

Sygn. akt I C 1783/12

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : SSO Adam Maciński

Protokolant : Ewelina Cekała

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

w sprawie z powództwa **D. G.**

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością(...)” **sp. komandytowa – akcyjna**

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 314.676,30 zł;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.732,08 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. brakującymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa – Sąd Okręgowy we Wrocławiu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lipca 2012 r. powódka D. G.domagała się zasądzenie od strony pozwanej (...) sp. z o.o.(...)sp. komandytowo-akcyjnej ” kwoty 509.130,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę w płatności wskazanej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 14.400 zł oraz 17 zł kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, że w dniu 20 grudnia 2006 r. poprzednik prawny pozwanej spółki zawarł przedwstępną umowę sprzedaży z (...) Sp. z o.o.Na podstawie postanowień tej umowy poprzednik prawny pozwanej spółki zobowiązał się wybudować i wydać kontrahentowi w terminie do dnia 30 czerwca 2007 r. lokal mieszkalny zlokalizowany na (...) piętrze budynku przy ul. (...)we W., a nadto ustanowić odrębną własność lokalu i przenieść ją na rzecz (...) Sp. z o.o.W prawa i obowiązki tej ostatniej spółki wynikające z umowy przedwstępnej wstąpiła powódka na podstawie aneksu do umowy z dnia 8 maja 2007 r.

Powódka podniosła następnie, że odbiór wybudowanego lokalu celem przeprowadzenia prac wykończeniowych odbył się do dnia 30 grudnia 2007 r. Powódka zapłaciła stronie pozwanej kwotę w wysokości 255.508,56 zł w dniu 1 sierpnia 2007 r. tytułem ceny. Ponadto powódka wpłaciła 430,14 zł w dniu 27 lipca 2007 r. Nadto na poczet ceny zapłaconej przez powódkę zaliczone zostały wpłaty dokonane przez jej poprzednika prawnego – w łącznej kwocie 58.737,60 zł.

Powódka wskazała, że na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży strona pozwana była zobowiązana niezwłocznie po podpisaniu protokołu odbioru końcowego wystąpić o pozwolenie na użytkowanie oraz zaświadczenie o samodzielności spornego lokalu. Przy wykonywaniu tych czynności pozwana spółka miała przy tym dołożyć należytej staranności. Tymczasem, ze względu na okoliczności zawinione przez stronę pozwaną – w szczególności wnioskowanie o zmianę wcześniej zatwierdzonego projektu budowlanego polegającą min. na wybudowaniu dwóch dodatkowych kondygnacji budynku – umowa przyrzeczona nie mogła dojść do skutku. Powódka wzywała stronę pozwaną do zawarcia umowy, ta jednak odmawiała, tłumacząc się nieuzyskaniem stosownych zezwoleń. W tym stanie rzeczy pismem z dnia 13 lutego 2012 r. powódka odstąpiła od umowy przedwstępnej, wzywając jednocześnie pozwaną spółkę do zapłaty należnej jej z tego tytułu kary umownej. Powódka dodała, że niezależnie od przysługującego jej na podstawie umowy przedwstępnej umownego prawa odstąpienia, powódka mogła odstąpić od umowy również na podstawie bezwzględnie wiążących przepisów k.c. (art. 394 § 1 i art. 491 § 1 k.c.).

Powódka wyjaśniła, że zgodnie z umową kara umowna należy się jej w wysokości odsetek ustawowych od wpłaconej przez nią ceny. Odsetki od kwoty 255.938,70 zł (255.508,56 zł + 430,14 zł) od dnia 2 sierpnia 2007 r. do dnia wniesienia pozwu (2 lipca 2012 r.) wynoszą 158.447,09 zł. Natomiast odsetki od kwoty 50.537,60 zł wpłaconej przez poprzednika prawnego powódki w dniu 4 września 2007 r. wynoszą 30.761,47 zł. Z kolei odsetki od dalszej kwoty 8.200 zł zapłaconej przez (...) Sp. z o.o. wynoszą 4.986,05 zł. Niezależnie od wskazanej kary umownej powódka dochodzi zwrotu 260 zł jako kosztu sporządzenia notarialnego protokołu niestawiennictwa na spotkaniu, na którym miała być podpisana umowa przyrzeczona – zgodnie z wezwaniem powódki.

