

Sygn. akt I C 912/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Alicja Fronczyk

Protokolant: sekr. sądowy Monika Spionek

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **A. D. i M. W. (1)**

przeciwko (...) **S. A. z siedzibą w K.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

I. oddala powództwo;

II. zasądza od każdej z powódek: A. D. i M. W. (1) na rzecz pozwanej (...) S. A. z siedzibą w K. kwoty po 1800 zł. (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 912/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 sierpnia 2015 roku powódki M. W. (1) oraz A. D. domagały się pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 20 marca 2015 roku przed notariuszem P. C., Rep. A nr 2872/2015, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 22 lipca 2015 roku.

W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, że w dniu 20 marca 2015 roku zawarły z (...) S. A. z siedzibą w K. w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowiących działki o nr ewid. 18/1, 17 oraz 27/5 położonych przy Al. (...) w W.. Na podstawie umowy pozwana zapłaciła na rzecz powódek zadatek w kwocie 100 000 złotych, który miał być przeznaczony na usunięcie drzew, pozostałości po naniesieniach budowlanych oraz przeprowadzenie badań i prac archeologicznych w celu wykluczenia, że na nieruchomościach znajduje się substancja zabytkowa. Powódki wskazały, że podjęły czynności wskazane w umowie i poniosły w tym zakresie koszty. Strony miały zawrzeć warunkową umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w terminie do dnia 30 kwietnia 2015 roku, a jej treść miała zostać uzgodniona do dnia 23 kwietnia 2015 roku. Powódki wskazały, że w kwietniu 2015 roku zostały poinformowane przez pozwaną, że ma zamiar zrezygnować z zakupu nieruchomości oraz innych działek znajdujących się w jej pobliżu. Powódki podniosły, że pozwana nie podjęła żadnych działań w celu uzgodnienia treści umowy przedwstępnej, wobec czego pismem z dnia 23 kwietnia 2015 roku wezwały pozwaną do stawienia się w dniu 30 kwietnia 2015 roku o godz. 12⁰⁰ w kancelarii notarialnej i zawarcia umowy. Wobec niestawiennictwa przedstawicieli pozwanej powódki odstąpiły od umowy, a pozwana po uzyskaniu sądowej klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu wystąpiła do komornika sądowego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Powódki zaprzeczyły, aby istniał w stosunku do nich obowiązek wskazany w tytule wykonawczym stanowiącym podstawę do wszczęcia przeciwko nim postępowania egzekucyjnego. Powódki wskazały, że skutecznie odstąpiły od umowy. Umowa powinna być traktowana jako niezawarta i nie może stanowić tytułu do prowadzenia postępowania egzekucyjnego. Powódki były gotowe do zawarcia umowy przedwstępnej, natomiast pozwana uchyliła

się od jej zawarcia, co oznacza zawinione niewykonanie umowy przez stronę i uzasadnia zatrzymanie przez nie zadatku. W konsekwencji nie było podstaw do zaopatrzenia tytułu egzekucyjnego w klauzulę wykonalności (k. 2 – 8).

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 września 2015 roku pozwana (...) S. A. z siedzibą w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W tym kwalifikowanym piśmie procesowym pozwana podniosła, że nabycie nieruchomości od powódek przez pozwaną miało nastąpić w ściśle określonym celu, wynikającym wprost z umowy, który był znany stronom. Zgodnie z umową zobowiązującą nabycie nieruchomości miało nastąpić w celu realizacji na niej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i mieszanej o łącznej powierzchni użytkowej i mieszkalnej około 6 000 m², a w umowie wyraźnie podkreślono, że sposób realizacji inwestycji miał być zgodny ze stosownymi decyzjami i pozwoleniami, wymagalnymi przez aktualnie obowiązujące przepisy prawa oraz ze standardami obowiązującymi w tym zakresie spółce. (...) S.A. w K. wskazała również, że z pozwu nie wynika, czy powódki przystąpiły do usuwania drzew oraz pozostałości po budowlach i czy ponieśli z tego tytułu jakieś koszty, a ewentualne wydatkowanie przekazanego zadatku przed zawarciem umowy przedwstępnej mogło nastąpić wyłącznie na ryzyko powódek. Pozwana wskazała, że miała świadomość, że działki znajdują się w sąsiedztwie obszaru historycznej R. O., nie miała jednak wiedzy o istnieniu okoliczności uniemożliwiających realizację inwestycji, dodatkowo była zapewniana o możliwości jej realizacji przez powódki. Jednakże już po zawarciu umowy zobowiązującej doszło do ujawnienia szeregu okoliczności powodujących, że nie była możliwa realizacja zamierzenia inwestycyjnego na działkach w planowanym wcześniej kształcie i terminie. W dniu 31 marca 2015 roku (...) D. O. podjęła uchwałę zawierającą stanowisko w sprawie podjęcia działań w zakresie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren R. O. (w tym nieruchomości powódek) oraz wpisania tego terenu do rejestru zabytków. (...) D. zaprotestowała przeciwko planom jego zabudowy, wnosząc o pilne przyjęcie planu wykluczającego zabudowę mieszkaniową i usługową na terenie reduty oraz zawieszenie wszelkich postępowań dotyczących wydania pozwoleń na budowę na terenie R. do czasu rozstrzygnięcia postępowań dotyczących planu miejscowego i wpisania nieruchomości do rejestru zabytków. Pozwana podkreśliła, że strona powodowa złożyła nieprawdziwe oświadczenie, że na terenie działek nie znajdują się obiekty, które mogą zostać wpisane do rejestru zabytków, bowiem postępowanie o wpis do rejestru zabytków, jak się okazało, toczy się od listopada 2014 roku. Pozwana podała również, że powódki nie tylko zaniechały przekazania istotnych informacji kontrahentowi pomimo posiadania wcześniej wiedzy na ten temat, lecz także po zawarciu umowy zobowiązującej nie wywiązały się z obowiązku określonego w jej § 5 pkt 5 polegającego na niezwłocznym informowaniu pozwanej o wszystkich istotnych okolicznościach dotyczących działek lub możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Powódki wprowadziły pozwanego w błąd, co najmniej poprzez zaniechanie udzielenia mu informacji istotnych dla prawidłowego ustalenia faktycznego i prawnego stanu działek, co uzasadniało niezawarcie umowy przedwstępnej i ostatecznej. Tym samym ziściły się przesłanki do żądania zwrotu zadatku, a wobec odmowy dokonania tej czynności zasadne było zaopatrzenie tytułu egzekucyjnego w postaci aktu notarialnego w sądową klauzulę wykonalności i wdrożenie postępowania egzekucyjnego (k. 92 – 103).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powódkom M. W. (1) i A. D. przysługuje prawo współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Al. (...) (dawna B. 19), składającej się z działek nr (...) z obrębu 2-03-02 o łącznej powierzchni 1.864 m², uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie nabyte na podstawie Decyzji Prezydenta(...) W. nr (...) z dnia 26 lutego 2010 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w udziałach po 1/2 każdej z nich (okoliczność niesporna; **dowód:** umowa k. 12-13).

