalizacji” bądź dzierżawy nieruchomości, w konkretnym przypadku nie doprowadziły do zawarcia umowy. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że zgodną wolą obu stron było, że negocjacje miały *in concreto* być prowadzone "w celu zawarcia oznaczonej umowy" (art. 72 § 1 k.c.) o ile powód wypełni warunki umożliwiające lokalizację obiektu handlowego na tej nieruchomości.

Domeną przepisu art.72 § 2 k.c. pozostają negocjacje, które nie doprowadziły do zawarcia umowy. Jak to już wyżej powiedziano, chodzi o zawiedzioną, choć racjonalnie uzasadnioną nadzieję na zawarcie umowy, o zawiedzione zaufanie, wywołane postawą kontrahenta. Wskazać również należy, że w świetle art. 72 § 2 k.c. naruszenie dobrych obyczajów oznacza zachowanie sprzeczne z ideą negocjacji, których celem jest zawarcie umowy. Trzeba bowiem założyć, że przy negocjacjach, nawet mimo rozbieżnych interesów, dążenie partnerów jest wspólne; każda ze stron czyni pewien wysiłek, rezygnuje z pewnych oczekiwań po to, by zawrzeć umowę. Naruszenie dobrych obyczajów jest w zasadzie równoznaczne z działaniem w złej wierze, które w tym przypadku polega na rozbieżności rzeczywistych zamiarów z tymi, które są deklarowane wobec partnera negocjacji. Na tle komentowanego przepisu nacisk trzeba kłaść na wywołanie u drugiej strony wrażenia, że chce się zawrzeć umowę i utrzymywanie jej w tym przekonaniu, gdyż istotą deliktu jest niespełnienie racjonalnie uzasadnionego oczekiwania na zawarcie umowy, zawiedzenie zaufania kontrahenta. Wśród przykładów zachowań, które mogą być kwalifikowane jako naruszenie dobrych obyczajów wymienia się m.in.. zerwanie negocjacji bez powodów lub z oczywiście błahego powodu, zamierzone wprowadzenie w błąd partnera, nieujawnianie partnerowi informacji istotnych dla negocjacji, czy uchylanie się od zawarcia umowy wtedy, gdy to wymaga odrębnego aktu.

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczne na grunt konkretnej sprawy wskazać należy, że pracownik pozwanej Spółki D. N., która swoje obowiązki wykonywała w utworzonym u pozwanej Dziale Ekspansji, była osobą której działania nakierowane były na pozyskiwanie kontrahentów gotowych na przygotowanie dla pozwanej lokalizacji umożliwiającej uruchomienie kolejnego obiektu handlowego pozwanej. O ile nie sposób uznać, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, daje podstawy dla uznania że była ona umocowana do zawarcia umowy z powodem, o tyle brak przedstawienia przez pozwaną umów o pracę i zakresu czynności (obowiązków) wymienionej, skutkuje stosownie do treści art. 233 § 2 k.p.c. uznaniem że zakres czynności wymienionego pracownika pozwanej zezwalał na prowadzenie działań, czynności zmierzających do przygotowania warunków przyszłej umowy, w tym pozyskania kontrahenta który przygotuje lokalizację i prowadzenia z nim rozmów mających na celu ustalenie warunków umowy zmierzających do jej zawarcia.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 13 kwietnia 2017 r., I CSK 93/17, zgodnie z którym przepis art. 233 § 2 k.p.c. nakazuje sądowi ocenić znaczenie odmowy przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkód stawianych przez stronę w przeprowadzeniu dowodu wbrew postanowieniu sądu według tych samych zasad, zgodnie z którymi sąd dokonuje oceny dowodów. Odmowę

przedstawienia przez stronę dowodu lub stawiane przez nią przeszkody w jego przeprowadzeniu sąd ocenia według swojego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Unormowanie to rozszerza granice swobodnej oceny, o której stanowi art. 233 § 1 k.p.c. i jest wyrazem tego, że ustalenia faktyczne sądu mogą być konsekwencją nie tylko przeprowadzonych dowodów, lecz mogą także wynikać z innych źródeł, w tym zachowań stron w toku postępowania, które w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki pozwalają na weryfikację prawdziwości twierdzeń faktycznych. Wpływ tych zachowań na ustalenia faktyczne sąd powinien badać według tych samych reguł, które znajdują zastosowanie przy ocenie wiarygodności i mocy dowodów. Rozważany przepis jest tym samym bezpośrednio, na równi z art. 233 § 1 k.p.c., którego stanowi rozwinięcie, związany z podstawą faktyczną orzekania. Co więcej, z konstrukcyjnego punktu widzenia oba te przepisy są ze sobą w tego rodzaju związku, że nie jest możliwe poprawne sformułowanie zarzutu naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. bez nawiązania do art. 233 § 1 k.p.c. Przepis art. 233 § 2 k.p.c. nakazuje bowiem dokonywanie oceny określonych w nim zachowań według kryteriów przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c., odsyłając do tego ostatniego przepisu. Zarzut, że sąd wyciągnął niewłaściwe konsekwencje z odmowy przedstawienia dowodu lub przeszkód czynionych w jego przeprowadzeniu, sprowadza się zatem do zarzutu naruszenia granic swobodnej oceny sędziowskiej, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c.