Nakazem zapłaty z dnia 29 sierpnia 2014 r. (k. 24) tut. Sąd nakazał stronie pozwanej, aby zapłaciła powódce kwotę 509.130,91 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tymże terminie do tutejszego Sądu sprzeciw.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 31 sierpnia 2012 r. (k. 30) pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana przyznała, że strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży lokalu. Wskazała, że prace budowlane zostały zakończone przed terminem wynikającym z umowy, czemu powódka zresztą nie zaprzecza. Podniosła natomiast, że nie jest prawdą jakoby ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż miały nastąpić niezwłocznie po zakończeniu prac. Podpisanie umowy przenoszącej własność miało nastąpić dopiero w terminie 15 dni od uprawomocnienia się decyzji właściwego organu zezwalającego na użytkowanie budynku oraz uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali znajdujących się w budynku. W związku z tym – wobec braku wydania tych decyzji – odstąpienie od umowy przedwstępnej złożone przez powódkę było przedwczesne i bezskuteczne.

Niezależnie od tego strona pozwana wskazała, że postanowienia § (...) umowy przedwstępnej przewidujące prawo odstąpienia dla nabywcy są nieważne jako sprzeczne z art. 395 k.c. Postanowienia te nie przewidują bowiem terminu końcowego, w którym możliwe byłoby odstąpienie od umowy. Przy tym nie można uznać, żeby podstawę do odstąpienia od umowy stanowiły przepisy kodeksu cywilnego. Powódka w swoim oświadczeniu w przedmiocie odstąpienia powołała się bowiem jedynie na postanowienia umowne. Nadto nie zostały spełnione przesłanki do odstąpienia na podstawie ustawy. Strona pozwana nie była – jak już wskazywano – w zwłoce z wykonaniem umowy. Podkreśliła również, że art. 491 § 1 k.c. dotyczy umów wzajemnych, a wiążąca strony umowa przedwstępna nie ma takiego charakteru. Wskazała wreszcie, że kary umowne zostały zastrzeżone jedynie na okoliczność wykonania umownego prawa odstąpienia – a nie odstąpienia na podstawie ustawy.

Pismem z dnia 10 czerwca 2014 r. (k. 332) powódka **cofnęła w części pozew** wniesiony w niniejszej sprawie, w zakresie należności głównej – 314.676,30 zł, ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie. W konsekwencji powódka wносиła o zasądzenie od pozwanej spółki kwoty 194.454,61 zł oraz ustawowych odsetek za zwłokę w płatności:

- od kwoty 314.676,30 zł od dnia 2 lipca 2012 r. do 6 marca 2014 r.

- od kwoty 194.454,61 zł od 2 lipca 2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka wyjaśniła, że pomimo skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej, w dniu 6 marca 2014 r. powódka zgodziła się zawrzeć z pozwaną spółką umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu. Tym samym w zakresie kwoty 314.676,30 zł, stanowiącej cenę sprzedaży lokalu, dochodzone przez powódkę roszczenie wygasło. Jednocześnie jednak powódka nie zrzeka się roszczenia przeciwko pozwanej spółce w zakresie kwoty ponad cenę sprzedaży lokalu.

Powódka wskazała następnie, że w umowie sprzedaży z dnia 6 marca 2014 r. znalazło się postanowienie, zgodnie z którym powódka miała oświadczyć, iż sprzedający należycie wykonał umowę przedwstępną i powódka nie posiada wobec niego z tego tytułu żadnych roszczeń. Oświadczenie to zostało jednak złożone pod wpływem groźby wywołanej przez G. A., założyciela (...), obecnie prokurenta samoistnego w spółce (...) Spółka Akcyjna upadłości układowej. Zagroził on bowiem, że w przypadku odmowy zawarcia przez powódkę rzeczony umowy w treści ustalonej przez pozwaną spółkę, ogłosi upadłość pozwanej spółki. Groźba ta była bezprawna i poważna, a powódce groziło poważne niebezpieczeństwo majątkowe. Gdyby spółka faktycznie ogłosiła upadłość, niezwykle trudnym byłoby dla powódki wyegzekwowanie od pozwanej kwoty, której dochodzi w niniejszym postępowaniu. Ponadto wciąż nie byłaby właścicielką lokalu, za który w całości zapłaciła wiele lat wcześniej. W związku z tym pismem doręczonym stronie pozwanej w dniu 4 czerwca 2014 r. powódka uchyliła się od skutków oświadczenia woli zawartego w § (...) umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej w dniu 6 marca 2014 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 grudnia 2006 r. (...) sp. z o.o. jako sprzedawca zawarła przedwstępną umowę sprzedaży z (...) sp. z o.o. (nabywcą). Sprzedawca zobowiązał się sprzedać, a nabywca kupić prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego w dokumentacji budowlanej numerem (...) na (...) piętrze budynku wybudowanego na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Cenę określono na kwotę 293.688 zł netto z zastrzeżeniem możliwości zmiany po dokonaniu obmiaru powykonawczego lokalu. Nabywca zobowiązał się do wpłaty zadatku w wysokości 58.737,60 zł. Pozostała kwota tytułem ceny miała być zapłacona w terminie 30 dni od doręczenia nabywcy protokołu odbioru końcowego. Termin zakończenia prac ustalono na dzień 30 czerwca 2007 r., co miało zostać stwierdzone rzeczonym protokołem odbioru końcowego.