Na dzień 20 marca 2015 roku zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr XLVI/1445/2008 Rady (...) W. z dnia 18.12.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwie Północnych działki położone były na terenie oznaczonym B2.1 UM o przeznaczeniu „Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”; zgodnie ze stanem wpisów w rejestrze gruntów działki oznaczone były symbolem B - tereny mieszkaniowe (okoliczność niesporna; **dowód:** umowa k. 12-13).

Nieruchomość ta położona jest w rejonie R. O. stanowiącej dzieło fortyfikacyjne nr 54 – pozostałość po umocnieniach obronnych W. – miejsce walk stoczonych 6 września 1831 roku w czasie Powstania Listopadowego. Niemal bezpośrednio po zdobyciu W. przez wojska rosyjskie w 1831 roku władze wojskowe przeprowadziły likwidację większości dotychczasowych umocnień drewniano – ziemnych, planując wybudowanie systemu fortyfikacji murowanych (T.). Ówczesne prace niwelacyjne nie doprowadziły jednak do całkowitego zniszczenia umocnień - w tym reduty nr 54. Ukształtowanie obszaru świadczące o jego roli jako reduty jest obecnie słabo czytelne. Reduta nie zachowała się w krajobrazie, jest ona w znacznym stopniu zniszczona, a jej podstawowym przymiotem staje się fakt braku trwałych form zagospodarowania (zabudowy) oraz zachowanie w gruncie, dotychczas niewyeksplorowane, pozostałości stoczonego boju (niesporne). Przedmiotowe dzieło fortyfikacyjne samodzielnej obrony biernej, o sześciobocznym narysie, położone jest w obszarze dzielnicy O., w sąsiedztwie Ronda (...), z czego blisko 1/3 powierzchni szanica usytuowana jest obecnie w pasie Alei (...), zaś przeciwległy kraniec umocnienia ogranicza ulica (...) (niesporne). Całkowity obszar reduty i tzw. wilczych dołów długi czas był przedmiotem badań i nie wiadomo było, czy nieruchomość powódek znajduje się na obszarze R., czy jedynie w jej sąsiedztwie (niesporne).

Powódki wraz z właścicielami sąsiednich nieruchomości podjęły decyzję o sprzedaży gruntu i w tym celu zgłosiły ofertę do agencji nieruchomości. Pozwana (...) S. A. w W. zajmując się budową domów w systemie developerskim podjęła z B. D., działającą w imieniu powódek, negocjacje w sprawie sprzedaży nieruchomości - działek o nr (...)/, 5; przedmiotem negocjacji była także działka nr (...), której prawo własności przysługiwało A. K. (1), E. L. oraz Ł. W. (**dowód:** zeznania świadka B. D. protokół elektroniczny k. 00:10:49 – 01:05:26 protokół skrócony k. 172 – 177, przesłuchanie powódki M. W. (1) w charakterze strony na rozprawie w dniu 03 lutego 2016 roku protokół elektroniczny 00:03:29 – 00:16:07 protokół skrócony k. 205 – 206, zeznania świadka M. W. (2) protokół elektroniczny 00:02:29 – 00:52:08 protokół skrócony k. 242 – 246, przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej A. T. w charakterze strony protokół elektroniczny 01:39:59 – 03:00:27 protokół skrócony k. 212 – 218).