Niewątpliwie ciężar dowodu obciąża osobę, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne niezależnie od tego czy może ona przedstawić określone dowody. Nie jest bowiem wykluczona sytuacja, że na jednej stronie będzie spoczywał ciężar dowodu, a druga strona będzie zobowiązana dowód ten dostarczyć, co wprost wynika z art. 233 § 2 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 23/07, LEX nr 315397 oraz z dnia 11 marca 2009 r., I CSK 363/08, LEX nr 560510).

Ponieważ strona pozwana, pomimo nałożonego na nią przez Sąd pierwszej instancji postanowieniem z dnia 1 marca 2017 r. obowiązku przedstawienia w terminie 7 dni odpisów umów o pracę D. P. oraz powierzonych jej na piśmie zakresów obowiązków

i kompetencji, pod rygorem dokonania oceny odmowy przedstawienia tych dokumentów (art. 233 § 2 k.p.c.) obowiązku tego nie wykonała; przeto przyjąć należało odmowa przedłożenia przez pozwaną powyższych dokumentów była uzasadniona tym, iż wymieniony świadek uprawniony był do podejmowania działań i czynności, jakie podjął wobec powoda jako kontrahenta pozwanej w celu zawarcia umowy kupna-sprzedaży opisanej nieruchomości po uprzednim wypełnieniu przez powoda obowiązków formalnych i faktycznych zmierzających do uzyskania akceptacji lokalizacji przez Zarząd pozwanej.

W świetle zeznań świadków D. P. była ona pracownikiem terenowym, jej zadaniem było sprawdzenie waloru nieruchomości, omówiła z powodem wstępne warunki współpracy albowiem pozwana była tą konkretną lokalizacją zainteresowana, a warunkiem współpracy był udział powoda w przetargu. Świadek zeznała także, że po spotkaniu z udziałem powoda i T. K. oraz przełożonego pozwanej R. P., była wymieniana korespondencja dotycząca kwestii technicznych związanych z możliwością posadowienia pawilonu handlowego według wymogów pozwanej. Procedury związane

z nabywaniem nieruchomości obowiązujące w pozwanej Spółce nie wyłączają wprost odpowiedzialności pozwanej Spółki na gruncie art. 72 § 2 k.c. albowiem działania podejmowane przez wymienionego pracownika pozwanej oceniane są przez pryzmat tego, że na skutek rozmowy oraz dalszych czynności usprawiedliwionym było przekonanie powoda, że o ile wykona obowiązki związane z przystosowaniem nieruchomości do potrzeb pozwanej i uzyska pozwolenie na budowę to pozwana zainteresowana tą lokalizacją, o czym świadczyły czynności podejmowane przez D. P. wobec powoda, będzie zmierzała do zawarcia

z powodem umowy w przedmiocie prawa do nieruchomości. W realiach konkretnej sprawy działanie D. P., jako uprawnionej do podejmowania czynności zmierzających do przygotowania umowy, w żaden sposób nie odbiegało od praktyki stosowanej w pozwanej Spółce, o czym wyczerpująco zeznawali świadkowie: S. S., K. T. oraz T. K., którzy w okresie wcześniejszym współpracowali z pozwaną, a konkretnie z D. P..

Należy przy tym wskazać, że niemal wszyscy zeznający w sprawie świadkowie, w tym również pracownicy pozwanej, którzy wskazywali na procedury związane z zawieraniem umowy o zakup, czy dzierżawę nieruchomości przez

pozwana, zeznali że w konkretnym przypadku do zakupu lokalizacji nie doszło z uwagi na zmianę strategii pozwanej Spółki. Niedojście stron do zawarcia umowy nie było zatem wywołane brakiem wykonania przez powoda obowiązków umożliwiających zakup nieruchomości przez pozwaną lecz zmianą strategii firmy, która ograniczyła liczbę pracowników Działu Ekspansji oraz liczbę, czy zakres inwestycji tyle tylko, że czynności podjęte przez powoda w wykonaniu warunków prowadzonych od września 2015 negocjacji były znacząco zaawansowane tak w sensie formalnym jak i fizycznym w terenie, z czym bezpośrednio związane były poniesione przez powoda koszty. Co istotne, przy ocenie charakteru działań podejmowanych przez D. P. w celu pozyskania podmiotu, który przygotowuje przedmiotową nieruchomość do zakupu przez pozwaną, pierwotnie zakupem tej nieruchomości i przygotowaniem jej dla pozwanej zajmował się P. F., który ostatecznie wycofał się ze współpracy z pozwaną, a w jego miejsce wszedł powód, który był niejako kontynuatorem rozmów i czynności zmierzających do nabycia prawa do tej nieruchomości oraz przygotowania jej jako lokalizacji kolejnego pawilonu handlowego dla pozwanej.