(Dowód: przedwstępna umowa kupna – sprzedaży nr (...), k. 10 – 11)

Sprzedawca zobowiązał się niezwłocznie po podpisaniu protokołu odbioru końcowego wystąpić do stosownych organów o dokonanie odbioru obiektu i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i dołożyć należytej staranności, aby to zezwolenie uzyskać. Nadto sprzedawca zobowiązał się zawrzeć z nabywcą notarialną umowę sprzedaży w terminie 15 dni od uprawomocnienia się decyzji właściwego organu zezwalającego na użytkowanie budynku oraz uzyskania stosownych zaświadczeń o samodzielności poszczególnych lokali znajdujących się w tymże budynku, pod warunkiem uprzedniej wpłaty przez nabywcę całości ceny.

(Dowód: przedwstępna umowa kupna – sprzedaży nr (...), k. 10 – 11)

W przypadku, gdyby podpisanie umowy przyrzeczonej opóźniłoby się z winy sprzedawcy o więcej niż 30 dni, nabywca uprawniony był odstąpić od umowy przedwstępnej – po ponownym bezskutecznym pisemnym wezwaniu do zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczającym sprzedawcy kolejny, nie krótszy niż 30-dniowy termin do przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej. W takim wypadku sprzedawca miał zwrócić nabywcy dotychczas wpłacone należności, powiększone o karę umowną w wysokości równoważności ustawowych odsetek od wpłaconych kwot, liczonych począwszy od daty wpłaty (§ (...) umowy).

(Dowód: przedwstępna umowa kupna – sprzedaży nr (...), k. 10 – 11)

Na podstawie trójstronnego porozumienia pomiędzy (...) sp. z o.o.” (sprzedawcą), (...) sp. z o.o. (nabywca) oraz powódką D. G., powódka wstąpiła w prawa i obowiązki wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży, w tym prawa do wpłaconej przez nabywcę kwoty zadatku i zaliczki w wysokości 58.737,60 zł.

(Dowód: aneks nr (...) do przedwstępnej umowy kupna sprzedaży nr (...), k. 12)

Strona pozwana jest następcą prawnym sprzedawcy – (...) sp. z o.o.”

Okoliczności bezsporne

Odbiór końcowy prac i wydanie powódce lokalu nastąpiło przed terminem określonym w umowie. Powódka zapłaciła na rzecz strony pozwanej kwotę 255.938,70 zł, co łącznie z uiszczonym wcześniej zadatkiem w wysokości 58.737,60 zł, daje kwotę 314.676, 30 zł.

Okoliczności bezsporne

W toku postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie, wszczętego z wniosku poprzednika prawnego pozwanej spółki, złożonego w dniu 17 grudnia 2007 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. stwierdził prowadzenie robót budowlanych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę. Wobec powyższego decyzją nr (...) z 15 stycznia 2008 r. organ ten odmówił udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku. W toku prowadzonego następnie przez organ nadzoru postępowania naprawczego stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- zmniejszenie ilości miejsc postojowych w stosunku do ustaleń z projektu budowlanego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zmianę kubatury budynku spowodowaną wybudowaniem (...)budynku na całej powierzchni zabudowy, podczas gdy zatwierdzony projekt budowlany przewidywał budynek (...)kondygnacyjny, w którym dominantę stanowiły dodatkowe dwie kondygnacje mieszkalne na ok. 50 % powierzchni zabudowy budynku.

(Dowód: decyzja nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. z 16 lutego 2012 r. wraz z uzasadnieniem, akta Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dołączone do akt niniejszej sprawy)

Pismem z dnia 30 grudnia 2011 r. powódka wezwała pozwaną spółkę do zawarcia umowy sprzedaży, wyodrębnienia i przeniesienia na powódkę prawa własności spornego lokalu, wyznaczając pozwanej spółce dodatkowy 30-dniowy termin do realizacji umowy przedwstępnej i wyznaczając jednocześnie termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 6 lutego 2012 r. we wskazanej kancelarii notarialnej przy ul. (...) we W..

