

Sygnatura akt I C 1401/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

03 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Krzysztof Musiał

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 stycznia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa E. G.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w upadłości układowej z siedzibą we W.

- o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w upadłości układowej z siedzibą we W. na rzecz powódki E. G. kwotę 101.815,83 zł (sto jeden tysięcy osiemset piętnaście złotych i osiemdziesiąt trzy grosze);

II. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu stronie pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;

III. obciąża Skarb Państwa – Sąd Okręgowy we Wrocławiu brakującymi opłatami sądowymi, od uiszczenia których powódka była zwolniona.

Na oryginalnie właściwy podpis,-

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 marca 2010 r. (którego żądania zmodyfikowano pismem z dnia 7 maja 2012 r., k.396), skierowanym przeciwko stronie pozwanej (...) sp. z o.o. w upadłości układowej, powódka E. G. wniosła o:

- nakazanie stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli, na podstawie którego strona pozwana jako sprzedawca przeniesie na rzecz powódki jako kupującej własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 64,6 m², położonego w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) we W., do którego przylega balkon o powierzchni 2,5 m² wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu na którym posadowiono budynek – w wykonaniu zobowiązania określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 23 kwietnia 2004 r. w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem R. B. (1),

- zasądzenia na jej rzecz od strony pozwanej kwoty 10.000 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez powódkę na wykończenie spornego lokalu wraz z należnymi odsetkami ustawowymi od dnia zwłoki w terminie płatności oraz kwoty 101.815,83 zł tytułem zapłaty kary umownej należnej powódce na podstawie umowy przedwstępnej wiążącej strony, a także kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2012 r. (k. 443) Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo w całości jako przedwczesne. W uzasadnieniu wyroku (k. 448) Sąd wskazał, że powódka w toku procesu przedstawiła zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego Nr (...) przy ul. (...) we W., wydane przez Prezydenta Miasta W. w dniu 08.10.2010 r. Wynika z niego, że przedmiotowy lokal spełnia wymóg samodzielności w świetle przepisów ustawy o własności

lokali. W ocenie Sądu spełnienie powyższej przesłanki nie przesądza jednak jeszcze o możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz powódki. W niniejszej sprawie mamy bowiem do czynienia z sytuacją, w której wprawdzie zostało wydane zaświadczenie o samodzielności spornego lokalu, jednakże brak jest decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku, w którym ów lokal jest usytuowany. Zdaniem Sądu okoliczność, że budynek przy ul. (...) we W. w dacie wyrokowania nie otrzymał jeszcze pozwolenia na użytkowanie, stanowił przeszkodę dla ustanowienia na rzecz powódki odrębnej własności lokalu. Na obecnym etapie bowiem sporna nieruchomość nie spełniała odpowiednich wymagań budowlanych, a proces budowlany, którego wykonania podjęła się strona pozwana, w dalszym ciągu nie został ukończony. W konsekwencji nie zaktualizowały się przesłanki do przeniesienia na rzecz powódki odrębnej własności spornego lokalu.

W ocenie Sądu z treści umowy przedwstępnej łączącej strony wynikało, iż strona pozwana była zobowiązana do wybudowania całego budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. (...) we W. wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku, a także do dopełnienia wszelkich formalności niezbędnych do wyodrębnienia spornego lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na powódkę. Strona pozwana zobowiązała się nadto do dokonania wszelkich niezbędnych odbiorów i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków. Brak pozwolenia na użytkowanie budynku oznacza zatem, że nie zostały zrealizowane warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie istniał bowiem jeszcze przedmiot umowy przyrzeczonej.

Tutejszy Sąd nie znalazł także podstaw do uwzględnienia dwóch pozostałych roszczeń dochodzonych w pozwie, tj. roszczenia o zapłatę kwoty 10.000 zł tytułem zwrotu kosztów zakupionych materiałów budowlanych oraz kwoty 101.815,83 zł tytułem kar umownych. Jeśli chodzi o żądanie zasądzenia kwoty 10.000 zł Sąd uznał, iż roszczenie to nie zostało w należyty sposób udowodnione przez powódkę. Natomiast odnośnie żądania powódki zasądzenia na jej rzecz kar umownych, Sąd stanął na stanowisku, że żądanie to jest – podobnie jak żądanie nakazania złożenia oświadczenia woli – przedwcześnie. W niniejszej sprawie nie doszło jeszcze do przekazania przedmiotu umowy, a więc nie zaktualizowały się warunki uprawniające powódkę do naliczania kar umownych.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 30 listopada, sygn. akt I ACa 1169/12 (k. 503 akt niniejszej sprawy), wydanym na skutek apelacji powódki – po sprostowaniu oznaczenia strony pozwanej – oddalił apelację.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu powódka wniosła w dniu 26 lutego 2013 r. skargę kasacyjną (k. 519), która została przyjęta do rozpoznania (k. 603). Na podstawie wyroku z dnia 6 marca 2014 r., sygn. akt V CSK 216/13 (k. 606 niniejszych akt) Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powódki co do kwoty 101.815,83 zł – żądanej tytułem zapłaty kary umownej oraz co do orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. W pozostałym zakresie skarga kasacyjna została oddalona.

