

Sygn. akt V ACa 255/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Robert Obrębski

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. O.

przeciwko J. M. (1)

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z dnia 4 marca 2020 r., sygn. akt II C1516/18

1. zmienia zaskarżony wyrok częściowo:

- w punkcie I. w ten sposób, że oddala powództwo o pozbawienie wykonalności opisanego w tym punkcie tytułu wykonawczego co do obowiązku zapłaty kwoty 212.172,80 zł (dwieście dwanaście tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote i osiemdziesiąt groszy),

- w punkcie II. w ten sposób, że zasądza od J. M. (1) na rzecz M. O. kwotę 38.436,76 zł (trzydzieści osiem tysięcy czterysta trzydzieści sześć złotych i siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od M. O. na rzecz J. M. (1) kwotę 15.610,98 zł (piętnaście tysięcy sześćset dziesięć złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Przemysław Kurzawa Robert Obrębski Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt V ACa 255/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 marca 2020 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie pozbawił w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 27 kwietnia 2016 r. przed notariuszem M. S. w Kancelarii Notarialnej w O. za Repertorium A numer (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem referendarza sądowego przy Sądzie Rejonowym w Otwocku z dnia 31 października 2018 r. w sprawie I Co 1537/18 (pkt I) i zasądził od pozwanego J. M. (1) na rzecz powoda M. O. kwotę 53.567 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Podstawa faktyczna wyroku jest następująca.

M. O. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) i w ramach działalności gospodarczej zajmuje się głównie robotami budowlanymi związanymi ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

J. M. (1) jest publicystą, politykiem i filozofem oraz od wielu lat osobą powszechnie znaną w Polsce. Pod koniec 2014 roku założył spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w J., której jest jedynym wspólnikiem i prezesem zarządu. Przedmiotem działalności spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. W ramach wskazanej spółki pozwany zamierzał wraz z synem J. M. (2) wybudować kilka bloków mieszkalnych na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) położoną w O.. Spółka miała już projekt na budowę z pozwoleniem na budowę, jednak wymagający następnie szeregu zmian. Inwestycja nie doszła ostatecznie do skutku z uwagi na to, że nie uzyskano jej dofinansowania.

J. M. (2) (syn pozwanego) na początku 2016 roku poszukiwał dla siebie mieszkania. Zainteresował się inwestycją prowadzoną przez powoda przy ul. (...) w O. i chciał zakupić mieszkanie w tej inwestycji. Odwiedzał często biuro powoda z propozycją sprzedaży przez pozwanego nieruchomości stanowiących działki numer (...) w O., w rozliczeniu za mieszkanie przy ul. (...) w O.. Powód nie był zainteresowany nieruchomością proponowaną przez syna pozwanego z uwagi na jej odległość od drogi publicznej, zadrzewienie oraz problem z doprowadzeniem mediów do nieruchomości. Syn pozwanego nalegał jednak na takie rozwiązanie, gwarantując, że sam podejmie próby uzyskania decyzji na realizację doprowadzenia mediów do nieruchomości stanowiącej działkę (...), jak też pomoże w zagwarantowaniu wymaganego dostępu do drogi publicznej. Doszło do spotkania powoda, pozwanego i J. M. (2), podczas którego pozwany wskazał, że potwierdza propozycję jego syna oraz wyznacza swojego syna jako osobę do kontaktu z pozwanym, albowiem pozwany jako eurodeputowany był wówczas bardzo zajęty. Ostatecznie strony doszły do porozumienia.

W dniu 23 lutego 2016 r. J. M. (1), reprezentowany przez M. M., zawarł z M. O. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży. Strony oświadczyły, że nie później niż w dniu 29 kwietnia 2016 r. zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży, mocą której J. M. (1) sprzeda M. O. nieruchomość objętą księgą wieczystą numer (...), stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...) położoną w O., jak również nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...) położoną w O., za cenę łączną 960.000 zł. W umowie przedwstępnej zastrzeżono, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta przy spełnieniu szeregu warunków, w tym po: 1) uzyskaniu przez pozwanego pozwolenia, dokonaniu opłaty oraz usunięciu wszystkich drzew znajdujących się co najmniej 4 m wokół i w miejscu planowanych budynków, parkingów oraz drogi dojazdowej, z uwzględnieniem jej poszerzenia o 1m, 2) zawarciu przez pozwanego z właścicielem nieruchomości sąsiedniej umowy dotyczącej współfinansowania budowy drogi zapewniającej dostęp nieruchomości do drogi publicznej z zastrzeżeniem przeniesienia praw z tej umowy na powoda, 3) uzyskaniu przez pozwanego zamiennego projektu budowlanego I etapu budowy oraz uzyskaniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej zamienny projekt budowlany I etapu inwestycji oraz zamiennego planu zagospodarowania nieruchomości, 4) zawarciu przez powoda umowy na dostawę prądu budowlanego, 5) uzyskaniu przez pozwanego decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji wodnej, kanalizacyjnej, ogrzewania miejskiego i energetycznej z terminem realizacji do dnia 30 listopada 2016 roku. Warunki te zastrzeżono na korzyść powoda. Ustalono, że koszty sporządzenia zamiennego projektu budowlanego i uzyskania ostatecznej decyzji zatwierdzającej zamienny projekt budowlany oraz zamienny plan zagospodarowania nieruchomości, jak też koszty związane z zawarciem umów z dostawcami mediów i doprowadzeniem mediów do granicy działki (...), poniesie pozwany. Cena za nieruchomości stanowiące działki numer (...) położone w O. miała zostać zapłacona w ten sposób, że część ceny miały stanowić równowartość kosztów poniesionych przez pozwanego w wykonaniu powyższych warunków wskazanych w punktach 3 i 5, zaś pozostała część ceny poprzez przeniesienie własności kilku lokali z inwestycji realizowanej przez powoda. W akcie notarialnym zawarto także pełnomocnictwo udzielone przez powoda J. M. (2) do realizacji warunków numer 3 i 5.