W konsekwencji, nie można podzielić stanowiska pozwanej, że rozmowy prowadzone jej imieniem przez uprawnionego pracownika nie mogły wywołać u powoda usprawiedliwionego przekonania, że jeżeli wypełni warunki związane z pozyskaniem prawa do nieruchomości i przystosowaniem jej dla potrzeb pozwanej w zakresie zmian infrastruktury, w tym uzbrojenia działki, to pozwana przystąpi do zawarcia umowy. Obowiązujące w pozwanej procedury nabywania prawa do nieruchomości nie uchybiają faktycznie podejmowanym przez pracownika pozwanej czynnościom, w ramach których wywołano u powoda przekonanie, że jeżeli uzyska prawo do nieruchomości oraz wszelkie decyzje związane ze zmianami infrastruktury umożliwiającymi posadowienie obiektu według wymogów pozwanej oraz uzyska pozwolenie na budowę, to nie powinno być przeszkód do zawarcia umowy. Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie ma wątpliwości, że powód podjął czynności, które skutkowały udziałem i wygraniem przez niego przetargu, podniesieniem linii energetycznej, przełożeniem ciepłociągu, opracowaniem projektu według standardów budowlanych przewidzianych dla obiektów pozwanej. Wskazywana kwota 2.500.000 zł to kwota, o jakiej mówiono w odniesieniu do ceny jaką powód miał uzyskać za prawo do nieruchomości i pozwolenie na budowę. Zeznający w sprawie świadkowie w osobach: K. T., T. K. oraz powoda mówili o tej kwocie, jako wynikającej z budżetu tworzonego u pozwanej dla tej inwestycji.

Całość naprowadzonych zważeń czyni w ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnionym przyjęcie odpowiedzialności pozwanej na podstawie art.72 § 2 k.c. za szkodę powoda obejmującą poniesione przez niego koszty w celu przygotowania „lokalizacji” dla pozwanej. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się kwoty : 127.500 zł tytułem wadium związanym

z przetargiem ogłoszonym przez zbywcę nieruchomości (prawa wieczystego użytkowania), 30.000 zł tytułem części wynagrodzenia za wykonanie projektu architektonicznego wynikającego z umowy z (...) Spółki z o.o. w W. oraz 25.000 zł uiszczone tytułem wynagrodzenia za wykonanie przebudowy linii Wn 110 kV na nieruchomości na rzecz Przedsiębiorstwa Usługowego (...) G. S.

w B.. Kosztów tych pozwana nie zakwestionowała, podobnie jak i dokumentów dołączonych do pozwu, potwierdzających ich poniesienia bądź obowiązek ich poniesienia przez powoda.

Przepis art.72 § 2 k.c. określając kryteria, według których należy oceniać postępowanie negocjujących partnerów wprowadza obowiązek generalny lojalnego prowadzenia negocjacji z założeniem, że zasada negocjowania nie może naruszać ogólnego obowiązku uczciwego postępowania. Naruszenie tej zasady uzasadnia przyznanie roszczenia o wyrównanie szkody powstałej przez to, że zamierzona umowa nie doszła do skutku. Należy przy tym wskazać, że odpowiedzialność na gruncie wskazanego przepisu obejmować ma wszelkie nakłady poczynione w związku z negocjacjami choćby nie wiązały się z samą umową i spodziewaną korzyścią. Odszkodowanie z tytułu ujemnego (negatywnego) interesu umownego powinno więc uwzględniać, co by powód miał, gdyby nie wdał się w zawieranie umowy, a nie co by miał, gdyby umowa została zrealizowana. Zaistnienie tego negatywnego interesu umownego powód wykazał tak co do zasady jak i co do wysokości.

Z powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c, zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo w całości, w tym co do odsetek o których orzeczono na podstawie art.481 § 1 k,p,c. O kosztach procesu przed Sądem pierwszej instancji orzeczono na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 14.583,93 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art.98 §1 i 3 k.p.c. w związku z § 2 pkt 6 rozporządzenia i § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (DZ.U. z 2015 r. poz.1804 z późn.zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji. Na koszty postępowania apelacyjnego zasądzone na rzecz powoda, jako wygrywającego to postępowanie składały się: opłata sądowa od apelacji w wysokości 9.125 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego powoda w stawce minimalnej wynoszącej 4.050 zł, wynikającej z przywołanych wyżej przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

SSA Zofia Kołaczyk SSA Wiesława Namirska SSA Jadwiga Galas