(Dowód: wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej 30 grudnia 2011 r., k. 13)

Z kolei pismem z dnia 13 stycznia 2012 r. pozwana spółka wskazała, że nie jest w stanie przenieść własności spornego lokalu w wyznaczonym terminie ze względu na nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku oraz zaświadczenia o samodzielności lokalu, informując nadto o przedłużającym się postępowaniu administracyjnym, którego czas trwania nie jest zależny od pozwanej spółki.

(Dowód: pismo strony powodowej z 13 stycznia 2012 r., k. 14)

Trzynastego lutego 2012 r. powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży, wskazując że przyczyną odstąpienia jest zawinione przez pozwaną spółkę opóźnienie w wykonaniu zawartej między stronami umowy oraz nieprzystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nadto powódka wezwała stronę pozwaną do zwrotu spełnionego świadczenia wzajemnego w kwocie 314.246,16 zł brutto. Wezwała również do zapłaty kary umownej w kwocie 182.637,40 zł wraz z dalszymi odsetkami za zwłokę oraz kosztów protokołu niestawiennictwa w kancelarii notarialnej w wysokości 260 zł.

(Dowód: oświadczenie kupującej 13 lutego 2012 r., k. 17)

Decyzją z dnia 16 lutego 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zatwierdził projekt budowlany zamienny przedstawiony przez pozwaną spółkę, udzielił pozwolenia na wznowienie robót budowlanych i nałożył na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego. W uzasadnieniu decyzji, po przedstawieniu przebiegu postępowania administracyjnego toczącego się przed organem oraz organem odwoławczym, wskazano, że dopiero przedłożony przez pozwaną spółkę projekt z dnia 21 grudnia 2011 r. uwzględnia zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych, które przebiegały w warunkach istotnego odstąpieniu, a ponadto – w odróżnieniu od poprzednio złożonego projektu budowlanego zamiennego – przewiduje konieczne do wykonania roboty budowlane, mające na celu doprowadzenie przedmiotowego obiektu do zgodności z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

(Dowód: decyzja nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. z 16 lutego 2012 r. wraz z uzasadnieniem, akta Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dołączone do akt niniejszej sprawy)

Dnia 14.11.2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. decyzją numer (...) udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. (...) (§ (...) umowy z dnia 6 marca 2014 r.). Z kolei w dniu 31 grudnia 2012 r. wydano zaświadczenie o samodzielności spornego lokalu mieszkalnego [§ (...)] umowy z dnia 6 marca 2014 r.].

(Dowód: umowa z dnia 6 marca 2014 r., repertorium A numer (...), k. 336 – 339)

Na podstawie umowy z dnia 6 marca 2014 r. pozwana spółka przeniosła na powódkę własność spornego lokalu (§ (...) umowy z dnia 6 marca 2014 r.). Powódka oświadczyła, że sprzedający należycie wykonał przedwstępną umowę z dnia 20 grudnia 2006 r. i nie posiada z tego tytułu żadnych roszczeń wobec sprzedającego (...), zachowując jednak przysługujące jej uprawnienia z tytułu rękojmi. Sprzedający oświadczył z kolei, że nie posiada żadnych roszczeń z tytułu opłat eksploatacyjnych w związku z zawarciem niniejszej umowy (§ (...) umowy z dnia 6 marca 2014 r.).

(Dowód: umowa z dnia 6 marca 2014 r., repertorium A numer (...), k. 336 – 339)

Strony oświadczyły, że cena przedmiotu sprzedaży wynosi 314.676,30 zł brutto i została w całości już zapłacona (§ (...) umowy z dnia 6 marca 2014 r.).

(Dowód: umowa z dnia 6 marca 2014 r., repertorium A numer (...), k. 336 – 339)

Pismem z dnia 26 maja 2014 r. powódka złożyła pozwanej spółce oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia zawartego w § (...) umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej dnia 6 marca 2014 r. W treści pisma powódka wskazała, że w trakcie spotkania u notariusza w dniu 6 marca 2014 r., poprosiła o przerehabrowanie projektu umowy poprzez usunięcie postanowień o należytych wykonaniu umowy przedwstępnej oraz nieposiadaniu przez powódkę z tego tytułu roszczeń. Wskazała na wyjątkowe okoliczności zawarcia umowy z dnia 6 marca 2014 r., a mianowicie stworzenie się możliwości przeniesienia na rzecz powódki własności lokalu bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych. Podniosła, że w trakcie spotkania u notariusza pan G. A., obecnie pełniący funkcję prokurenta samoistnego w spółce (...), zakomunikował powódce, że „albo dziś podpisze umowę w takiej treści albo nie podpisujemy wcale żadnych umów.” Zagroził również powódce ogłoszeniem upadłości co wykluczyłoby możliwość przeniesienia lokalu. Powódka wskazała następnie w treści oświadczenia, że obawiała się, iż w przypadku upadłości pozwanej spółki nie nabędzie własności spornego lokalu, ani też nie uzyska kwoty, której dochodzi w niniejszym postępowaniu sądowym. W związku z tym zgodziła się na treść oświadczenia woli zawartego w § (...), w którym zrzekła się przysługujących jej wobec pozwanej spółki roszczeń.