W dniu 27 kwietnia 2016 r. J. M. (1) zawarł z M. O. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na mocy której pozwany sprzedał powodowi nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...) o powierzchni 4.080 m² położoną w O., w obrębie 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), jak również nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...) o powierzchni 94 m², położoną w O., w obrębie 29, dla której nie była prowadzona księga wieczysta. Działka numer (...) to rów melioracyjny przebiegający przez działkę numer (...). Działka numer (...) miała zapewniony dostęp do drogi publicznej przez służebność gruntową ujawnioną w księdze wieczystej. Łączna cena za sprzedaż wskazanych wyżej nieruchomości została ustalona przez strony na kwotę 905.000 zł. W akcie wskazano, iż cena musi zostać zapłacona do dnia 31 grudnia 2017 r., przelewem na wskazany przez pozwanego rachunek bankowy, zaś celem zwolnienia się z obowiązku zapłaty powód przeniesie na rzecz pozwanego lub osoby, na rzecz których roszczenie o zapłatę zostanie przeniesione, własność nieruchomości wybudowanych w ramach realizacji inwestycji prowadzonych przez M. O., o wartości odpowiadającej wysokości pozostałej do zapłaty części ceny, tj. a) własność stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 64,97 m², usytuowanego w budynku położonym w O. przy ul. (...) wraz z udziałem w lokalu niemieszkalnym – hali garażowej (z prawem do korzystania z jednego miejsca postojowego) o wartości 280.000 zł, w terminie 2 tygodni od uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w dniu 30 czerwca 2016 r., b) własność stanowiących odrębną nieruchomość lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach położonych w O., które zostaną wybudowane na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...), wybranych przez sprzedającego, o łącznej powierzchni stanowiącej 9% wybudowanej powierzchni mieszkaniowej, nie mniejszej niż 156 m², nie więcej niż 3 lokale, w tym jednego lokalu wybudowanego w ramach I etapu inwestycji oraz pozostałych lokali wybudowanych w ramach II etapu inwestycji, do dnia 31 grudnia 2017 r. W umowie zastrzeżono ponadto, iż terminy zapłaty są zastrzeżone na korzyść kupującego, tj. kupujący może dokonać zapłaty wcześniej lub w inny sposób, niż opisany wyżej, ustalony przez strony.

W umowie sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2016 r. M. O. poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co do obowiązku zapłaty J. M. (1) ceny w kwocie 905.000 zł nie później niż do dnia 31 grudnia 2017 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Ponadto, w umowie sprzedaży (drugi § 5) J. M. (1) zobowiązał się do: a) zawarcia z właścicielem nieruchomości sąsiedniej (obciążonej wyżej opisaną służebnością gruntową) umowy dotyczącej współfinansowania (w równych częściach przez obie strony), budowy drogi zapewniającej dostęp przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej, z zastrzeżeniem możliwości przeniesienia praw z tej umowy na kupującego, b) uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji wodnej, kanalizacyjnej, ogrzewania miejskiego i energetycznej, z terminem realizacji umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków realizowanych w ramach inwestycji prowadzonej przez M. O.. Zastrzeżono, że wszelkie koszty z tym związane pokryje kupujący, zaś sprzedający zobowiązał się koszty te zwrócić. W przypadku nie wykonania przez sprzedającego, w terminie do dnia 31 grudnia 2017 r.: a) zobowiązania do zawarcia umowy dotyczącej współfinansowania kosztów budowy drogi – kupującemu będzie przysługiwała kara umowna w kwocie 50.000 zł, b) zobowiązania do uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji z terminem realizacji umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków – kupującemu będzie przysługiwała kara umowna w kwocie 200.000 zł. Ustalono, że wierzytelności z tytułu kar umownych będą mogły być potrącane z wierzytelnościami sprzedającego z tytułu ceny.

Ponadto, w akcie notarialnym z dnia 27 kwietnia 2016 r. powód udzielił pełnomocnictwa J. M. (2), do uzyskiwania decyzji dotyczących doprowadzenia wody, kanalizacji, ogrzewania miejskiego oraz prądu, w sposób umożliwiający realizację inwestycji, z tym zastrzeżeniem, że warunki dostaw i zasilania będą uprzednio uzgodnione z mocodawcą. Przy czym zastrzeżono, iż pełnomocnictwo nie obejmuje swym zakresem podpisywania umów z dostawcami mediów oraz zaciągania zobowiązań w imieniu mocodawcy. J. M. (2) był obecny przy podpisywaniu aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2016 r. i przyjął powyższe pełnomocnictwo. Poinformował zarówno ojca, jak i powoda, że będzie w stanie w wyznaczonym terminie wyjednać decyzje na doprowadzenie mediów do inwestycji powoda.

Umową darowizny z dnia 29 kwietnia 2016 r. J. M. (2) nabył roszczenie J. M. (1) wobec M. O. o zapłatę ceny z opisanej wyżej umowy sprzedaży nieruchomości do kwoty 280.000 zł.

W dniu 3 czerwca 2016 r. M. O. zawarł z J. M. (2) umowę, na mocy której M. O. ustanowił odrębną własność lokalu numer (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w O. o powierzchni użytkowej 64,97 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), a następnie celem zwolnienia się z obowiązku zapłaty ceny w kwocie 280.000 zł wynikającego z aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2016 roku przeniósł na J. M. (2) odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w O. o powierzchni użytkowej 64,97 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), jak też udział w wysokości 1/37 części we współwłasności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego numer (...) – hali garażowej usytuowanego w budynku przy ul. (...) w O. wraz z prawami związanymi, w tym z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 11.

Przez następnych kilkanaście miesięcy J. M. (2) podejmował w imieniu ojca próby wywiązaniu się z obowiązków przewidzianych w drugim § 5 aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2016 r., jednocześnie chcąc zrealizować obowiązki wynikające z pełnomocnictwa jakie zostało mu udzielone przez powoda w § 6 tegoż aktu. Rozmawiał z właścicielem nieruchomości sąsiedniej aby wyjednać jego współfinansowanie drogi zapewniającej dostęp działce numer (...) do drogi publicznej. Ostatecznie syn pozwanego umówił powoda na spotkanie z sąsiadem, A. S., który kategorycznie odmówił współfinansowania drogi. W takiej sytuacji powód celem szybkiego uzyskania odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla swojej inwestycji zawarł w dniu 26 czerwca 2017 r. z M. K. (1), M. K. (2) i A. S. umowę zmiany treści i sposobu wykonywania służebności gruntowej, umowę ustanowienia służebności gruntowej oraz pełnomocnictwa. Zgodnie z umową służebność gruntowa na nieruchomości przez którą działki numer (...) miały dostęp do drogi publicznej została zmodyfikowana w ten sposób, że uprawniony z tej służebności uzyskał prawo do dysponowania nieruchomością obciążoną na cele budowlane w celu przeprowadzenia mediów, budowy drogi i chodnika. Zastrzeżono jednak, że wszelkie prace dokonywane będą całkowitym kosztem i staraniem właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...). Udzielono pełnomocnictwa powodowi do reprezentowania właścicieli nieruchomości obciążonej wobec dostawców mediów celem posadowienia na nieruchomości mediów. Następnie, powód własnym staraniem i w całości za swoje środki zbudował drogę oraz chodnik. Początkowo, z uwagi na brak czasu i konieczność uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku do końca 2017 roku, powód zmuszony został do wybudowania drogi tymczasowej – żwirowej, zaś następnie, w 2018 roku drogi docelowej.