Przed zawarciem umowy zobowiązującej powódki poinformowały pozwaną o tym, że nieruchomość znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej w związku z sąsiedztwem R. O. (**dowód:** zeznania świadka B. D. złożone na rozprawie w dniu 09 grudnia 2015 roku protokół elektroniczny k. 00:10:49 – 01:05:26 protokół skrócony k. 172 – 177, zeznania świadka P. Z. 00:03:19 – 01:15:40 protokół skrócony k. 191 – 199, umowa k. 12-14).

Zamiarem pozwanej było nabycie łącznie wszystkich działek, a zatem o nr ewid. 17, 18/1 i 25/7 w celu realizacji na nich wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i lokali usługowych (która jest szacowana na około 6.000m²), zgodnie ze stosownymi decyzjami i pozwoleniami, wymaganymi przez obowiązujące przepisy prawa. W związku z tym, w dniu 20 marca 2015 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego (Rep. A. nr 2872/2015) umowę zobowiązującą do zawarcia do dnia 30 kwietnia 2015 roku warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży działek nr (...) (a także 18/1) położonych przy Al. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę łączną 10 600 000 zł. (6 500 000 zł. za działki nr (...), a 4 100 000 zł. za działkę nr (...)) (niesporne).

Strony umówiły się, że warunkami zawarcia ostatecznych umów sprzedaży (...) będą w szczególności: pozytywny wynik audytów; brak, w chwili zawierania ostatecznych umów sprzedaży jakichkolwiek obciążeń (poza ustanowionymi na rzecz kupującego), w tym hipotek, służebności i innych praw rzeczowych, praw i roszczeń osób trzecich albo innych okoliczności, które mogłyby wpłynąć negatywnie na wartość nieruchomości lub jej zagospodarowanie; brak, w chwili zawierania ostatecznych umów sprzedaży na działkach drzew i krzewów zgodnie z inwentaryzacją; brak, w chwili zawierania ostatecznych umów sprzedaży na działkach zabudowy lub innych naniesień budowlanych lub pozostałości po nich; wykonanie - przed uzyskaniem przez kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę, wszelkich badań i prac archeologicznych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych stanowisk, opinii, pozwoleń itp. niezbędnych dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Strony umówiły się, że dołożą starań w celu uzyskania (...) w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umów przedwstępnych. Strony były zgodne co do tego, że warunkiem zawarcia umów ostatecznych będzie łączne nabycie przez T. wszystkich działek. Powódki - sprzedające oświadczyły, że na działkach nie znajdują się obiekty wpisane lub takie, mogą zostać wpisane do rejestru zabytków jednak znajdują się one w strefie archeologicznej

ochrony konserwatorskiej; sprzedające wykonają oraz poniosą wszelkie koszty wykonania i nadzoru nad badaniami i pracami archeologicznymi związanymi z realizacją zamierzenia inwestycyjnego na działkach, a prace te zostaną wykonane i zakończone do czasu uzyskania (...) (pozwolenia na budowę), o którym mowa w § 4. Zgodnie z § 1 pkt 6) sprzedające oświadczyły, że poinformowały T.(...)a o wszystkich okolicznościach dotyczących stanu faktycznego i prawnego działek.

Zgodnie z § 2 pkt 3 umowy zobowiązującej - w celu jak najszybszego doprowadzenia do sprzedaży działek - strony postanowiły, że przeniesienie ich własności nastąpi na podstawie wcześniej zawartych: umowy zobowiązującej oraz umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości i zostanie poprzedzone audytem nieruchomości oraz audytem środowiskowym, które wykonane zostaną w celu potwierdzenia, że stan działek odpowiada zapewnieniom co do stanu faktycznego i prawnego złożonym przez sprzedających oraz celom inwestycyjnym kupującego.

Stosownie do treści § 2 umowy kupujący zobowiązał się wpłacić sprzedającym w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy zobowiązującej zadatek w kwocie 100 000 złotych. Zadatek miał zostać przeznaczony przez sprzedające na usunięcie drzew oraz pozostałości po naniesieniach budowlanych z terenu nieruchomości celem przygotowania do planowanej przez pozwanego inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszanej. Zadatek miał również zostać przeznaczony na przeprowadzenie badań i prac archeologicznych. Celem zabezpieczenia wykonania obowiązku zwrotu części zadatku, A. D. i M. W. (1) oświadczyły, że poddają się egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 200 000 złotych. T.(...)a mogła wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w przypadku niezwrócenia T. (...) przez powódki zadatku w określonym w umowie terminie. Stosownie do § 7 ust. 2 niezawarcie przez strony umów przedwstępnych najpóźniej w dniu 30 kwietnia 2015 roku uprawnia sprzedające do zatrzymania kwoty otrzymanego zadatku, z powodu niewykonania umowy z winy kupującego. Przez okoliczności zawinione przez kupującego strony uznają odmowę zawarcia umowy przedwstępnej nr (...) pomimo uzgodnienia przez strony w terminie do dnia 23 kwietnia 2015 treści umowy przedwstępnej. W pozostałych przypadkach zadatek, o którym mowa w § 2 ust. 2 lub zadatek w podwójnej wysokości podlega zwrotowi zgodnie z art. 394 k.c. w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, na rachunek bankowy podany w oświadczeniu. Strony ustaliły, że ostateczne umowy sprzedaży zawarte zostaną w terminie 14 dni od dnia ziszczenia się wszystkich wyżej wskazanych warunków nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2015 roku (**dowód:** umowa w formie aktu notarialnego Rep. A. nr (...) k. 12 – 16v).