W uzasadnieniu wyroku (k. 607) Sąd Najwyższy ocenił, że rozstrzygnięcie oddalające powództwo w zakresie żądania zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli było prawidłowe. Za uzasadniony uznał z kolei Sąd Najwyższy zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez brak odniesienia się przez Sąd Apelacyjny do postanowień umowy dotyczących kary umownej, które według motywów Sądu pierwszej instancji – nie ocenionych przez Sąd Apelacyjny – nie pozwalały na uwzględnienie powództwa w tej części. Podniósł przy tym Sąd Najwyższy, że ogłoszenie upadłości strony pozwanej (co miało miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy) nie wyłącza możliwości wszczęcia przez wierzyciela spraw sądowych o wierzytelności podlegające zgłoszeniu do masy upadłości. Przeszkody takiej nie stanowi również odmowa uznania w postępowaniu upadłościowym wierzytelności podlegającej zgłoszeniu do masy upadłości. Z tych powodów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w zakresie rozstrzygającym o apelacji powódki co do roszczenia o zapłatę kwoty 101.815,83 zł dochodzonej tytułem kary umownej oraz w zakresie kosztów postępowania przed Sądem Apelacyjnym.

Wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2014 r., sygn. akt I ACa 811/14 (k. 642 akt niniejszej sprawy) Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił zaskarżony wyrok tut. Sądu co do żądania zapłaty kwoty 101.815,83 i w tym zakresie sprawę przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając tut. Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowań odwoławczych.

W uzasadnieniu wyroku, na wstępie, wyjaśnił Sąd Apelacyjny, iż przedmiotem rozpoznania oraz rozstrzygnięcia pozostawała jedynie kwestia zasądzenia kary umownej za nieterminowe wykonanie umowy, jako że w pozostałym zakresie, wobec oddalenia przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej powódki, rozstrzygnięcie Sądu I instancji stało się prawomocne. We wskazanym zaś zakresie apelacja była zasadna, co skutkowało musiło jednak nie zmianą wyroku, lecz jego uchYLENIEM i przekazaniem do ponownego rozstrzygnięcia Sądowi I instancji ze względu na brak rozpoznania przez ten Sąd istoty sprawy. Podniósł Sąd Apelacyjny, że Sąd I instancji nie umotywował należycie swojego stanowiska, zgodnie z którym zasądzenie kary umownej na rzecz powódki było przedwczesne. Sąd I instancji nie przeanalizował postanowień umownych dotyczących przedmiotowej kary. Nie wyjaśnił, z czego wyprowadził wniosek, że uprawnienie do naliczania kar umownych powódka nabędzie dopiero, gdy dojdzie do przekazania przedmiotu umowy. Nie analizował, czy i kiedy doszło do protokolarnego przekazania powódce lokalu mieszkalnego, boks garażowego i komórki lokatorskiej, czy dokonano pomiarów. Nie prowadził również postępowania dowodowego w tym kierunku, a w konsekwencji nie poczynił stosownych ustaleń faktycznych na tę okoliczność. Nie wskazał nadto, na kim spoczywał ciężar wykazania powyższych okoliczności.

Podniósł Sąd Apelacyjny, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy tutaj Sąd winien, w świetle zamieszczonych wskazań, ponownie ocenić, czy zaktualizowały się przesłanki domagania się przez powódkę zapłaty kary umownej, po uprzednim dokonaniu wykładni wszystkich postanowień umownych w tym zakresie, przy rozważeniu całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W przypadku uznania powództwa w tym zakresie za uzasadnione, rozważyć miał Sąd I instancji również jego wysokość.

W piśmie przygotowawczym z dnia 7 listopada 2014 r. (k. 672) powódka podniosła, że przysługiwało jej prawo do naliczania kar umownych w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu umowy lub jego części. Przyniosła postanowienia umowne dotyczące w szczególności przedmiotu umowy oraz jego przekazania. Wskazała, że jest bezsporne pomiędzy stronami, że sam lokal mieszkalny został jej przekazany. Podniosła jednak, że nie przekazano jej boks garażowego i komórki lokatorskiej. Do chwili obecnej strony nie zawarły również przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu. Nieruchomość, na której znajduje się budynek, w którym ma zostać wyodrębniony lokal mieszkalny, jest obciążona licznymi hipotekami oraz roszczeniami osób trzecich. Natomiast sam budynek nie ma jeszcze pozwolenia na użytkowanie.

Wskazała powódka, że na gruncie umowy przedwstępnej nie jest całkowicie jasne, czy przedmiot umowy – istotny z punktu widzenia postanowień dotyczących naliczania kar umownych – stanowi wyodrębniona nieruchomość, wolna od wszelkich obciążeń, na którą składają się lokal mieszkalny, boks garażowy, komórka lokatorska oraz udział w użytkowaniu wieczystym działki (§ 2 ust. 1 umowy) czy też przedmiot umowy stanowi jedynie lokal mieszkalny wraz z boksem garażowym oraz komórką lokatorską (§ 5 ust. 1 lit. a i lit. b umowy). Wątpliwym jest także, czy przekazanie przedmiotu umowy oznacza przeniesienie prawa własności przedmiotu umowy (przedmiotu umowy w pierwszym, szerszym rozumieniu). Czy też może chodzi o udostępnienie (wydanie) lokalu wraz z boksem garażowym oraz komórką lokatorską. Nawet przy tej ostatniej wykładni nie można jednak uznać, że doszło do przekazania przedmiotu umowy. Powódka dysponuje co prawda samym lokalem mieszkalnym, lecz nie przekazano jej boks garażowego oraz komórki lokatorskiej.

Podniosła powódka, że roszczenie o zapłatę kary umownej jest roszczeniem bezterminowym, do którego znajduje zastosowanie art. 455 k.c. Niezależnie od tego, wskazała powódka, że upadłość układowa strony pozwanej uzasadnia na podstawie art. 458 k.c. natychmiastową wykonalność wierzytelności.