J. M. (2) podejmował także działania mające na celu wyjednanie decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji z tym związanych. W zakresie realizacji przyłącza do sieci ciepłnej skontaktował jedynie powoda z Prezesem Zarządu (...) sp. z o.o. w K., zaś wszystkie formalności mające na celu realizację instalacji ciepłej do inwestycji budowlanej powoda na działkach (...) w O. wykonał następnie powód. M. O. zawarł w dniu 12 lipca 2016 r. umowę o przyłączenie projektowanych budynków zlokalizowanych na działkach (...) w O. do miejskiej sieci ciepłowniczej węzła ciepłego, jak również aneks z dnia 28 kwietnia 2017 r. do tej umowy, zawarł też ze wskazaną wyżej spółką w dniu 1 grudnia 2016 r. umowę na budowę trasy sieci ciepłowniczej oraz umieszczenie urządzeń przesyłowych na działkach (...), zaś w dniu 22 września 2017 r. umowę sprzedaży ciepła. Pomimo uzyskania sieci ciepłowniczej w wymaganym terminie, sieć ta nie mogła funkcjonować z uwagi na brak doprowadzenia docelowej energii elektrycznej do przedmiotowych nieruchomości. Konieczne stało się stworzenie tymczasowego rozwiązania w tym zakresie poprzez doprowadzenie do inwestycji tzw. „prądu budowlanego”.

W zakresie instalacji wodnej i kanalizacyjnej J. M. (2) wystąpił do właściwego podmiotu i uzyskał projekt wodno-kanalizacyjny, a następnie uzyskał pozwolenie na budowę sieci wodno-kanalizacyjnej wydane w dniu 14 lipca 2017 r., jednakże nie odbyło się to wszystko w terminie umożliwiającym realizację inwestycji powoda. (...) sp. z o.o. w O. zaoferowało wykonanie instalacji w 2020 roku. Ostatecznie z uwagi na naglące terminy, powód w dniu 1 grudnia 2017 r. zdecydował się na porozumienie ze wskazaną spółką, na mocy którego powód zlecił spółce wykonanie sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, a następnie przeniósł na spółkę własność urządzeń przesyłowych oraz zapłacił spółce za wykonanie przyłącza do nieruchomości. Przyłącze zostało całkowicie wykonane i odebrane w czerwcu 2018 roku.

Jeśli chodzi o realizację instalacji elektrycznej, to umowa o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektów na działce (...) w O. została zawarta przez powoda z (...) Spółką Akcyjną w L. w dniu 28 czerwca 2018 r., zaś umowa na sprzedaż energii elektrycznej została zawarta w dniu 10 lipca 2018 r. J. M. (2) podejmował czynności mające na celu realizację tej instalacji, lecz doprowadzenie instalacji na czas okazało się niemożliwe. Do listopada 2017 roku powód zrealizował jedynie tymczasowo tzw. „prąd budowlany”.

Celem uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku wybudowanego przez powoda w ramach I etapu inwestycji na działkach numer (...) w O. powód wykonał własnymi siłami tymczasowe przyłącze elektroenergetyczne (tzw. „prąd budowlany”), wybudował szambo, zbudował studnię, jak też tymczasową drogę żwirową i częściowo parking. Wobec wykonania powyższych prac w dniu 11 grudnia 2017 r. wydano decyzję o udzieleniu warunkowego pozwolenia na użytkowanie I etapu inwestycji powoda, pod warunkiem wykonania do 30 czerwca 2018 r.: docelowego przyłącza elektroenergetycznego do budynku, docelowego przyłącza wodociągowego do budynku, docelowego przyłącza kanalizacyjnego do budynku oraz usunięcia nieprawidłowości w zakresie drogi ewakuacyjnej między 3 a 4 kondygnacją. 19 lipca 2018 r. zmieniono decyzję z dnia 11 grudnia 2017 r. w ten sposób, że przedłużono termin na wykonanie docelowego przyłącza elektroenergetycznego do dnia 31 grudnia 2018 r. Z kolei w dniu 10 sierpnia 2018 r. wydano decyzję warunkową o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego II etapu inwestycji powoda, pod warunkiem wzmocnienia balustrad balkonów i klatki schodowej, prawidłowego wyznaczenia miejsc postojowych oraz wykonania docelowego przyłącza elektroenergetycznego do dnia 31 grudnia 2018 r.

M. O. poniósł dodatkowe koszty związane z realizacją inwestycji na działkach (...) w O. celem przygotowania terenu i doprowadzenia mediów do nieruchomości w postaci: opłaty za wycinkę drzew w kwocie 10.915 zł, opłaty za ustanowienie służebności dla (...) w kwocie 687,08 zł, opłaty za uzgodnienie przewodu ulicznego dotyczące ustanowienia służebności dla (...) w kwocie 285,36 zł, opłaty za uzgodnienie przewodu ulicznego dotyczące ustanowienia służebności dla (...) w kwocie 285,36 zł, opłaty za zmianę projektu w kwocie 500 zł, czyli łącznie 12.672,80 zł. Ponadto, M. O. poniósł dodatkowe koszty związane z rozwiązaniami tymczasowymi w postaci studni, drogi żwirowej, prądu tymczasowego, szamba o wartości łącznej ponad 150.000 zł.

Pismem z dnia 14 grudnia 2017 r. powód wezwał pozwanego do realizacji obowiązków wynikających z drugiego § 5 umowy z dnia 27 kwietnia 2016 r. (zawarcia z sąsiadem umowy na współfinansowanie drogi oraz uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji), jak też do wskazania numeru rachunku bankowego do zapłaty reszty ceny – wszystko powyższe do dnia 31 grudnia 2017 r., pod rygorem naliczenia kar umownych i złożenia reszty ceny do depozytu sądowego. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 27 grudnia 2017 r. Pismem z 3 stycznia 2018 r., doręczonym pozwanemu w dniu 10 stycznia 2018 r., powód poinformował pozwanego o wpłaceniu do depozytu sądowego kwoty 362.827,20 zł z tytułu reszty ceny za nabycie nieruchomości mocą aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2016 r., jak również o naliczeniu kar umownych w łącznej kwocie 250.000 zł w oparciu o drugi § 5 umowy, jak również o poniesieniu kosztów w kwocie 12.171,80 zł związanych z uzyskaniem decyzji na realizację mediów na inwestycji powoda. Zgłosił jednocześnie do potrącenia kwoty 250.000 zł i 12.172,80 zł z ceną należną pozwanemu za sprzedaż nieruchomości.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 28 lutego 2018 roku, wydanym w sprawie I Ns 836/17, Sąd Rejonowy w Otwocku zezwolił M. O. na złożenie do depozytu sądowego kwoty 362.827,20 zł z tytułu reszty ceny za nabycie nieruchomości mocą aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2016 roku. Powód wpłacił wskazaną kwotę do depozytu sądowego przelewem z dnia 29 grudnia 2017 r.