(Dowód: oświadczenie z dnia 26 maja 2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 340 - 342)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony wiązała umowa, na podstawie której pozwana spółka miała przenieść własność spornego lokalu na rzecz powódki, budowa została (w sensie fizycznym) zakończona, lokal wydano powódce, a powódka zapłaciła cenę. Nie było pomiędzy stronami również sporne, że strona pozwana ostatecznie przeniosła na powódkę własność lokalu, choć nastąpiło to dopiero w marcu 2014 r., a zatem ponad 7 lat po zawarciu umowy przedwstępnej i ponad 6 lat po tym jak pozwana spółka rozpoczęła starania o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajdował się sporny lokal. Zatem w tym kontekście odnieść się należało w pierwszej kolejności do oświadczenia o odstąpieniu od umowy złożonego przez powódkę w dniu 13 lutego 2012 r., którego skuteczność była kwestionowana przez pozwaną spółkę.

W ocenie Sądu oświadczenie powódki o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży było skuteczne. Odnosząc się zaś szczegółowo do zarzutów stawianych przez pozwaną spółkę wskazać, należy że § (...) umowy przedwstępnej przewidujący możliwość odstąpienia od umowy przez powódkę nie może zostać uznany za sprzeczny z art. 395 k.c. ze względu na nieoznaczenie w umowie terminu, w którym powódka mogłaby wykonać swoje uprawnienie. Zgodnie z art. 395 § 1 zd. 1 k.c., można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. W treści umowy strony nie określiły tego terminu poprzez wskazanie konkretnej daty, co nie oznacza jednak, że uprawnienie to miało przysługiwać kupującemu przez czas nieokreślony. Trwałość tego uprawnienia była bowiem – niejako z definicji – ograniczona chwilą, w której możliwym stanie się przeniesienie własności lokalu, a sprzedawca wezwie nabywcę do zawarcia umowy przyrzeczonej. Dodać należy, że wprowadzenie w umowie określonej daty (np. jednego roku) byłoby niekorzystne dla kupującego, gdyż po upływie tego okresu czasu kupujący nie mógłby odstąpić od umowy i żądać zapłaty kary umownej, mimo że sprzedawca wciąż opóźniałby się z wykonaniem swojego zobowiązania (tak jak to miało miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy). Przy tym kupujący był zobowiązany do uiszczenia ceny jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej i w okolicznościach niniejszej sprawy cena została też uiszczona.

Strona pozwana zarzucała, że zgodnie z umową przedwstępną własność lokalu miała być przeniesiona w terminie 15 dni od uprawomocnienia się decyzji właściwego organu zezwalającego na użytkowanie budynku oraz uzyskania stosownego zaświadczenia o samodzielności lokalu (§ (...) umowy przedwstępnej). W tym zakresie strony również nie posłużyły się konstrukcją ściśle oznaczonej daty (w sensie dnia, miesiąca i roku), w której zawarta miała zostać umowa przyrzeczona. Zważyć należy jednak, że na podstawie § (...) umowy przedwstępnej pozwana spółka zobowiązała się dochować należytej staranności wymaganej w celu uzyskania zezwolenia na użytkowanie budynku. Przytoczone postanowienia umowne należy interpretować w ten sposób, że również brak należytej staranności skutkujący nieuzyskaniem pozwolenia na użytkowanie świadczył o niewykonaniu zobowiązania przez pozwaną spółkę. W przeciwnym wypadku trzeba by przyjąć, że pozwana spółka nie była zobowiązana do podejmowania jakichkolwiek działań zmierzających do uzyskania stosownych decyzji administracyjnych, a roszczenia kupującego należałoby zawsze traktować jako niezasadne ze względu na brak wymaganych pozwoleń. Taka wykładnia umowy byłaby nieracjonalna i sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i ustalonymi zwyczajami, które to wartości ustawodawca nakazuje uwzględniać w procesie interpretacji składanych przez strony oświadczeń woli (art. 65 § 1 k.c.).