Strona pozwana w piśmie przygotowawczym z dnia 8 grudnia 2014 r. (k. 697) wniosła o oddalenie żądania powódki oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania. Wskazała, że żądanie pozwu w zakresie kary umownej w kwocie 101.815,83 zł jest przedwczesne. W chwili obecnej nie ma bowiem możliwości wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu mieszczącego się w budynku przy ul. (...), gdyż budowa przedmiotowego budynku nie została jeszcze zakończona i nie zostało wydane pozwolenie na użytkowanie budynku.

Wskazała strona pozwana, że w zakresie możliwości naliczania kar umownych znaczenie ma nie chwila przeniesienia własności lokalu, lecz moment przekazania powódce lokalu do wykończenia. Przyznała, że terminem zakończenia realizacji całego zakresu robót, z wyłączeniem robót wewnątrz lokalu, był 30 października 2004 r. Jednak z § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej wynika, że termin ten nie wiąże strony pozwanej w przypadku zaistnienia okoliczności lub zajścia zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawierania umowy przedwstępnej. Takim zdarzeniem jest nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. W związku tym powódka nie ma podstaw żądać zasądzenie kary umownej.

Podniosła dalej strona pozwana, że roszczenia z tytułu kar umownych nie zostały uznane w toku postępowania upadłościowego, a powódka nie wniosła w tym przedmiocie sprzeciwu. Powódka nie zaskarżyła listy wierzytelności. Zgodnie zaś z art. 145 prawa upadłościowego i naprawczego, prowadzenie postępowania sądowego lub administracyjnego w sprawie o wierzytelność podlegającą zaspokojeniu z masy upadłości możliwe jest dopiero po rozpoznaniu i rozstrzygnięciu (negatywnie) przez Sąd upadłościowy zażalenia wierzyciela na postanowienie sędziego-komisarza odmawiające uznania wierzytelności. W przedmiotowej sprawie tryb określony ustawą nie został wyczerpany. Dodała, że zasądzenie na rzecz powódki kary umownej byłoby sprzeczne z celem toczącego się postępowania upadłościowego oraz treścią propozycji układowych i założeniami układu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 kwietnia 2004 r. powódka zawarła z (...) sp. z o.o.(obecnie (...) sp. z o.o.w upadłości układowej reprezentowana w niniejszym postępowaniu przez swojego Zarządcę; dalej – „strona pozwana”) w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem R. B. (2)w Kancelarii Notarialnej we W.(rep. A nr (...)) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Na mocy tej umowy strona pozwana zobowiązała się do zrealizowania na działce budowlanej oznaczonej geodezyjnie numerem (...), obręb B., położonej we W.przy ul. (...), inwestycji budowlanej, polegającej na wybudowaniu zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych pod nazwą „Budynek wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. (...)we W.” (§ 1 ust. 3 umowy).

Dowód:

- przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2004 r. wraz z załącznikami, k. 7-17
- odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 130-149
- wyrys z mapy ewidencyjnej, k.150
- wypis z rejestru gruntów, k. 151

Zgodnie z § 2 umowy, strona pozwana zobowiązała się względem powódki do sprzedaży na jej rzecz wyodrębnionej nieruchomości składającej się z lokalu mieszkalnego nr (...), zlokalizowanego w budynku (...)na kondygnacji piętra, o powierzchni 64,6 m² wraz z przylegającym do niego balkonem o powierzchni 9,8 m²; boks garażowego nr (...)o powierzchni 20,2 m², zlokalizowanego w kondygnacji piwnic ww. budynku oraz przynależnej do lokalu mieszkalnego komórki lokatorskiej nr (...)o powierzchni 2,5 m², zlokalizowanej w kondygnacji piwnic budynku. Ponadto strona pozwana miała przenieść na powódkę udział w wieczystym użytkowaniu działki, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek mieszkalny, odpowiadający stosunkowi sumy powierzchni zakupywanych: lokalu mieszkalnego, boks garażowego i komórki lokatorskiej do sumy powierzchni lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich i boksów garażowych w całym budynku. Roszczenie powódki o zawarcie umowy przyrzeczonej zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej nr (...).

Dowód:

- przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2004 r. wraz z załącznikami, k. 7-17

- odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 130-149

Do dnia 30 września 2004 r. miało nastąpić zakończenie realizacji robót budowlanych wewnątrz lokalu mieszkalnego w stanie wykończenia umownego i przekazanie lokalu kupującej, celem wykonania przez nią pozostałego zakresu robót wykończeniowych w oparciu o spisany przez strony protokół przekazania lokalu [§ 5 ust. 1 lit. a) umowy]. Z kolei do dnia 30 października 2004 r. miało nastąpić protokolarne przekazanie boks garażowego i komórki lokatorskiej [§ 5 ust. 1 lit. b) umowy]. Umowa przyrzeczona sprzedaży miała zastać zawarta do dnia 30 grudnia 2014 r. [§ 5 ust. 1 lit. d) umowy]. Wskazane terminy miały nie wiązać sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zajścia zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej umowy, a w szczególności działania siły wyższych lub innych niezależnych od sprzedającego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, rewolucje, strajki w działach gospodarki stanowiących o możliwości zakupu materiałów i usług budowlanych, pożary, powódzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, objęcie terenu budowy poszukiwaniami archeologicznymi lub kryminalistycznymi, zaistnienie ekstremalnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze sztuką itp. (§ 5 ust. 2 umowy).