Na wniosek pozwanego, postanowieniem z dnia 31 października 2018 r., wydanym w sprawie I Co 1537/18, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Otwocku, nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu w dniu 27 kwietnia 2016 r. przed notariuszem M. S. w Kancelarii Notarialnej w O. za Rep. (...) w zakresie § 5 tego aktu na rzecz wierzyciela J. M. (1) przeciwko dłużnikowi M. O. co do obowiązku zapłaty ceny w kwocie 905.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 2 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty. Na wniosek pozwanego, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku wszczął w dniu 13 listopada 2018 r. przeciwko powodowi egzekucję w sprawie Km 2755/18 w oparciu o tytuł wykonawczy uzyskany w sprawie I Co 1537/18 Sądu Rejonowego w Otwocku,

celem wyegzekwowania kwoty 855.000 zł należności głównej oraz odsetek za opóźnienie. W toku egzekucji zajęto wierzytelności należne powodowi od Naczelnika Urzędu Skarbowego w N..

Pismem z dnia 3 lipca 2019 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty łącznej 262.172,80 zł, w tym kwoty 250.000 zł z tytułu kar umownych i kwoty 12.172,80 zł z tytułu kosztów związanych z uzyskaniem decyzji na realizację mediów na inwestycji powoda, w terminie 3 dni od dnia odebrania pisma.

Pismem z dnia 26 lipca 2019 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie o potrąceniu przysługującej mu wierzytelności w łącznej 262.172,80 zł, w tym kwoty 250.000 zł z tytułu kar umownych i kwoty 12.172,80 zł z tytułu kosztów związanych z uzyskaniem decyzji na realizację mediów na inwestycji powoda (w tym kwoty 500 zł opłaty za zmianę projektu), z wierzytelnością pozwanego z tytułu ceny za nieruchomość nabytą przez powoda mocą umowy z dnia 27 kwietnia 2016 r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, z następujących względów.

Z faktów przytaczanych przez powoda na poparcie swojego żądania wynika, że M. O. opiera swoje żądanie na okolicznościach o jakich mowa w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. Zgodnie z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne, a także na zarzucie potrącenia. Powód wskazał, że obowiązek stwierdzony tytułem egzekucyjnym istniał ale przestał już istnieć na skutek spełnienia świadczenia i wygaśnięcia zobowiązania. Przedstawił przy tym dowody na spełnienie świadczenia w całości.

Powód nie kwestionował natomiast, że akt notarialny prawidłowo stwierdzał obowiązek zapłaty przez powoda na rzecz pozwanego kwoty 905.000 zł z tytułu ceny za nabyte nieruchomości, a co za tym idzie nie zakwestionował tytułu egzekucyjnego jakim jest akt notarialny z dnia 27 kwietnia 2016 r. i wynikającego z niego obowiązku zapłaty ceny. Podstawa faktyczna powództwa nie wskazuje, iż w sprawie powód rzeczywiście opiera swoje żądanie na art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., tak jak wskazano w pozwie. Gdyby rozważyć żądanie pozwu tylko na tej podstawie, to podlegałoby ono oddaleniu albowiem obowiązek zapłaty ceny w kwocie 905.000 zł został prawidłowo opisany w akcie notarialnym i odzwierciedlał prawidłowo wolę stron umowy sprzedaży.

Zawierając umowę z dnia 27 kwietnia 2016 r. powód działał jako przedsiębiorca, zaś pozwany jako konsument w rozumieniu art. 22¹ k.c. W myśl art. 385¹ k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Jeżeli postanowienie umowy nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. Nieuzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. Ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje. Pozwany nie jest jednak zwyczajnym konsumentem, lecz prezesem zarządu i jedynym (...) sp. z o.o. z siedzibą w J.. Przedmiotem działalności spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, czyli ten sam przedmiot działalności gospodarczej co powoda. Ponadto, w ramach wskazanej spółki pozwany zamierzał wraz z synem J. M. (2) wybudować kilka bloków mieszkalnych na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) i przez pewien czas podejmował działania w tym celu. Pozwany jest przy tym osobą nieprzeciętną, bardzo dobrze wykształconą, zaradną, mającą ogromne doświadczenie życiowe oraz znającą realia prawne. Przez kilka lat brał udział w tworzeniu prawa w ramach pełnienia funkcji posła na Sejm, jak też przez kilka lat był posłem do Parlamentu Europejskiego.

W zasadzie bezsporne jest między stronami, że powód spełnił częściowo, co do kwoty 280.000 zł, obowiązek zapłaty ceny za nabyte nieruchomości poprzez przeniesienie na J. M. (2), jako na nabywcę wierzytelności, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w O. o powierzchni użytkowej 64,97 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), jak też udział w wysokości 1/37 części we współwłasności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego numer (...) – hali garażowej usytuowanego w budynku przy ul. (...) w O. wraz z prawami związanymi, w tym z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 11. Zostało to także wykazane aktem notarialnym z dnia 3 czerwca 2016 r., jak też nie zostało to zakwestionowane przez pozwanego w toku postępowania a zatem zostało uznane za przyznane w trybie art. 230 k.p.c.

Sporne między stronami było to, czy zgodnie z § 4 aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2016 r. cena za nieruchomości nabyte przez powoda miała być bezwzględnie przez niego zapłacona poprzez przeniesienia na pozwanego własności kolejnych 3 lokali a dopiero gdyby to nie było możliwe – zapłacona pieniędzem, czy też powód miał prawo wyboru sposobu zapłaty (dowolnie, według uznania powoda – pieniądź lub mieszkanie). Jak wujaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie w postanowieniu wydanym w sprawie V ACz 306/19 (k. 60-62), literalna wykładnia postanowień umowy z dnia 27 kwietnia 2016 r. prowadzi do wniosku, że powód miał prawo zapłacić pozwanemu umówioną cenę w pieniądzu lub przez przeniesienia własności nieruchomości lokalowych, na zasadzie art. 365 k.c. W akcie notarialnym wskazano, że cena ma zostać zapłacona przelewem na rachunek bankowy. Powód miał przenieść własność nieruchomości lokalowych o wartości odpowiadającej wysokości pozostałej do zapłaty części ceny. Ponadto, terminy zapłaty zostały zastrzeżone na korzyść powoda i wskazano, że może on dokonać zapłaty wcześniej lub w inny sposób niż opisany wcześniej, ustalony przez strony. Zapis ten stanowi niedozwolonego postanowienia umownego o jakim mowa w art. 385³ pkt 8 k.c. Biorąc pod uwagę powyżej opisane wyżej okoliczności świadczące o tym, że pozwany nie jest zwykłym konsumentem, jak również to, że strony indywidualnie negocjowały wszystkie postanowienia umowy, jak także to, iż wskazane postanowienie umowne nie uzależnia spełnienia świadczenia od woli konsumenta a jedynie wskazuje na kilka możliwych sposobów realizacji zobowiązania zgodnie z art. 365 k.c., uznać należało, iż zapis ten nie jest klauzulą niedozwoloną.