W ocenie Sądu pozwana spółka nie dochowała należytej staranności wymaganej w celu uzyskania zezwolenia na użytkowanie budynku. Roboty budowlane były prowadzone w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę. W szczególności pozwana spółka zmieniła kubaturę budynku, stawiając (...) budynek na całej powierzchni zabudowy, podczas gdy zatwierdzony projekt budowlany przewidywał budynek (...) - kondygnacyjny, w którym dominantę stanowiły dodatkowe dwie kondygnacje mieszkalne na ok. 50 % powierzchni zabudowy budynku. Nadto pozwana spółka nie dochowała wymogów w zakresie ilości miejsc parkingowych znajdujących się w garażu podziemnym oraz wokół budynku. Te odstępstwa od projektu budowlanego były ewidentne, a zatem pozwana spółka mogła spodziewać się, że uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku może wiązać się ze znacznymi trudnościami, co też w istocie miało miejsce. Powódka w chwili zawierania umowy przedwstępnej nie była przy tym świadoma, że takie trudności mogą wystąpić, co wynika z zeznań samej powódki – w ocenie Sądu we

wskazanim zakresie – logicznych i przekonujących, a przy tym niekwestionowanych – we wskazanym zakresie – przez stronę pozwaną.

Dodać należy wreszcie, że udzielenie pozwolenia na wznowienie robót budowlanych nastąpiło dopiero po przedstawieniu przez pozwaną spółkę projektu zamiennego z dnia 21 grudnia 2011 r., przewidującego konieczne do wykonania roboty budowlane, mające na celu doprowadzenie budowanego obiektu do zgodności z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym nie można podzielić zapatrywania wyrażonego w toku niniejszego postępowania przez stronę pozwaną, zgodnie z którym w postępowaniu administracyjnym ostatecznie przyznano rację pozwanej spółce. Takie zapatrywanie byłoby zasadne, gdyby okazało się ostatecznie, że dokumentacja przedstawiona przez pozwaną spółkę już w dacie złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie uzasadniała przyznanie jej tego pozwolenia, co jednak w okolicznościach niniejszej sprawy nie miało miejsca.

W konsekwencji uznać należy, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone w dniu 13 lutego 2012 r. było skuteczne i powódka w istocie nie musiała składać „z ostrożności procesowej” kolejnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 491 k.c. (k. 54). Z kolei następstwem skutecznego odstąpienia od umowy była możliwość naliczenia przez powódkę kary umownej w wysokości równowartości ustawowych odsetek od wpłaconych kwot, liczonych począwszy od daty wpłaty. W okolicznościach niniejszej sprawy powódka zażądała na tej podstawie zapłaty kary umownej w wysokości 194.194,61 zł (żądanie pozwu powiększone jest jeszcze o kwotę 260 zł tytułem kosztów protokołu notarialnego), co w istocie odpowiada skumulowanej kwocie odsetek ustawowych od uiszczonych przez powódkę na rzecz pozwanej spółki ceny lokalu na dzień wniesienia powództwa w niniejszej sprawie. Daty płatności poszczególnych kwot tytułem ceny lokalu potwierdzają dołączone przez powódkę wydruki operacji bankowych (k. 19 – 22). Nadto strona pozwana nie negowała w toku postępowania, że całość ceny została przez powódkę uiszczona. Okoliczność ta została zresztą potwierdzona w umowie sprzedaży lokalu z dnia 6 marca 2014 r.

Wobec ustalenia skuteczności odstąpienia od umowy przedwstępnej i faktu przysługiwania powódce roszczenia o zapłatę kary umownej konieczna stała się z kolei ocena treści umowy sprzedaży z dnia 6 marca 2014 r. oraz późniejszego oświadczenia powódki o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem groźby. W treści umowy sprzedaży lokalu powódka oświadczyła, że sprzedający należycie wykonał przedwstępną umowę z dnia 20 grudnia 2006 r. i nie posiada z tego tytułu żadnych roszczeń wobec sprzedającego. W kontekście prowadzonego przez strony sporu to postanowienie niewątpliwie traktować należy jako zwolnienie pozwanej spółki z długu w zakresie zapłaty należnej powódce kary umownej, w efekcie czego wierzytelność przysługująca powódce wygasła. Zgodnie bowiem z art. 508 k.c., zobowiązanie wygasa, gdy wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, a dłużnik zwolnienie przyjmuje. Powódka złożyła jednak po zawarciu umowy sprzedaży kolejne oświadczenie, w którym uchyliła się od wcześniejszego oświadczenia w przedmiocie zwolnienia pozwanej spółki z długu jako złożonego pod wpływem groźby. Ocena skuteczności tego ostatecznego oświadczenia miała zatem – w świetle dotychczasowych ustaleń – decydujące znaczenie dla wyniku niniejszego procesu.

Wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 87 k.c., kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe. Samo złożenie oświadczenia woli pod wpływem groźby nie skutkuje bezwzględną nieważnością złożonego oświadczenia. Osoba, której oświadczenie woli było dotknięte wadą może uchylić się od jego skutków prawnych. Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Zgodnie z art. 88 k.c., uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie (§ 1). Uprawnienie do uchylenia się wygasa: (...) w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał (§ 2).

W ocenie Sądu powódka nie uchyliła się skutecznie od skutków oświadczenia woli złożonego w dniu 6 marca 2014 r. Zgodnie bowiem z art. 88 k.c., możliwe jest jedynie całościowe uchylenie się od skutków oświadczenia woli, skutkujące upadkiem (unieważnieniem) całej czynności prawnej dotkniętej wadą oświadczenia woli. Obowiązujące przepisy

nie dają natomiast podstaw do częściowego uchylenia się od skutków oświadczenia woli, poprzez wyeliminowanie niektórych postanowień czynności prawnej (por. np. J. Strzebinczyk, w komentarz do art. 88 k.c., teza 7, w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, P. Machnikowski Legalis 2014). Nie jest również dopuszczalne wydanie przez Sąd orzeczenia kształtującego, mocą którego dostosowano by treść czynności prawnej do hipotetycznej woli strony umowy – takiej jaką strona miałaby gdyby nie zaistniała wada oświadczenia woli.

Powódka mogłaby zatem ewentualnie złożyć oświadczenie, w którym uchyliłaby się od skutków swojego oświadczenia woli w przedmiocie wyrażenia zgody na treść całej umowy z dnia 6 marca 2014 r. Oświadczenie to mogłoby doprowadzić do wzruszenia całej czynności prawnej – umowy sprzedaży lokalu – ze wszystkimi tego konsekwencjami, a zatem w zakresie upadku przeniesienia własności lokalu, jak również w zakresie innych postanowień umownych, w szczególności w zakresie zrzeczenia się roszczeń odszkodowawczych przez powódkę. Działanie takie byłoby rzecz jasne skuteczne jedynie w razie spełnienia przesłanek z art. 87 k.c., który to przepis był już przywoływany. Niemniej jednak ocena skuteczności takiego hipotetycznego oświadczenia nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy, skoro powódka z pewnością oświadczenia tej treści nie złożyła. Powódka chciała się uchylić jedynie od jednego postanowienia umownego, a mianowicie od § (...) umowy z dnia 6 marca 2014 r., czemu dała wyraz dobitnie w piśmie z dnia 26 maja 2014 r.

Należy przy tym wskazać, że kwestionowane przez powódkę postanowienie pozostaje w ścisłym związku z innymi postanowieniami umowy z dnia 6 marca 2014 r. W treści § (...) umowy postanowiono o ustanowieniu odrębnej własności spornego lokalu mieszkalnego oraz o sprzedaży lokalu na rzecz powódki. W § (...) mowa jest o powierzchni lokalu, stanowiącej podstawę obliczenia zapłaconej już przez powódkę ceny. Natomiast w § (...), a zatem w ramach tej samej jednostki redakcyjnej (tego samego paragrafu) jest mowa o należyтым wykonaniu umowy przedwstępnej oraz zrzeczeniu się wzajemnych roszczeń przez strony, w tym roszczeń sprzedawcy z tytułu opłat eksploatacyjnych. Powódka próbuje zatem zakwestionować część postanowień z § (...), mimo że postanowienia te stanowią element jednej czynności prawnej.

Niezależnie od treści samego aktu notarialnego istotnym jest, że strony niewątpliwie przywiązywały dużą wagę do kwestionowanego postanowienia. Niespornym jest, że sprzedawca uzależnił przeniesienie własności lokalu od tego, żeby powódka w umowie sprzedaży zrezygnowała z dalszych, przysługujących jej roszczeń. W ocenie Sądu nie można zatem uznać, żeby powódka złożyła dwa niezwiązane ze sobą oświadczenia woli, które łączy jedynie to, że znalazły się w tym samym dokumencie – jedno w przedmiocie kupna lokalu, a drugie w przedmiocie zwolnienia pozwanej spółki z długu. Wyeliminowanie postanowienia przewidzianego w § (...) miałoby doniosły wpływ zarówno na prawne jak i ekonomiczne konsekwencje umowy dla obu jej stron.