Dowód:

- przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2004 r. wraz z załącznikami, k. 7-17

Strony w umowie uzgodniły, że określenie ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości nastąpi po zakończeniu realizacji robót budowlanych, potwierdzonym protokołem odbioru końcowego. Wstępna cena sprzedaży została określona na kwotę 235.435 zł brutto (§ 6 ust. 7 i 8 umowy).

Dowód:

- przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2004 r. wraz z załącznikami, k. 7-17

W paragrafie 8 umowy przedwstępnej strony ustaliły, iż kupującej przysługuje prawo do naliczania kar umownych w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu umowy lub jego części w rozumieniu zapisu § 5 ust.1 lit. b) umowy, przy czym za pierwsze dwa miesiące opóźnienia kary mogą być naliczane według wskaźnika równego 0,3% wielkości wstępnej ceny sprzedaży przedmiotu umowy lub jego części. W przypadku opóźnienia powyżej dwóch miesięcy kary umowne miały być naliczane według wskaźnika równego odsetkom ustawowym odnoszonym do wielkości wstępnej ceny sprzedaży przedmiotu umowy lub jego części.

Dowód:

- przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2004 r. wraz z załącznikami, k. 7-17

W toku postępowania w niniejszej sprawie, w dniu 8 października 2010 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, Wydział VIII ds. upadłościowych i naprawczych wydał w sprawie VIII GU 134/10 postanowienie o ogłoszeniu upadłości strony pozwanej – (...) sp. z o.o. we W. z możliwością zawarcia układu. Jednocześnie Sąd ten orzekł o pozbawieniu upadłego zarządu majątkiem i wyznaczył zarządcę sądowego w osobie A. Ł.. W ramach zgłoszonych propozycji układowych przewidziano zawarcie układu likwidacyjnego, zakładającego, że część wierzycieli (w tym powódka) uzyska zaspokojenie rzeczowe poprzez przejęcie na własność zamówionych mieszkań z obowiązkiem uiszczenia określonych w układzie należności.

Dowód:

- zawiadomienie sędziego komisarza o toczącej się sprawie cywilnej i zgłoszenie roszczeń, k. 282

- propozycje układowe (...) sp. z o.o. we W. zgłoszone przez zarządcę, k. 275-281,

- postanowienie sędziego komisarza Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 21.02.2012 r., k. 417-418.

Powódka w ramach toczącego się postępowania upadłościowego zgłosiła wierzytelność w wysokości 389.085,83 zł, na którą składały się następujące kwoty: 235.435zł - wierzytelność niepieniężna związana z obowiązkiem upadłej spółki w zakresie przeniesienia na powódkę własności lokalu mieszkalnego, 143.650,83 zł – wierzytelność z tytułu kar umownych, naliczonych zgodnie z § 8 umowy przedwstępnej, 10.000 zł – wierzytelność z tytułu poniesionych przez powódkę nakładów na wykończenie lokalu. Powódka złożyła oświadczenie o potrąceniu należności z tytułu kar umownych z wierzytelnością strony pozwanej w wysokości 41.835 zł, tytułem dopłaty do ceny lokalu. Wierzytelności zgłoszone przez powódkę zostały uznane do kwoty 192.600 zł i w tym zakresie ujęto je na liście wierzytelności. Nie uznano zgłoszonej przez powódkę wierzytelności o zapłatę kar umownych. Powódka E. G. w ustawowym terminie nie zaskarżyła listy wierzytelności.

Dowód:

- zawiadomienie sędziego komisarza o toczącej się sprawie cywilnej i zgłoszenie roszczeń, k. 282
- lista wierzytelności, k. 283
- postanowienie sędziego komisarza Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 21.02.2012 r., k. 417-418.

Lokal mieszkalny został powódce wydany. Nie przekazano jej jednak boksu garażowego i komórki lokatorskiej. Do chwili obecnej strony nie zawarły przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Nie wydana została również decyzja zezwalająca na użytkowanie budynku, w którym znajduje się sporny lokal. Postępowanie upadłościowe dotyczące strony pozwanej nie zostało prawomocnie zakończone.

Bezsporne

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o zapłatę kwoty 101.815,83 zł zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na wstępie podkreślić należy, że w niniejszym postępowaniu, po wydaniu przez Sąd Apelacyjny wyroku z dnia 7 sierpnia 2014 r., uchylającego w części wyrok tut. Sądu z 17 lipca 2012 r., Sąd zajmował się jedynie oceną zasadności roszczenia powódki o zapłatę kwoty 101.815,83, dochodzonej tytułem zapłaty kary umownej. W pozostałym zakresie wyrok z 17 lipca 2012 r. stał się prawomocny po oddaleniu apelacji wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 6 marca 2014 r. Skarga kasacyjna powódki okazała się zasadna jedynie w zakresie roszczenia o zapłatę kary umownej i jedynie w tym zakresie Sąd Apelacyjny uchylił w wyroku z dnia 7 sierpnia 2014 r. orzeczenie tut. Sądu z dnia 17 lipca 2012 r. Na obecnym postępowania przedmiotem postępowania była ocena zasadności żądania pieniężnego powódki z tytułu kary umownej. W tym celu Sąd dokonał wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu, oceniając twierdzenia stron i zaoferowane przez strony dowody, mające znaczenie w świetle rezultatów dokonanej wykładni.