Istotne jest także to, że poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. dotyczyło obowiązku zapłaty ceny w pieniądzu a nie w inny sposób oraz, że ostatecznie pozwany również wszczął egzekucję przeciwko powodowi celem wyegzekwowania świadczenia pieniężnego, co przeczy jego twierdzeniom, iż istniał kategoriyczny obowiązek przeniesienia własności mieszkań. Wszystkie te okoliczności wskazują na to, że powód nie miał obowiązku zapłaty ceny przez przeniesienie własności lokali mieszkalnych, lecz miał taką możliwość. Zatem wpłacenie przez powoda kwoty 362.827,20 zł do depozytu sądowego za zezwoleniem Sądu Rejonowego w Otwocku w sprawie I Ns 836/17 doprowadziło skutecznie do zapłaty części ceny sprzedaży nieruchomości. Wpłata była konieczna bowiem pozwany odmawiał jej przyjęcia i nie wskazał numeru rachunku bankowego do wpłaty (art. 467 pkt 4 k.c.).

Sporne między stronami było także to, czy powód zasadnie zgłosił do potrącenia z wierzytelnością powoda swoje wierzytelności do kwoty łącznej 262.172,80 zł.

Zgodnie z art. 498 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Ponadto, w akcie notarialnym z dnia 27 kwietnia 2016 r. strony przewidziały możliwość potrącenia przez powoda wierzytelności z tytułu kar umownych z wierzytelnością pozwanego o zapłatę ceny, jednak zapis ten nie był konieczny przy uwzględnieniu treści art. 498 k.c. Pozwany zakwestionował skuteczność zastrzeżenia przez powoda w umowie z dnia 27 kwietnia 2016 r. kar umownych, jak również zasadność naliczenia tych kar. Zdaniem Sądu Okręgowego kary umowne zawarte w drugim § 5 umowy z dnia 27 kwietnia 2016 r. zostały jednak skutecznie zastrzeżone i prawidłowo naliczone przez powoda, jak też mogły zostać potrącone z należnością pozwanego. Obowiązki nałożone na pozwanego były jasne i kategoriyczne.

Pozwany wraz z synem starał się zrealizować inwestycję budowlaną polegającą na budowie kilku bloków na przedmiotowej nieruchomości. Zaczął już załatwiać w tym celu wymagane pozwolenia oraz uzyskał chociażby umowę na przyłączenie do sieci planowanego budynku wielorodzinnego na działce numer (...) w O. (k. 117-118). To pozwany wraz z synem namawiał powoda na zakup nieruchomości i obiecywał mu pomoc przy załatwieniu formalności związanych z doprowadzeniem niezbędnych do inwestycji mediów oraz wyjednanie współfinansowania drogi. Wszystkie te czynności, za wiedzą i zgodą obu stron umowy, miał wyjednać syn pozwanego, dla którego w ramach rozliczenia stron miała przypaść jedna z nieruchomości lokalowych. Pozwany posiłkował się synem przy realizacji obowiązków (art. 474 k.c.).

Strony zawarły przy tym najpierw umowę przedwstępną, w której cena nieruchomości opiewała na wyższą kwotę 960.000 zł pod warunkiem wykonania przez pozwanego szeregu obowiązków zastrzeżonych w akcie, w tym zwłaszcza oczyszczenia nieruchomości ze wszystkich drzew, wyjednanie umowy na współfinansowanie budowy drogi, jak też uzyskania zamiennego projektu budowlanego i uzyskania decyzji na doprowadzenie mediów do nieruchomości w wyznaczonym czasie. Z uwagi na niespełnienie przez pozwanego większości tych obowiązków, w umowie z dnia 27 kwietnia 2016 r., cena nieruchomości opiewała już na kwotę 905.000 zł a pozwany zobowiązał się pod groźbą kar umownych na uzyskania współfinansowania drogi przez sąsiada oraz uzyskania decyzji na doprowadzenie mediów w wyznaczonym terminie. Okoliczności te, w powiązaniu z tym, że pozwany jest specyficznym, świadomym i aktywnym konsumentem, wskazują, że strony indywidualnie negocjowały postanowienia umowne dotyczące zastrzeżenia kar umownych, zaś decyzja pozwanego w tym zakresie była przemyślana, poprzedzona umową przedwstępną. W żadnej mierze nie można uznać, iż pozwany nie miał możliwości realizacji obowiązków, których niewykonanie groziło naliczeniem kar z uwagi na to, że pełnomocnictwo zostało udzielone na rzecz jego syna, jak też nie obejmowało podpisywania umów z dostawcami. J. M. (2) jako osoba znana i mająca kontakty z przedstawicielami władz lokalnych zaoferował, że uzyska w wyznaczonym terminie wydanie decyzji na doprowadzenie mediów do przedmiotowej nieruchomości w wyznaczonym terminie. Pozwany wskazał syna jako osobę, która za niego wykona te obowiązki albowiem pozwany był w owym czasie osobą niezwykle zajętą, jako deputowany do Parlamentu Europejskiego. Powód zgodził się, że to syn pozwanego uzyska wymagane decyzje, wiedząc, że czynności w urzędach zwykle trwają bardzo długo, są kosztowne i pracochłonne. Zawarcie obowiązków w umowie z pewnością wpłynęło też na cenę nieruchomości, jakie nabył powód.

Pozwany świadomie w akcie notarialnym przyjął na siebie obowiązki wskazane w drugim § 5 umowy, sam deklarując przy tym możliwość ich wykonania w zastrzeżonym terminie. To pozwany nalegał na dokonanie transakcji sprzedaży. Syn pozwanego zapewniał powoda jak też pozwanego, że wyjedna wymagane decyzje w wyznaczonym terminie, czyli takim, jaki pozwoli na realizację (oddanie do użytkowania) inwestycji powoda do końca 2017 roku. Nie można zatem uznać, że powód narzucił pozwanemu obowiązki niemożliwe do realizacji, skoro to pozwany sam je zaproponował i gwarantował ich realizację.

Zdaniem Sądu I instancji ustalone w akcie notarialnym kary umowne nie mogą zostać uznane za nadmierne, wygórowane, czy nieadekwatne do sytuacji. Zastrzeżono je w zgodzie z art. 483 k.c. i art. 385³ pkt 17 k.c. Obie strony miały świadomość, że uzyskanie decyzji na doprowadzenie mediów na czas nie jest łatwe, wymaga wielu czynności, jest czasochłonne. Powód to sygnalizował, wskazując, że z tej przyczyny waha się czy nabyć nieruchomość od pozwanego. Syn pozwanego powołując się na swoje kontakty gwarantował natomiast szybkie załatwienie tych spraw. Ostatecznie okazało się, że powód nie miał na czas ani instalacji wodno-kanalizacyjnej ani też instalacji elektrycznej. Podobnie, pozwany nie wyjednał współfinansowania budowy drogi dojazdowej przez sąsiada. Powód musiał zatem ponieść dodatkowe koszty związane z budową drogi tymczasowej, jak też koszty związane z zapewnieniem tymczasowej instalacji elektroenergetycznej, jak również zbudować studnię oraz szambo, jak również powód ostatecznie musiał sam na nowo wykonać docelową drogę, bez współfinansowania przez sąsiada. Pozwany w całości nie wykonał obowiązku związanego z zapewnieniem współfinansowania drogi przez sąsiada, bowiem ostatecznie powód sam musiał ponieść koszty budowy drogi na skutek odmowy sąsiada partycypacji w kosztach. Brak jest zatem podstaw do miarkowania wysokości kary umownej w tym zakresie w oparciu o art. 484 § 2 k.c. Pozwany miał tego świadomość i wszczął postępowanie egzekucyjne o kwotę 855.000 zł zamiast kwoty 905.000 zł. W toku postępowania także sugerował,