Zadatek w kwocie 100 000 zł. został powódkom wręczony przez pozwaną; treść projektowanej umowy przedwstępnej nie została uzgodniona przez strony do dnia 23 kwietnia 2015 roku (okoliczność niesporna).

Jeszcze przed podpisaniem umowy zobowiązującej, postanowieniem nr (...) z dnia 14 listopada 2014 roku - po rozpatrzeniu wniosku organizacji (...) Stowarzyszenia (...) – Oddział w W., (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w W. postanowił wszcząć postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa (...) - „zachowanego fragmentu pola bitwy, tj. pozostałości po umocnieniach wojennych W. z czasów Powstania Listopadowego oraz cmentarza wojennego zwanego w terminologii wojskowej R. nr (...) w pamięci Polaków zakorzenionej pod nazwą (...) stanowiącego cenny zabytek militarny, cmentarz poległych żołnierzy, świadectwo zdarzenia ważnego dla tożsamości Narodu Polskiego (**dowód:** postanowienie k. 53 – 53v). Powódki stały się stroną tego postępowania w sierpniu 2015 roku (**dowód:** przesłuchanie powódki M. W. (1) w charakterze strony na rozprawie w dniu 03 lutego 2016 roku protokół elektroniczny 00:03:29 – 00:16:07 protokół skrócony k. 205 – 206)

Po podpisaniu umowy z dnia 20 marca 2015 roku pozwana i powódki dowiedzieli się, że na dzień 31 marca 2015 roku - na wniosek grupy radnych - została zwołana sesja w Urzędzie D. O., w której wzięli udział radni, burmistrz dzielnicy i konserwator zabytków oraz przedstawiciele stowarzyszeń, i na której (...) D. O. m. W. w stanowisku nr 2 wniosła o pilne przyjęcie planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu S. P. w formie wykluczającej zabudowę mieszkaniową i usługową na terenie R., określonym w trójkącie ulic (...). (...), ul. (...), ul. (...); wpisanie przez (...) Konserwatora Zabytków obszaru R. O. do rejestru zabytków nieruchomych zgodnie z wnioskami organizacji pozarządowych występujących o to w latach 2013 i 2014; zawieszenie do czasu rozstrzygnięcia postępowań dotyczących planu miejscowego i wpisania do rejestru zabytków wszelkich decyzji idących w kierunku wydania

pozwoleń na budowę na terenie R. O. (niesporne, **dowód:** stanowisko nr 2 Rady D. O. k. 25, projekt stanowiska rady dzielnicy O. k. 51 – 52).

W uzasadnieniu S. nr 2 Rady D. O. w sprawie prac dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu S. Północnych obejmującego teren R. O. oraz wpisania do rejestru zabytków tego terenu wskazano, że podjęte w ostatnich dniach działania na terenie R. O. mające na celu budowę budynków mieszkalnych sprawiają, że zachodzą uzasadnione obawy, że bezpowrotnie (...) W. utraci możliwość godnego uczczenia tego miejsca. Działania dzierżawców terenu, prowadzone są w czasie, kiedy nie zapadły kluczowe decyzje dotyczące tego terenu. (...) D. O. działając w interesie społecznym, przyjmując przedmiotowe stanowisko, domagała się w tej sprawie najpierw podjęcia wiążących decyzji w zakresie prawa miejscowego, a następnie dopiero po ich rozstrzygnięciu podjęcie działań zgodnych z tymi decyzjami, w tym w zakresie pozwoleń na budowę (**dowód:** uzasadnienie do S. nr 2 k. 130).

Stanowisko zajęte przez Radę D. O. stało się podstawą niepodjęcia przez pozwaną prac nad projektem umów przedwstępnych oraz audytów nieruchomości i środowiskowego, a w konsekwencji nieprzystąpienia do podpisania umowy przedwstępnej z powódkami (**dowód:** zeznania świadka A. A. złożone na rozprawie w dniu 09 grudnia 2015 roku, protokół elektroniczny 01:06:59 – 01:39:59 k. 178 – 181, zeznania świadka P. Z. 00:03:19 – 01:15:40 protokół skrócony k. 191 – 199, przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej A. T. w charakterze strony protokół elektroniczny 01:39:59 – 03:00:27 protokół skrócony k. 212 – 218).