Zgodnie z przepisem art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Zapis § 8 łączącej strony umowy spełnia wymogi określone cytowanym przepisem, albowiem nadaje kupującemu (powódce) uprawnienie do naliczenia kar umownych w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu umowy lub jego części. Niewątpliwie obowiązek przekazania przedmiotu umowy jest zobowiązaniem niepieniężnym, polegającym na określonym działaniu. Kara umowna jest określoną sumą pieniężną, natomiast sposób ustalenia jej wysokości może zostać powiązany ze wskaźnikami procentowymi, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie

W tym kontekście wyjaśnić należy, że nie mają znaczenia dla postępowania, na obecnym jego etapie, zarzuty wyrażone przez stronę pozwaną w piśmie przygotowawczym z dnia 8 grudnia 2014 r., dotyczące przedwczesności powództwa w związku z brakiem możliwości wyodrębnienia lokalu. Wskazane okoliczności miały znaczenie na gruncie roszczenia powódki w przedmiocie zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli. Powództwo we wskazanym

zakresie zostało jednak oddalone. Natomiast wymagalność roszczenia o zapłatę kary umownej została uzależniona w treści § 8 umowy przedwstępnej od braku terminowego przekazania przedmiotu umowy, a nie od tego, czy doszło (bądź mogło dojść) do prawnego wyodrębnienia spornego lokalu. W ocenie sądu analiza sformułowania zawartego w § 8 łączącej strony umowy prowadzi do wniosku, iż realizacja uprawnienia do naliczenia kar umownych uzależniona jest od zaniechania w postaci opóźnienia w wydaniu („nieterminowego wydania”) przedmiotu umowy, a nie od faktycznego jego wydania w późniejszym terminie. Odmienna interpretacja prowadziłaby do wniosku, iż dopiero realizacja umowy przez wydanie jej przedmiotu, kształtowałyby roszczenie o zapłatę kar umownych, podczas gdy samo zaniechanie wydania przedmiotu umowy takiego uprawnienia by nie kształtowało. Byłoby to nielogiczne z perspektywy wierzyciela, którego interesy zabezpiecza instytucja kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Wobec konstrukcji zawartej w § 8 umowy, zastrzegającej prawo do naliczania kar umownych w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu umowy, należy uznać, że odnosi się on do każdego przypadku opóźnienia w przekazaniu umowy niezależnie od tego, czy doszło już do jego przekazania.

Zaznaczyć również należy, że postępowanie upadłościowe dotyczące strony pozwanej nie stanowi przeszkody do rozpoznania niniejszego powództwa. Przychylić się w tym zakresie należy do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 marca 2014 r., (sygn. akt V CSK 216/13), wydanym w niniejszej sprawie na skutek skargi kasacyjnej wniesionej przez powódkę. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy zauważył, że ogłoszenie upadłości strony pozwanej (co miało miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy) nie wyłącza możliwości wszczęcia przez wierzyciela spraw sądowych o wierzytelności podlegające zgłoszeniu do masy upadłości. Przeszkody takiej nie stanowi również odmowa uznania w postępowaniu upadłościowym wierzytelności podlegającej zgłoszeniu do masy upadłości. Stanowisko to zaakceptował Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 7 sierpnia 2014 r., w którym zaakcentował konieczność dokonania przez Sąd I instancji wykładni postanowień umowy przedwstępnej wiążącej strony oraz oceny twierdzeń stron w świetle rezultatów przeprowadzonej wykładni.

Wyjaśnić trzeba, że zgodnie z art. 398^{2o} zd. 1 k.p.c., Sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Natomiast w myśl art. 386 § 6 k.p.c., ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku drugiej instancji wiążą Sąd, któremu sprawa została przekazana. W związku z tym Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie mógł na obecnym etapie odstąpić od stanowiska przyjętego przez Sądy wyższych instancji i przyjąć, że ogłoszenie upadłości strony pozwanej stanowiło przeszkodę w rozpoznaniu niniejszej sprawy.

Bezasadny jest również zarzut bezasadności roszczenia z uwagi na niewyczerpanie przez powódkę trybu zaskarżania listy wierzytelności. W ocenie Zarządcy użyte w przepisie art. 145 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (t.j., Dz.U. 2012, poz. 1112 ze zm.) sformułowanie „po wyczerpaniu trybu określonego ustawą” obliuguje powódkę do złożenia zażalenia na postanowienie o odmowie uznania wierzytelności. Abstrahując od tego, iż jest to pogląd błędny, albowiem prowadzi do wniosków, które nie wynikają bezpośrednio z przepisu i stanowi nadinterpretację przepisu, który wymaga jedynie zgłoszenia wierzytelności w toku postępowania upadłościowego a nie zaskarżenia decyzji odmownej, należy zauważyć, że przepis ten dotyczy upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego. Natomiast wobec strony pozwanej zostało wydane postanowienie o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu. W takiej sytuacji należy sięgnąć do regulacji przepisu art. 139. ust. 1. ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, zgodnie z którym jeżeli upadły pozbawiony został prawa zarządu masą upadłości, postępowania sądowe i administracyjne dotyczące masy upadłości mogą być wszczęte i prowadzone wyłącznie przez zarządcę. Postępowania te zarządca prowadzi na rzecz upadłego, lecz w imieniu własnym.

Nie mógł być również skuteczny zarzut strony pozwanej dotyczący możliwości zniweczenia celów postępowania upadłościowego przez wydanie orzeczenia w niniejszej sprawie, skoro przepisy prawa upadłościowego i naprawczego wprost umożliwiają – w realiach niniejszej sprawy – dalsze prowadzenie postępowania o charakterze cywilnym (por. art. 137¹, art. 263, art. 262 ust. 2, art. 281 ust. 2 prawa upadłościowego i naprawczego).