że częściowo uważa karę za zasadną. Brak jest także podstaw do miarkowania kary umownej za brak uzyskania decyzji na doprowadzenie mediów do przedmiotowej nieruchomości do końca 2017 roku. Pozwany wykonał w tym zakresie jedynie obowiązek związany z uzyskaniem decyzji na realizację instalacji ciepłowniczej, zaś nie uzyskał decyzji na realizację w wyznaczonym terminie ważniejszych instancji: elektroenergetycznej i wodno-kanalizacyjnej. Spowodowało to istotne dodatkowe koszty po stronie powoda rzędu ponad 150.000 zł – m.in. z uwagi na konieczność wykonania szamba, studni. Co więcej powód nie miał możliwości korzystania z instalacji ciepłowniczej z uwagi na brak dostarczenia energii elektrycznej. Powód musiał sam uzyskiwać kolejne decyzje, jak również nie miał możliwości uzyskania bezwarunkowego pozwolenia na użytkowanie budynków w ramach inwestycji. Zwrócić też należy uwagę, że pozwany nie wykazał by czynności związane z dążeniem do uzyskania wymaganych decyzji podejmował niezwłocznie i systematycznie. Powód zwracał uwagę na wielomiesięczne przestoje w działaniach pozwanego w tym zakresie. W ocenie Sądu zatem powód zasadnie naliczył pozwanemu kary umowne w kwotach 50.000 zł i 200.000 zł za niewykonanie obowiązków wskazanych w drugim § 5 umowy oraz prawidłowo dokonał czynności potrącenia tych wierzytelności z wierzytelnością pozwanego z tytułu ceny.

Zasadnie powód także potrącił z wierzytelnością pozwanego z tytułu ceny własne wierzytelności w łącznej kwocie 12.172,80 zł z tytułu kosztów jakie powód poniósł celem uzyskania decyzji na realizację mediów na inwestycji powoda. Niewątpliwie M. O. poniósł dodatkowe koszty związane z realizacją inwestycji na działkach (...) w O. celem przygotowania terenu i doprowadzenia mediów do nieruchomości w postaci: opłaty za wycinkę drzew w kwocie 10.915 zł, opłaty za ustanowienie służebności dla (...) w kwocie 687,08 zł, opłaty za uzgodnienie przewodu ulicznego dotyczące ustanowienia służebności dla (...) w kwocie 285,36 zł, opłaty za uzgodnienie przewodu ulicznego dotyczące ustanowienia służebności dla (...) w kwocie 285,36 zł, opłaty za zmianę projektu w kwocie 500 zł, czyli łącznie 12.672,80 zł. Wydatki te były konieczne i zgodnie z zawartą przez strony umową powinny zostać zwrócone powodowi przez pozwanego. Odpowiedzialność pozwanego w tym zakresie znajduje zatem swoją podstawę w art. 471 k.c., jak również w art. 556 § 1 k.c.

Podsumowując Sąd wskazał, że powód po powstaniu tytułu egzekucyjnego w całości zrealizował wynikający z aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2016 r. obowiązek zapłaty ceny w kwocie 905.000 zł poprzez: 1) przeniesienie własności jednego z lokali za kwotę 280.000 zł, 2) złożenie do depozytu sądowego kwoty 362.827,20 zł, 3) potrącenie z wierzytelnością pozwanego własnych wierzytelności do łącznej kwoty 262.172,80 zł. Na skutek tych czynności powoda zobowiązanie do zapłaty ceny wygasło w całości. Powództwo zostało uwzględnione na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro pozwany przegrał sprawę, to powinien zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu w postaci: kosztów zastępstwa procesowego – 10.800 zł, opłaty sądowej od pozwu – 42.750 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł, czyli łącznie kwotę 53.567 zł.

Pozwany wniósł apelację, skarżąc wyrok w części dotyczącej pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności co do kwoty 262.172,80 zł. Zarzucił naruszenie art. 321 k.p.c., art. 482 § 2 k.c. i art. 385¹ k.c. w zw. z art. 65 k.c. oraz błędy w ustaleniach faktycznych. Z wniosku apelacyjnego wynika, że pozwany domagał się oddalenia powództwa co do kwoty 262.172,80 zł i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Nie jest już przedmiotem sporu na etapie postępowania apelacyjnego zasadność roszczenia o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w zakresie kwoty 280.000 zł (spełnienie świadczenia poprzez przeniesienie na syna pozwanego własności lokalu) i zapłaty części ceny przez wpłacenie przez powoda kwoty 362.827,20 zł do depozytu sądowego. W tym zakresie zapadło prawomocne rozstrzygnięcie.

Pierwszy zarzut apelacji wskazuje na naruszenie art. 321 k.p.c. ze względu na podaną w sprawie wartość przedmiotu sporu (855.000 zł), a więc niższą o 50.000 zł niż stwierdzona tytułem wykonawczym (905.000 zł). Powód wyjaśnił

w odpowiedzi na apelację, że podał wartość przedmiotu sporu na poziomie odpowiadającym zakresowi wniosku egzekucyjnego. Ocena prawidłowości takiego rozumowania nie ma wszakże znaczenia, gdyż istotna jest treść roszczenia, ta zaś dotyczy pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w takim kształcie, w jakim nadana mu została klauzula wykonalności (pkt 1 pozwu), czyli w całości (postanowienie Sądu Rejonowego w Otwocku wymienia kwotę 905.000 zł wraz z odsetkami – k.9), a nie tylko w zakresie objętym postępowaniem egzekucyjnym. Zarzut wykroczenia poza ramy żądania jest więc niezasadny.