Dzieło fortyfikacyjne nr (...)– reduta – pozostałość po umocnieniach obronnych W., miejsce walk stoczonych 6 września 1831 roku w czasie Powstania Listopadowego została wpisana do rejestru zabytków z uwagi na zachowane wartości historyczne i naukowe mocą decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w W. nr (...) z dnia 16 listopada 2015 roku. Na załączniku graficznym do decyzji, stanowiącym jej integralną część, linią w kolorze czerwonym oznaczono zasięg reduty, zaś zasięg przedpoła oznaczono kolorem zielonym. Nieruchomość powódek stanowiąca działkę nr (...) oraz działka (...) objęte zostały objęte tą decyzją (**dowód:** decyzja z dnia 16 listopada 2015 roku wraz z załącznikiem graficznym na stronie internetowej (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w W.).

Pismem z dnia 24 kwietnia 2015 roku powódki wezwały pozwanego do stawienia się w dniu 30 kwietnia 2015 roku o godzinie 12⁰⁰ w kancelarii notarialnej Notariusza A. K. (2) i zawarcia umowy przyrzeczonej (**dowód:** pismo powódek k. 18 – 18v). W dniu 30 kwietnia 2015 r. w kancelarii notarialnej Notariusza A. K. (2) stały się powódki. Nie stawił się przedstawiciel pozwanej (...) S. A. w K. (niesporne, **dowód:** akt notarialny Rep.(...)nr (...) k. 20 – 21).

Pismem z dnia 30 kwietnia 2015 roku pozwany wezwał powódki do zwrotu otrzymanego zadatku w kwocie 100 000 złotych poprzez zapłatę tej kwoty w terminie do 7 dni od otrzymania wezwania na rachunek (...) S.A. w K. (**dowód:** wezwanie do zapłaty k. 22 – 23v).

Pismem z dnia 04 maja 2015 roku powódki oświadczyły, że w związku z nieprzystąpieniem przez T. Casa do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży prawa własności działek, odstępują od umowy przedwstępnej i zatrzymują zadatek w kwocie 100 000 złotych (**dowód:** pismo powódek k. 27).

Powódki wniosły o wydanie pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych na terenie działek ew. nr (...) z obrębu (...) położonych w rejonie ulic (...)/al. (...), dzielnica O.. Decyzją nr (...) z dnia 07 września 2015 roku Prezydent (...) W. odmówił wydania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych na terenie działek ew. (...) z obrębu (...) położonych w rejonie ulic (...)/al. (...) w W., dzielnica O.. Organ wskazał, że wykopaliskowe badania archeologiczne powinny być prowadzone jedynie w ostateczności, np. wtedy, gdy stanowisko narażone jest na zniszczenie przez planowaną zabudowę. Badania takie powinny być wówczas prowadzone w takim zakresie w jakim występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku, w jakim przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków i w jakim roboty budowlane, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z uwagi na destrukcyjny charakter badań archeologicznych bezpowrotnie niszczących przedmiot badań, pod względem konserwatorskim wskazane jest ograniczenie ich zasięgu do niezbędnego minimum, nieprzekraczającego zakresu inwestycji. Organ wskazał, że wnioskodawcy planują wykonanie wykopu

szerokopłaszczyznowego w miejscu najbardziej prawdopodobnego występowania zachowanych reliktyw (...) w momencie, gdy brak jest bezpośrednio zagrożenia zniszczeniem. (...) Konserwator Zabytków nie uzgadniał pozwolenia na budowę, nie jest również w posiadaniu informacji aby obecnie toczyło się jakiekolwiek postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Wykop archeologiczny przekracza linię zabudowy wyznaczoną dla działki (...) w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu S. (...). Ponadto organ wskazał, że w omawianym przypadku dopuszczalność, zakres i forma planowanej inwestycji będzie prawdopodobnie zależała od wyniku postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków tego terenu. Zatem pod względem konserwatorskim nie jest celowe prowadzenie badań inwazyjnych przed wstępnym przynajmniej przesądzeniem o możliwości realizacji inwestycji (**dowód:** decyzja Prezydenta (...) W. k. 131 – 133).

Na wniosek pozwanej postanowieniem z dnia 22 lipca 2015 roku Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 20 marca 2015 roku Rep. A nr 2872/2015 w zakresie § 2 ust. 3 przedmiotowego aktu, tj. co do obowiązku zapłaty przez dłużniczki A. D. i M. W. (1) na rzecz wierzyciela (...) S. A. kwot po 50 000 złotych tytułem zwrotu zadatku (**dowód:** postanowienie k. 60).

Zawiadomieniem z dnia 5 sierpnia 2015 roku powódki zostały poinformowane o wszczęciu przeciwko nim postępowania egzekucyjnego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy S. G. (**dowód:** zawiadomienie o wszczęciu egzekucji przeciwko M. W. (1) k. 70, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji przeciwko A. D. k. 71).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dowodów z dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. W ocenie Sądu brak podstaw do zanegowania ich mocy dowodowej i domowy przydania im waloru wiarygodności. Strony nie kwestionowały faktu zawarcia umowy zobowiązującej z dnia 20 marca 2015 roku, ani jej treści, tudzież decyzji administracyjnych. Sąd uznał zatem, iż dowody z dokumentów stanowiące podstawę ustaleń faktycznych są wiarygodne i wzajemnie się uzupełniają, tworząc spójny stan faktyczny.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków przesłuchanych w sprawie co do stanu wiedzy stron na temat objęcia części nieruchomości powódek na dzień zawarcia umowy z dnia 20 marca 2015 roku ochroną konserwatorską. Wynika to zresztą wprost z treści umowy zobowiązującej. Sąd uznał również, że stronom nie był wówczas znany fakt prowadzenia od listopada 2014 roku przed Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w przedmiocie wpisania obszaru R. O. do rejestru zabytków, o czym przekonująco wyjaśniła powódka M. W. (1).