W § 8 umowy przedwstępnej strony ustaliły, iż kupującej przysługuje prawo do naliczania kar umownych w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu umowy lub jego części w rozumieniu zapisu § 5 ust.1 lit. b)

umowy. Strony w tym zakresie wyraźnie odesłały do § 5 ust.1 lit. b) umowy przedwstępnej, w którym mowa jest o boksie garażowym i komórce lokatorskiej jako „pozostałych elementach przedmiotu umowy”, które miały zostać wydane powódce do 30 października 2004 r. Wcześniej – bo do 30 września 2004 r. – miało nastąpić przekazanie lokalu mieszkalnego [§ 5 ust.1 lit. a) umowy przedwstępnej]. Lokal mieszkalny należy zatem traktować jako „pierwszy” element przedmiotu umowy, natomiast pomieszczenia przynależne – jako „pozostałe elementy”. Z łącznego odczytania przywołanych postanowień umownych wynika, że przedmiot umowy stanowi lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską oraz boksem garażowym. Przekazanie przedmiotu umowy wymagało zatem wydania wszystkich pomieszczeń. Dobitnie wyraziły to strony w § 8 umowy przedwstępnej, wskazując, że „uprawnienie do naliczania kary umownej przysługuje, w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu Umowy lub jego części w rozumieniu zapisu § 5 ust.1 lit. b) umowy”. Samo wydanie lokalu mieszkalnego nie zwalniało zatem strony pozwanej z odpowiedzialności odszkodowawczej. Powódka mogła naliczać karę umowną również w przypadku opóźnienia w wydaniu komórki lokatorskiej lub boksu garażowego.

W dalszej kolejności podkreślić należy, iż nie można utożsamiać „przekazania przedmiotu umowy” z zawarciem umowy przyrzeczonej, przenoszącej własność spornego lokalu wraz z przynależnościami i udziałem w nieruchomości wspólnej. Gdyby zamiarem stron było uzależnienie możliwości naliczania kary umownej od niezawarcia umowy przyrzeczonej, to wprost wyartykułowałyby takie postanowienie. Strony chciały jednak odmiennie uregulować odpowiedzialność sprzedawcy i uzależniły możliwość naliczenia kary umownej nie od zawarcia umowy przenoszącej własność na rzecz powódki, lecz od faktu wydania jej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Tym samym bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy są podnoszone przez pozwaną okoliczności zmierzające do wykazania, iż nie jest możliwe przeniesienie własności lokalu bez jego uprzedniego wyodrębnienia oraz że nastąpiło to z przyczyn. Ponadto, nawet gdyby przyjąć za słuszną taką właśnie interpretację zapisu i karach umownych, to w ocenie sądu, z przyczyn opisanych na wstępie rozważań, uprawnienie do realizacji roszczenia z tytułu kary umownej aktualizuje się z momentem opóźnienia w wykonaniu umowy, niezależnie od faktu, czy umowa została ostatecznie zrealizowana, choć z opóźnieniem.

Dodać należy, że słowo „przekazanie”, którym posłużyły się strony w paragrafie 8 umowy jest na gruncie języka powszechnego jednoznaczne i oznacza „powierzenie komuś czegoś” (<http://sjp.pwn.pl/szukaj/przekazanie.html>, za Wielkim słownikiem W. D.), „danie czegoś” ([http://www.wsjp.pl/index.php?id_hasla=\(...\)&ind=0&w_szukaj=przekazanie](http://www.wsjp.pl/index.php?id_hasla=(...)&ind=0&w_szukaj=przekazanie)). Słowo to nie ma odmiennego znaczenia w ramach języka prawnego czy prawniczego. Również strony umowy nie wprowadziły jakiegś odmiennego definicji terminu „przekazanie”. Uznać zatem należy, że słowo to oznacza fizyczne wydanie przedmiotu umowy, a nie zawarcie umowy – dokonanie czynności konwencjonalnej – na podstawie której doszłoby do przeniesienia własności tego przedmiotu.

W paragrafie drugim umowy przedwstępnej strony przewidziały wzajemne zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży spornego lokalu. W treści tego paragrafu zawarły również dokładny opis lokalu wraz z przynależnościami oraz udziałem w prawie wspólnym nieruchomości. Paragraf ten zatytułowano: „Przedmiot umowy. Opis lokalu”. W świetle wyżej przedstawionych argumentów nie można jednak uznać, że na gruncie postanowień umownych dotyczących zapłaty kary umownej strony przez „przedmiot umowy” rozumiały prawo własności lokalu, które miało zostać przeniesione na rzecz powódki. Uznać należy, że strony nie były w zakresie redagowanych postanowień do końca precyzyjne. Na gruncie § 2 umowy przedmiot umowy wiązały z zawarciem umowy przyrzeczonej, natomiast na podstawie § 8 i § 5 – z fizycznym wydaniem lokalu oraz jego przynależności. W konsekwencji uznać należy, że uprawnienie do naliczenia kary umownej przysługiwało powódce w przypadku opóźnienia w wydaniu lokalu mieszkalnego bądź też nawet w przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń przynależnych – garażu lub komórki lokatorskich. W obu wypadkach służyło powódce uprawnienie do naliczenia kary umownej, a spełnienie świadczenia wynikającego z umowy, polegającego na wydaniu jej przedmiotu, ma taki skutek, że powoduje zamknięcie okresu opóźnienia i niemożność dalszego naliczania kar umownych.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budziło żadnych wątpliwości, że lokal mieszkalny został przekazany powódce. Powódka przyznawała w toku postępowania tę okoliczność, wskazując, że podjęła prace wykończeniowe, co zresztą stało się źródłem dochodzenia przez nią od strony pozwanej we wcześniejszym etapie postępowania kwoty 10.000 zł