Nie zostało w apelacji zakwestionowane ustalenie Sądu, że J. M. (2) próbował wyjednać u właściciela nieruchomości sąsiedniej zgodę na współfinansowanie budowy drogi oraz, że sąsiad ten – A. S., kategorycznie odmówił współfinansowania drogi (k. 264). W tej sytuacji samo tylko twierdzenie, że powód podjął (skutecznie) inne działania zmierzające do zapewnienia sobie dostępu do drogi publicznej przed końcem roku 2017 nie może być uznane za wystarczające by przyjąć – jak chce tego skarżący – że zobowiązanie do zawarcia umowy stało się bezprzedmiotowe. Działanie powoda było w tych okolicznościach racjonalne, podyktowane potrzebą gospodarczą. By wykazać, że nie należy się powodowi kara umowna w wysokości 50.000 zł za niewykonanie zobowiązania do zawarcia z właścicielem nieruchomości sąsiedniej umowy dotyczącej współfinansowania kosztów budowy drogi zapewniającej dostęp przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej, pozwany winien przedstawić twierdzenia i dowody na okoliczność, że możliwa i realna była zmiana postawy sąsiada, a więc że zawarłby jednak z nim umowę w tym przedmiocie, i to do 31 grudnia 2017 r. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia ani zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie pozwalają na dojście do takiej konkluzji. Jak zeznała świadek J. J. (1), umowa służebności została zawarta dlatego, że „Pan J. albo pan J. powiedzieli, że sąsiad nie godzi się na współfinansowanie drogi” (k.220). Zarazem nie ma podstaw by zobowiązanie pozwanego uznać za niedozwolone (przy założeniu, że pozwany powinien być traktowany w tym stosunku zobowiązaniowym jako konsument). Zostało indywidualnie uzgodnione, a jego treść nie budzi wątpliwości. Prawo nie wyklucza zaciągnięcia zobowiązania, którego wykonanie wiąże się m.in. z przewidywanym przez stronę umowy, konkretnym zachowaniem wskazanej osoby trzeciej. Powód miał prawo oczekiwać, że pozwany przyjął na siebie obowiązek zawarcia oznaczonej umowy w sposób odpowiedzialny, wiedząc, że możliwe jest jego zrealizowanie w oparciu o wiedzę powziętą w kontaktach z sąsiadem lub na podstawie realnego przewidywania jego zachowania. Zatem należała się powodowi kara umowna w wysokości 50.000 zł za niewywiązanie się przez pozwanego z zobowiązania do zawarcia z sąsiadem umowy dotyczącej współfinansowania (w równych częściach) budowy drogi. Jest poza sporem, że powód poniósł w związku z tym szkodę, nie zostało zaś wykazane przez pozwanego, że wysokość kary nie odpowiada okolicznościom, a w szczególności, że jest rażąco wygórowana. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zastosowania art. 484 § 2 k.c. w odniesieniu do tej kwoty. Potrącenie kwoty 50.000 zł było więc skuteczne i stanowiło zdarzenie o jakim mowa w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.

Nietrafny jest również zarzut pozwanego, jakoby Sąd dokonał niewłaściwej wykładni umowy odnośnie sposobu zapłaty ceny. Zarzut ten abstrahuje od rozstrzygnięcia w części, w jakiej jest już prawomocne. Jak ustalił i ocenił Sąd I instancji, wolą stron była zapłata w gotówce, a pozwany mógł się zwolnić ze zobowiązania poprzez spełnienie innego, ściśle określonego świadczenia, co odpowiada konstrukcji przewidzianej w art. 365 k.c. (zobowiązanie przemienne). Taka wykładnia umowy doprowadziła do prawomocnego już uwzględnienia w części powództwa, z wiążącym stwierdzeniem wywiązania się z obowiązku zapłaty co do kwoty 280.000 zł.

Apelacja okazała się natomiast zasadna odnośnie kary umownej w wysokości 200.000 zł oraz zwrotu kosztów w łącznej wysokości 12.672,80 zł.

Kara umowna w wysokości 200.000 zł została zastrzeżona na wypadek niewykonania przez sprzedającego, w terminie do dnia 31 grudnia 2017 r., zobowiązania do uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji z terminem realizacji umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków realizowanych w ramach inwestycji prowadzonej przez M. O.. Trzeba się zgodzić ze skarżącym, że tak określona treść zobowiązania nie jest dostatecznie jasna i nie powinna być wykładana na jego niekorzyść. Ogólne sformułowanie dotyczące obowiązku „uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji” zupełnie nie uwzględnia różnorodności procedur odnośnie poszczególnych mediów i w ogóle nie precyzuje, jakie czynności miałyby pozwany wykonywać. Poza tym niecisłe jest określenie terminu realizacji jako „umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków realizowanych w ramach

inwestycji”. W każdym razie nie wynika z brzmienia § 5, że ów termin realizacji miałby nastąpić przed dniem 31 grudnia 2017 r. Termin ten musi być odczytywany jako odnoszący się do uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia obejmuje zawarcie przez powoda umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej (28 czerwca 2018 r.) i o sprzedaż energii (z 10 lipca 2018 r.). Sąd nie ustalił natomiast, by umowy te poprzedziło wydanie decyzji dotyczących dostawy energii elektrycznej czy realizacji przyłącza. W uzasadnieniu wyroku mowa jest jedynie o decyzji z dnia 11 grudnia 2017 r. o udzieleniu warunkowego pozwolenia na użytkowanie I etapu inwestycji, zmienionej dnia 19 lipca 2018 r. i o decyzji warunkowej z 10 sierpnia 2018 r. o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego II etapu inwestycji. Uzyskanie pozwoleń na użytkowanie nie obciążało pozwanego, a decyzje dotyczące tej materii nie mogą być traktowane jako decyzje na dostawę mediów. W rezultacie nie sposób wyłożyć obowiązku pozwanego tak, by przyporządkować mu konkretne czynności. Z uzasadnienia orzeczenia nie wynika zresztą, czego konkretnie pozwany do 31 grudnia 2017 r. nie wykonał. Poprzestanie tylko na stwierdzeniu, że powód zawarł wymienione wyżej umowy dopiero w roku 2018 nie daje podstaw do stwierdzenia, że zaktualizowała się kara umowna, skoro wśród przesłanek jej naliczenia nie ma odniesienia do daty zawarcia umów. Trzeba w tym miejscu jeszcze odnotować, że w pełnomocnictwie udzielonemu przez powoda J. M. (2) wyraźnie zaznaczono, iż „nie obejmuje swym zakresem podpisywania umów z dostawcami mediów oraz zaciągania zobowiązań w imieniu mocodawcy” (k.20v.). Nie ulega więc wątpliwości, że zapisu o uzyskaniu decyzji nie można utożsamiać z „zawarciem umów”. Reasumując, nie odpowiada prawdzie twierdzenie z pozwu, że pozwany nie uzyskał decyzji na dostawę mediów w zakresie dotyczącym uzyskania dostępu do energii elektrycznej. Nie mógł uzyskać decyzji nieprzewidzianych w procesie pozyskiwania dostępu do energii elektrycznej. Można jeszcze dodać, że powód nie twierdził by w umowie chodziło o uzyskanie oświadczenia o zapewnieniu dostaw paliw gazowych lub energii oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci o jakim mowa w art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U.2020.833 j.t.). Zresztą gdyby chodziło o uzyskanie oświadczenia, to powinno to wynikać z tekstu umowy.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że dłużnik może się zwolnić od obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli obali domniemanie zawarte w art. 471 k.c., iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynika z okoliczności, za które on ponosi odpowiedzialność. Z pisma (...) z dnia 23 listopada 2017 r. wynika, że zakończenie prac związanych z zasilaniem docelowym budynku wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr (...) w O. przy ul. (...) zostało przesunięte na 30 czerwca 2018 r., przy czym „opóźnienie w realizacji inwestycji powstało z przyczyn niezależnych od woli i staranności każdej ze stron” (k.217). Pozwany i z tej przyczyny nie mógłby ponosić odpowiedzialności określonej w § 5 umowy, a związanej z uzyskaniem decyzji na dostawę i realizację inwestycji energetycznej.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, syn pozwanego uzyskał pozwolenie na budowę sieci wodno-kanalizacyjnej w dniu 14 lipca 2017 r. (decyzja nr (...) – k.79). Jest to decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę sieci wodociągowej i sieci sanitarnej. Z decyzji tej nie wynika termin jej realizacji. W tej sytuacji, w świetle postanowienia zawartego w § 5 umowy sprzedaży można stwierdzić, że pozwany wywiązał się z obowiązku uzyskania decyzji przed 31 grudnia 2017 r. Nie może natomiast odpowiadać za nieokreślenie w decyzji administracyjnej terminu jej realizacji. Ze stanowiska powoda i Sądu wynika w istocie, że termin realizacji został potraktowany odrębnie od treści decyzji, przez pryzmat faktycznej możliwości realizacji inwestycji przez (...) sp. z o.o. w O.. Do takiej wykładni ustalonego w umowie zakresu odpowiedzialności pozwanego nie ma jednak dostatecznych podstaw. Nie może znaleźć akceptacji praktyka polegająca na bardzo ogólnikowym określaniu w umowie przesłanek naliczania kary umownej, a następnie, post factum, poddawaniu ich rozszerzającej, pozostającej poza literalnym brzmieniem i niekorzystnej dla kontrahenta, interpretacji.