Sąd nie dał wiary natomiast wiary powódce M. W. (3), świadkowi B. D. oraz M. W. (2) w zakresie, w jakim twierdzili oni, że kwota otrzymana tytułem zadatku została wydana na usunięcie pozostałości budowlanych oraz drzew na nieruchomości będącej przedmiotem umowy, ponieważ wysokość wydatków była podawana rozbieżnie. Zdaniem Sądu powódki miały możliwość przedstawienia na tę okoliczność obiektywnych dowodów w postaci umów na posprzątanie nieruchomości, faktur bądź choćby potwierdzeń dokonanych przelewów. Trudno bowiem uznać, że kwota rzędu kilkudziesięciu złotych była przekazywana firmie uprzątającej teren w gotówce. Powódki nie przedstawiły żadnego z tych dowodów, dlatego Sąd uznał, że wysokość wydatkowanej kwoty nie została udowodniona. Z drugiej strony, o czym będzie jeszcze w dalszej części uzasadnienia, fakt wydatkowania pieniędzy otrzymanych tytułem zadatku, nie miał istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawę prawną powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności aktu notarialnego stanowi przepis art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., w myśl którego dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście. Z powyższego przepisu wynika, że dłużnik w ramach powództwa opozycyjnego może przeczyć treści tych tytułów egzekucyjnych, których

nie chroni prawomocność materialna (*res iudicata*) czy zawisłość sporu (*lis pendens*). Takim tytułem egzekucyjnym jest np. akt notarialny. W przypadku tytułów egzekucyjnych nie pochodzących od sądu dłużnik w trybie powództwa przeciwegzekucyjnego może kwestionować zasadność treści tych tytułów, tzn. powoływać się także na zdarzenia zaszłe przed jego powstaniem, a skutkujące bezzasadnością roszczenia stwierdzonego tym tytułem (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 maja 1961 r., I CR 540/60, OSNCP 1964, nr 1, poz. 21; w uchwale z dnia 27 czerwca 1996 r., III CZP 73/96, OSNC 1996, nr 10, poz. 134).

Jeżeli dłużnik przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, to powinien wykazać, które zdarzenia kwestionuje, i przedstawić stosowne dowody na tę okoliczność, zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 k.c.

Powódki w tym procesie twierdziły, że wobec niedojścia do skutku umowy przedwstępnej w dniu 30 kwietnia 2015 roku z winy pozwanej, uprawnione były do odstąpienia od umowy zobowiązującej z dnia 20 marca 2015 roku i zatrzymania otrzymanego zadatku w kwocie 100 000 zł. Według lansowanej przez nie tezy nie wystąpiło zdarzenie, na którym oparta została klauzula wykonalności, gdyż nie powstało roszczenie pozwanej o zwrot wręzonego im zadatku.

W tej sytuacji należało dokonać oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego przez pryzmat postanowień umowy z dnia 20 marca 2015 roku w zakresie regulującym podstawy do zwrotu bądź zatrzymania zadatku oraz relewantnych w tej mierze przepisów kodeksu cywilnego. Te bowiem zostały przywołane przez strony w samej umowie, jako podstawa zwrotu bądź zatrzymania zadatku.

Zgodnie z treścią §7 ust. 1 umowy z dnia 20 marca 2015 roku strony umówiły się, że umowa zawarta została na czas określony do dnia 30 kwietnia 2015 roku, chyba, że wcześniej wygaśnie w związku z zastąpieniem jej umową przedwstępną. Niezawarcie przez strony umowy przedwstępnej najpóźniej w dniu 30 kwietnia 2015 r. uprawnia sprzedającą do zatrzymania kwoty otrzymanego od kupującego zadatku, o którym mowa w § 2 ust. 2 z powodu niewykonania umowy z winy kupującego. Przez okoliczności zawinione przez kupującego strony uznają odmowę zawarcia umowy przedwstępnej przez kupującego pomimo uzgodnienia przez strony w terminie do dnia 23 kwietnia 2015 treści umowy przedwstępnej. W pozostałych przypadkach zadatek, o którym mowa w § 2 ust. 2 lub zadatek w podwójnej wysokości podlega zwrotowi zgodnie z art. 394 KC w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, na rachunek bankowy podany w tym oświadczeniu.

Bezspornie w okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło do uzgodnienia treści umowy przedwstępnej do dnia 23 kwietnia 2015 roku. Gdyby strony uzgodniły treść umowy przedwstępnej, a pomimo tego pozwana odmówiłaby zawarcia umowy – wówczas należałoby uznać, że do zawarcia umowy nie doszło z winy pozwanej, co z kolei uprawniałoby powódki do zatrzymania zadatku. Oznacza to, że należy przejść do regulacji ustawowej zadatku w celu dokonania oceny istnienia po stronie pozwanej roszczenia o zwrot zadatku od powódek.