tytułem zwrotu poniesionych kosztów. Również w piśmie przygotowawczym z dnia 7 listopada 2014 r., wniesionym już na etapie ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd, powódka wskazała, że jest bezsporne pomiędzy stronami, że sam lokal mieszkalny został jej przekazany, jednakże z opóźnieniem. Niewątpliwie do przekazania lokalu doszło już po upływie terminu wynikającego z łączącej strony umowy, już w toku procesu, skoro żadna ze stron nie kwestionowała ustaleń Sądu dokonanych w uzasadnieniu wyroku z 17 lipca 2012 r. (k. 454). W tym samym piśmie podniosła jednak, że nie przekazano jej boks garażowego i komórki lokatorskiej, a zatem Sąd uznał tę okoliczność za przyznaną w rozumieniu przepisu art. 230 k.p.c.

Ustosunkowując się do pisma powódki z dnia 7 listopada 2014 r. strona pozwana – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika – wniosła pismo przygotowawcze z dnia 8 grudnia 2014 r., w którym w żadnym zakresie nie ustosunkowała się do twierdzenia powódki o braku przekazania boks garażowego i komórki lokatorskiej. Strona pozwana podjęła szeroką polemikę ze stanowiskiem powódki, odwołującą się do kwestii wymagalności roszczenia, wskazując między innymi na brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku jako na okoliczność wyłączającą możliwość naliczania kary umownej w rozumieniu paragrafu 5 ust. 2 umowy. Pozwana nie zaprzeczyła jednak faktowi niewydania pomieszczeń przynależnych do lokalu, wskazując jedynie ogólnikowo, że „powódka w żaden sposób nie wykazała, że kara umowna jej przysługuje, a to na niej w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu” (k. 698). Wskazać jednak należy, że powódka załączyła do pozwu umowę przedwstępną, z której wynika, że do dnia 30 października 2004 r. miało nastąpić protokolarne przekazanie boks garażowego i komórki lokatorskiej (§ 5 ust. 1 lit. b) umowy) a brak realizacji tego obowiązku skutkowało możliwością naliczania kary umownej przez powódkę (§ 8 umowy). W przypadku gdyby wydanie pomieszczeń przynależnych rzeczywiście nastąpiło, strona pozwana byłaby w posiadaniu stosownego protokołu, który mogła zgłosić jako dowód na zaistnienie faktu wydania. W tym stanie rzeczy uznać należy, że to na stronie pozwanej spoczywał ciężar dowodu faktu przekazania całego przedmiotu umowy (art. 6 i art. 232 k.p.c.). Strona pozwana nie przedstawiła jednak takiego dowodu z protokołu, jak również nie składała innych wniosków dowodowych na okoliczność wydania stronie pozwanej pomieszczeń przynależnych do spornego lokalu. Nie negowała ona twierdzenia powódki co do braku wydania pomieszczeń przynależnych, mimo że była to jedna z potencjalnie istotnych okoliczności, co wynikało zarówno ze wskazań zawartych w uzasadnieniach wyroków wyższej instancji jak również ze stanowiska prezentowanego przez powódkę. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że, w świetle zaoferowanych przez strony dowodów, przyjąć należy, iż w istocie zarówno boks garażowy, jak i komórka lokatorska, nie zostały powódce wydane – przynajmniej w okresie czasu objętym żądaniem powództwa.

W tym miejscu podkreślić należy prewencyjną i represyjną funkcję kary umownej, niezależną od funkcji kompensacyjnej, której zadaniem jest mobilizowanie dłużnika do prawidłowego wykonania zobowiązania i sankcjonowanie zaniechania wykonania zobowiązania. Pamiętać należy o tym, iż świadczenie kary umownej nie jest substytutem realnego wykonania zobowiązania, a w niniejszej sprawie doszło do kumulacji roszczeń o wykonanie zobowiązania i zapłatę kary umownej. W literaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym zastrzeżenie kary umownej na wypadek nieterminowego spełnienia świadczenia nie powinno prowadzić do pogorszenia sytuacji prawnej wierzyciela w odniesieniu do przysługujących mu roszczeń, a przyjęcie świadczenia spełnionego po terminie nie narusza roszczenia o zapłatę kary umownej (tak w System prawa prywatnego, Tom 5, Prawo zobowiązań, część ogólna, pod red. E. Łętowskiej, 2 wydanie, s. 1138-1158).