Jeśli chodzi o ogrzewanie miejskie, to i w tym przypadku, podobnie jak odnośnie instalacji energetycznej, Sąd Okręgowy nie ustalił, by wydane były jakiegokolwiek decyzje administracyjne, lub że powinny zostać wydane. Konstatacje Sądu obejmują zawieranie przez powoda umów dotyczących przyłączenia projektowanych budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej węzła cieplnego i dotyczących budowy trasy sieci ciepłowniczej, umieszczenia urządzeń przesyłowych a także umowy sprzedaży ciepła. Należy w związku z tym przypomnieć, że pozwany ani jego syn nie mieli

upoważnienia do zawierania żadnych umów, również wyżej opisanych. Nie jest więc jasne również w tym przypadku, czego konkretnie pozwany zaniechał, a co zrodziło – zdaniem Sądu I instancji – obowiązek zapłaty kary umownej. Zasądzenie z tego tytułu kary umownej jest nieuprawnione także w świetle stwierdzenia Sądu, że powód uzyskał dostęp do sieci ciepłowniczej w terminie. Sąd nie wyjaśnił dlaczego skontaktowanie powoda przez J. M. (2) z Prezesem Zarządu (...) sp. z o.o. w K. było nienależytym wykonaniem umowy ani też, jakich formalności nie dopełnił pozwany (poza zawarciem umów do czego nie miał upoważnienia powód ani jego syn). Można jeszcze w kontekście materii związanej z dostępem do sieci ciepłowniczej zaznaczyć, że sam powód zeznał, iż media te powstały w terminie (k.248).

Jak wynika z przedstawionej analizy, oświadczenie powoda o potrąceniu kwoty 200.000 zł nie wywarło skutku prawnego i w konsekwencji nie mogło być uwzględnione powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w tej części. Sąd Okręgowy nie powinien uwzględnić powództwa również co do kwoty 12.672,80 zł. I w tym wypadku Sąd Okręgowy zinterpretował umowę zbyt szeroko, wykraczając poza jej literalne brzmienie. W drugim zdaniu § 5 pkt 2 umowy mowa jest o zwrocie przez sprzedającego wszelkich kosztów związanych z „uzyskaniem decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji”. Sposób redakcji komentowanego postanowienia umownego nie daje pola do interpretacji która zakłada, że chodzi o koszty związane z realizacją inwestycji. Gdyby strony chciały obciążyć pozwanego kosztami realizacji opisanych w § 5 instalacji, to brzmienie tego paragrafu musiałyby być nieco inne: zamiast „Sprzedający zobowiązuje się do (...) uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizację instalacji” byłoby „Sprzedający zobowiązuje się do (...) uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizacji instalacji”, ewentualnie bardziej precyzyjnie: „Sprzedający zobowiązuje się do (...) uzyskania decyzji na dostawę mediów i do realizacji instalacji” Dopiero przy takim sformułowaniu można byłoby przyjąć, że chodzi zarówno o koszty uzyskania decyzji jak i koszty realizacji instalacji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brzmienie § 5 traktuje więc jedynie o kosztach uzyskania decyzji na dostawę mediów i realizację inwestycji. Nie zostało wykazane przez powoda, by koszty wymienione na ostatniej stronie uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w łącznej kwocie 12.672,80 zł były w jakiegokolwiek części kosztami poniesionymi na uzyskanie decyzji ani też, by pozwany wyrządził powodowi szkodę w takiej właśnie wysokości, poprzez niewykonanie lub niewykonanie w terminie, obowiązku uzyskania decyzji.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego, ze wskazanym uzupełnieniem i korektą, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Odpowiedniej do wyniku sprawy korekcie (z uwzględnieniem art. 100 k.p.c.) uległo rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Powód wygrał ostatecznie co do kwoty 692.827,20 zł z 905.000 zł, czyli w 76,5%, a poniósł koszty w wysokości 53.567 zł. $53.567 \text{ zł} \times 76,5\% = 40.978,75 \text{ zł}$. Pozwany poniósł koszty w wysokości 10.817 zł, z czego 23,5% wynosi 2.541,99 zł; $40.978,75 - 2.541,99 = 38.436,76 \text{ zł}$ i taka kwota należy się powodowi od pozwanego tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji. W drugiej instancji powód poniósł koszty w wysokości 8.100 zł, a pozwany $8.100 + 13.109 = 21.209 \text{ zł}$. Z wartości przedmiotu zaskarżenia w wysokości 262.172,80 zł pozwany wygrał 212.172,80, a więc 80,9%; $80,9\% \times 21.209 \text{ zł} = 17.158,08 \text{ zł}$, zaś $19,1\% \times 8.100 = 1.547,10 \text{ zł}$; $17.158,08 - 1.547,10 = 15.610,98 \text{ zł}$ i taką kwotę Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego za drugą instancję.

Przemysław Kurzawa Robert Obrębski Bogdan Świerczakowski