Stosownie do treści art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. § 3 przywołanego przepisu zawiera regułę, z której wynika, że w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa i doktryny przepadek zadatku lub obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej wiąże się z sytuacją, w której niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które jedna ze stron ponosi odpowiedzialność (Z. Radwański w: System... III/1, s. 460; J. Rajski: Prawo..., s. 158; W. Czachórski: Zobowiązania..., s. 128).

Istotną zatem kwestią w niniejszej sprawie jest dokonanie oceny okoliczności, dla których strona pozwana odmówiła zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. W piśmiennictwie oraz w orzecznictwie dominuje stanowisko, które Sąd Okręgowy podziela, że przez uchylenie się od zawarcia umowy należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej (w niniejszej sprawie umowy przedwstępnej). Uchylenie

się od zawarcia umowy przyrzeczonej (tu przedwstępnej), będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej (tu zobowiązującej do zawarcia umowy przedwstępnej), powinno więc być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (zob. wyrok SN z dnia 26 września 2001 r., sygn. akt IV CKN 461/00, LEX nr 52767; wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 r., sygn. akt II CKN 624/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 120).

Biorąc pod uwagę wskazane wyżej okoliczności należy stwierdzić, iż odmowa pozwanej przystąpienia do zawarcia umowy przedwstępnej była usprawiedliwiona okolicznościami niezawinionymi przez żadną ze stron, co uzasadnia zwrot wręczonego powódkom zadatku, a w konsekwencji odmowę pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności.

Na taką ocenę złożyła się analiza zdarzeń zaistniałych przed i po zawarciu umowy w kontekście zapisów kontraktu z dnia 20 marca 2015 roku.

Z ustaleń dokonanych przez Sąd wynika, że choć przed zawarciem umowy z dnia 20 marca 2015 roku pozwana została poinformowana przez powódki, że nieruchomość będąca przedmiotem negocjacji znajduje się pod ochroną konserwatorską i wymaga badań archeologicznych pod kątem ustalenia, czy nie znajdują się na niej tzw. wilcze doły, jednak pozwana zastrzegła w umowie zobowiązującej, że warunkiem zawarcia umowy ostatecznej będzie pozytywny wynik audytów nieruchomości (due diligence) oraz środowiskowego, które miały zostać wykonane w celu potwierdzenia, że stan działek odpowiada zapewnieniom co do stanu faktycznego i prawnego złożonym przez sprzedających oraz celom inwestycyjnym kupującej pozwanej. W przekonaniu Sądu oznacza to, iż powódki miały świadomość, że po zawarciu umowy zobowiązującej pozwana przeprowadzi audyt nieruchomości w celu podjęcia ostatecznej decyzji o nabyciu nieruchomości od powódek ze względu na zamierzenie inwestycyjne, które realizowane miało być przez pozwaną. Powódki miały również świadomość, bo wynika to wprost z treści umowy z 20 marca 2015 roku, że tylko łączne nabycie wszystkich działek, a więc (...) stanowić będzie o możliwości realizacji zamierzonego przedsięwzięcia. O tyle więc, o ile na chwilę zawarcia umowy zobowiązującej pozwana wiedziała, że w rejonie działek, które zamierzała nabyć od powódek, znajduje się R. O., a same nieruchomości znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej, to nie miała świadomości, że toczy się postępowanie zmierzające do wpisania szeregu nieruchomości z rejonu ulic (...) (w tym nieruchomości będących przedmiotem umowy) do rejestru zabytków po to, aby uchronić R. O. i pole walk 1831 roku przed zabudową. Takiej wiedzy nie miały zresztą również powódki, które o toczącym się postępowaniu o wpis do rejestru zabytków, dowiedziały się już po podpisaniu umowy z dnia 20 marca 2015 roku. Po zawarciu umowy strony uzyskały informację, że temu tematowi zostanie poświęcona sesja Rady D. O. w dniu 31 marca 2015 roku. Obecni na tym posiedzeniu dowiedzieli się, że wolą radnych jest podjęcie działań zmierzających przeciwko dopuszczeniu do zabudowy nieruchomości, które w rejonie R. O. mogą nawet potencjalnie wchodzić w grę jako pole wal, czy tzw. wilcze doły. Wolą radnych wypowiedzianą w uchwale Rady D. było wstrzymanie wszelkich postępowań w sprawie pozwoleń na budowę na tym terenie i objęcie ochroną jak największego obszaru.