Odnosząc się zaś do przesłanek z art. 87 k.c., wskazać należy nadto, że powódka nie udowodniła, żeby jej oświadczenie woli zostało złożone pod wpływem bezprawnej groźby skierowanej wobec niej przez G. A., obecnie pełniącego funkcję prokurenta samoistnego w spółce (...) – powiązanej z pozwaną spółką. Nie można bowiem traktować zapowiedzi niezawarcia umowy w przypadku niezaakceptowania warunków stawianych przez pozwaną spółkę jako groźby bezprawnej, szczególnie że w dniu 6 marca 2014 r. stron nie łączyła już przedwstępna umowa sprzedaży, od której powódka odstąpiła. Z kolei z zeznań świadka K. H. nie wynika, żeby G. A. groził powódce ogłoszeniem upadłości w razie niezawarcia umowy. Przy tym powódka nie wniosowała dowodu z innych świadków na okoliczność zachowania G. A. w trakcie negocjowania umowy, mimo że z jej twierdzeń oraz zeznań świadka wynika, że przy czynności – oprócz notariusza – obecne były również inne osoby (państwo S.), które także kupowały lokale od pozwanej spółki. W konsekwencji uznać należy, że oświadczenie powódki w przedmiocie uchylenia się od skutków złożonego pod wpływem groźby oświadczenia woli nie było skuteczne.

W toku postępowania powódka cofnęła pozew w części, tj. w kwocie 314.676,30 zł, odpowiadającej zapłaconej przez powódkę cenie lokalu. Wskazać należy w tym kontekście, że zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego, aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. (203 § 4 zd. 1 k.p.c.). W okolicznościach niniejszej sprawy cofnięcie pozwu nastąpiło ze zrzeczeniem się roszczenia, a zatem zgoda pozwanej spółki nie była wymagana. W związku z tym Sąd umorzył

postępowanie co do kwoty 314.676,30 zł, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku. Z przyczyn wyżej podanych, w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku.

Zgodnie z treścią art. 203 § 3 k.p.c., w razie cofnięcia pozwu poza rozprawą przewodniczący odwołuje wyznaczoną rozprawę i o cofnięciu zawiadamia pozwanego, który może w terminie dwutygodniowym złożyć sądowi wniosek o przyznanie kosztów. W przypadku cofnięcia pozwu, pozwany jest więc co do zasady traktowany jak wygrywający proces, dlatego należy mu się zwrot kosztów procesu. Wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, gdy cofnięcie pozwu nastąpiło wskutek zaspokojenia przez pozwanego roszczenia po wytoczeniu powództwa. Wówczas to pozwany jest obowiązany do zwrotu kosztów procesu powodowi.

W okolicznościach niniejszej sprawy pozwana spółka po wytoczeniu powództwa zaspokoila roszczenia powódki – przenosząc na jej rzecz własność spornego lokalu. W związku z tym wygasło roszczenie pieniężne powódki w zakresie zwrotu zapłaconej ceny lokalu. Tym niemniej roszczenie to było zasadne w momencie wytoczenia powództwa, a zatem to powódkę należy traktować jako wygrywającą proces we wskazanym zakresie, tj. co do kwoty 314.676,30 zł. Biorąc pod uwagę, że powództwo podlegało oddaleniu w pozostałym zakresie, Sąd zastosował art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powódka wygrała sprawę w 62 % (314.676,30 zł / 509.130,91 zł). Na koszty poniesione przez powódkę w wysokości 7.217 zł składała się kwota 7.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 6 pkt 7 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz.U. 2013, poz. 461 t.j.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Z uwagi na względnie nieskomplikowany charakter sprawy (mała ilość rozpraw, brak opinii biegłych, niewielka ilość przesłuchanych świadków) Sąd nie znalazł podstaw do zasądzenia na rzecz powódki kosztów zastępstwa adwokackiego w podwójnej wysokości. Należne powódce od strony pozwanej koszty wynoszą zatem 4.474,54 zł (62 % z 7.217 zł). Z kolei pozwana wygrała sprawę w 38 %, a poniesione przez nią koszty również wynoszą 7.217 zł (§ 6 pkt 7 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U. 2013, poz. 490 t.j.), co w efekcie daje należną jej od powódki kwotę 2.742,46 zł. Po skompensowaniu wskazanych należności na rzecz powódki zasądzono kwotę 1.732,08 zł, o czym orzeczono w punkcie trzecim wyroku.