Zgodnie z § 5 ust.2 oraz § 8 umowy przedwstępnej, terminy od których zależało naliczanie kary umownej, miały nie wiązać sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zajścia zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej umowy, a w szczególności działania siły wyższych lub innych niezależnych od sprzedającego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, rewolucje, strajki w działach gospodarki stanowiących o możliwości zakupu materiałów i usług budowlanych, pożary, powodzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, objęcie terenu budowy poszukiwaniami archeologicznymi lub kryminalistycznymi, zaistnienie ekstremalnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze sztuką itp. Wskazana klauzula przypomina, w zakresie podstaw zastosowania, art. 357¹ k.c., który to przepis umożliwia modyfikację treści zobowiązania umownego w przypadku nadzwyczajnej zmiany stosunków. W okolicznościach niniejszej sprawy strony postanowiły na mocy przywołanych postanowień umownych wyłączyć odpowiedzialność sprzedawcy w przypadku,

gdy opóźnienia byłyby spowodowane zdarzeniami czy okolicznościami niemożliwymi do przewidzenia, mającymi zupełnie wyjątkowy charakter, a przy tym niezależnymi od sprzedawcy. Okolicznością taką nie jest jednak z pewnością – wbrew stanowisko strony pozwanej – niezyskanie przez stronę pozwaną decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku. Nadto w okolicznościach niniejszego postępowania strona pozwana nie zaferowała żadnego dowodu, z którego wynikałoby że brak uzyskania pozwolenia był niezależny od działań podjętych czy zaniechanych przez stronę pozwaną jako inwestora w zakresie podjętego zamierzenia budowlanego.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że powódce przysługiwało uprawnienie do naliczenia kary umownej z tytułu opóźnienia w przekazaniu przedmiotu umowy. Sposób wyliczania kary został wprost określony w wielokrotnie już przywoływanym § 8 umowy, zgodnie z którym za pierwsze dwa miesiące opóźnienia kary mogą być naliczane według wskaźnika równego 0,3% wielkości wstępnej ceny sprzedaży przedmiotu umowy lub jego części. W przypadku opóźnienia powyżej dwóch miesięcy kary umowne mogły być naliczane według wskaźnika równego odsetkom ustawowym odnoszonym do wielkości wstępnej ceny sprzedaży przedmiotu umowy, która została określona na kwotę 235.435 zł brutto (§ 6 ust. 7 i ust. 8 umowy).

W związku z tym za okres dwóch pierwszych miesięcy, w których powódka naliczała kary umowne – od 31 grudnia 2004 r. do 28 lutego 2005 r., k. 97 – zgłoszone roszczenie wynosiło 1.412.61 zł ($2 \cdot 0,3 \% \cdot 235.435$ zł). W okresie od 1 marca 2005 r. do 14 października 2005 r. odsetki ustawowe wynosiły w stosunku rocznym 13,5 % (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 stycznia 2005 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych, Dz.U. 2005, nr 3, poz. 16). Wyliczenie za ten okres przedstawia się następująco: $235.435 \cdot 13,5 \% \cdot 227 \text{ dni} / 365 \text{ dni} = 19.766,86$ zł. Z kolei od 15 października 2005 r. do 14 grudnia 2008 r. odsetki wynosiły w stosunku rocznym 11,5 % (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 października 2005 r., Dz.U. 2005, nr 201, poz. 1662). Wyliczenie za ten okres czasu jest następujące: $235.435 \text{ zł} \cdot 11,5 \% \cdot 1157 \text{ dni} / 365 \text{ dni} = 85.824,12$ zł. Natomiast w okresie od 15 grudnia 2008 r. do 22 lutego 2010 r. odsetki wynosiły 13 % (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 r., Dz.U. 2008, nr 220, poz. 1434). W konsekwencji wyliczenie za wskazany okres wygląda jak następuje: $235.435 \text{ zł} \cdot 13 \% \cdot 436 \text{ dni} / 365 \text{ dni} = 36.560,15$ zł. Łącznie daje to kwotę 143.563,74 zł ($1.412.61 \text{ zł} + 19.766,86 \text{ zł} + 85.824,12 \text{ zł} + 36.560,15 \text{ zł}$).

Powódka dochodziła w niniejszym postępowaniu mniejszej kwoty niż 143.563,74 zł, wskazując że dokonała potrącenia z wierzytelnością przysługującą stronie pozwanej w wysokości 41.835 zł tytułem dopłaty ceny w dacie sporządzenia aktu notarialnego. Po dokonaniu kompensaty powódka przedstawiła kwotę dochodzoną niniejszej powództwem w wysokości 101.815,83 zł ($143.563,74 \text{ zł} - 41.835 \text{ zł}$). Skuteczność oświadczenia o potrąceniu nie ma znaczenia w okolicznościach niniejszej sprawy, gdyż powódka mogła dochodzić roszczenia w wybranej przez siebie wysokości, natomiast Sąd jest związany kształtem żądania. Z tego samego powodu nie ma znaczenia również to, że powódka w istocie mogła naliczać karę umowną już od dnia 31 października 2004 r., gdyż przekazanie komórki lokatorskiej i boks garażowego miało nastąpić najpóźniej na dzień przed tą datą. Podkreślić należy, że strona pozwana przez cały okres postępowania nie negocjowała wyliczeń przedstawionych przez powódkę (k. 97) na okoliczność wysokości należnej kary umownej, polemizując jedynie z zasadnością przystąpienia do naliczania tej należności.

Pomimo, że powódka w przeważającej części przegrała sprawę w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, Sąd nie obciążył jej kosztami zastępstwa procesowego w toku tych postępowań, uznając, że zachodzą wyjątkowe okoliczności, o których mowa w art. 102 k.p.c. Sąd wziął pod uwagę charakter sprawy, w tym przede wszystkim zgłoszone przez powódkę roszczenie niemajątkowe o zawarcie umowy przyrzeczonej, długi okres oczekiwania na realizację zamówionego lokalu mieszkalnego, jak również fakt ogłoszenia upadłości strony pozwanej. Ponadto Sąd miał na względzie długość trwającego postępowania sądowego w niniejszej sprawie. Z kolei brakującymi opłatami sądowymi, od uiszczenia których powódka była zwolniona, Sąd obciążył Skarb Państwa – Sąd Okręgowy we Wrocławiu.