W przekonaniu Sądu stanowisko organu samorządu dzielnicy wyrażone w obecności burmistrza i konserwatora zabytków było stanowczym negatywnym sygnałem dla potencjalnych inwestorów, że teren R. O. wraz z przyległościami może zostać na nieokreślony czas wyeliminowany z jakiegokolwiek zabudowy, a ewentualne badania archeologiczne mogą ujawnić dalsze informacje niosące negatywne skutki dla potencjalnych inwestorów, w tym dla pozwanej spółki deweloperskiej. Niewątpliwie jest dla Sądu, że działający w swym dobrze pojętym interesie inwestor otrzymawszy informację o tym, że nawet część nieruchomości, którą miałby nabyć w celu zabudowy mieszkaniowej, stanowi miejsce upamiętniające wydarzenia historyczne, część cmentarzyska wojennego, co do którego (...) D. podejmuje uchwałę o wstrzymaniu wszelkich postępowań administracyjnych dotyczących pozwoleń na budowę, a szereg organizacji historycznych, stowarzyszeń archeologicznych podejmuje starania o wpis nieruchomości do rejestru zabytków - odstępuje od nabycia nieruchomości za 10 000 000 zł. Zlecenie w tej sytuacji audytów nie było nawet potrzebne, aby uznać, że zamierzenie inwestycyjne w tej sytuacji staje się wysoce wątpliwe. Jakkolwiek w tamtym czasie nieruchomości powódek, a także działka nr (...) nie były jeszcze wpisane do rejestru zabytków, a ponadto nie stało się tak nawet na podstawie decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w W. z dnia 16 listopada 2015 roku nr (...), gdyż tylko część nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 20 marca 2015 roku została

uznana za zabytek, to wiedza uzyskana przez pozwaną z uchwały rady D. z dnia 31 marca 2015 roku była wystarczająca do podjęcia decyzji o niezawieraniu umowy przedwstępnej. Skoro dla pozwanej istotne było nabycie wszystkich działek łącznie (...), to objęcie R. O., czy obszarem pola walk nawet części tych działek dawało pozwanej podstawę do odmowy podpisania umowy przedwstępnej. Powódki stały na stanowisku, że nawet wpis do rejestru zabytków całej nieruchomości będącej przedmiotem umowy nie powinien mieć znaczenia przesądzającego o prawie do odmowy podpisania umowy przedwstępnej przez pozwaną w sytuacji niedokonania przez uprawniony organ zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, który został – jak twierdzą – niezmieniony do chwili obecnej, gdyż w dalszym ciągu możliwa jest – ich zdaniem – realizacja inwestycji. W ocenie Sądu z tym rozumowaniem nie można się zgodzić, ponieważ istotny jest stan wiedzy i świadomości co do możliwości realizacji inwestycji pozwanej po podpisaniu umowy z dnia 20 marca 2015 roku, a przed upływem terminu, w którym miała zostać zawarta umowa przedwstępna. Pomiędzy tymi dwiema datami nastąpiło zdarzenie istotne z punktu widzenia inwestora – pozwanej, mianowicie odbyła się sesja Rady D. O., w czasie której podjęto uchwałę o konieczności podjęcia prac dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu S. Północnych obejmującego teren R. O. oraz wpisania do rejestru zabytków tego terenu, i w której wprost wskazano, że należy powstrzymać podjęte w ostatnich dniach działania na terenie R. O. mające na celu budowę budynków mieszkalnych. Wobec takiego sformułowania uchwały oraz położenia przedmiotowej nieruchomości w obszarze zainteresowania Rady D. zdaniem Sądu pozwana powzięła uzasadnione przekonanie, że zamierzona na nieruchomości inwestycja może nie zostać zrealizowana. To, czy i w jakim zakresie nieruchomości powódek oraz działka nr (...) zostały wpisane do rejestru zabytków i jakie są aktualnie szanse realizacji na nich zabudowy mieszkaniowej ma znaczenie wtórne, choć, jak wynika z decyzji nr (...) z dnia 07 września 2015 roku Prezydent (...) W. odmówił powódkom wydania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych na terenie działek ew. (...), z obrębów (...) położonych w rejonie ulic (...)/al. (...) w W., dzielnica O., a mocą decyzji nr (...) z dnia 16 listopada 2015 roku (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w W. wpisał m. in. działki nr (...) w obrębie (...)w rejonie Alei (...), al. (...), ul. (...). To w powiązaniu z treścią uchwały Rady D. O. z dnia 31 marca 2015 roku może stanowić ewentualną podstawę odmowy wydania pozwolenia na budowę dla ewentualnego inwestora w zakresie wielkopowierzchniowej zabudowy mieszkalnej, czy przedsięwzięcia odpowiadającego zamierzeniom pozwanej.

Reasumując powzięcie przez pozwaną informacji o możliwości wpisania nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 20 marca 2015 roku do rejestru zabytków, co mogło stanowić podstawę do odmowy wydania pozwolenia na budowę w zakresie planowanej tam inwestycji mieszkaniowej, stanowiło okoliczność obiektywną, niezależną od stron umowy i usprawiedliwiało odmowę uzgodnienia treści umowy przedwstępnej i w efekcie jej zawarcia. Należy powtórzyć, że o ile obie strony miały świadomość, że przedmiotowe nieruchomości leżą w sąsiedztwie R. O., to żadna ze stron nie mogła mieć w chwili podpisywania umowy zobowiązującej do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, świadomości kierunku postępowania radnych D. O. zmierzającego do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego i wyłączenia przedmiotowej nieruchomości spod możliwości zabudowy wielorodzinnej i mieszkaniowej. Stanowisko radnych, burmistrza było klarowne w tym zakresie i nie pozostawiało wątpliwości co do dalszego postępowania w przedmiocie rozszerzenia obszaru R. i objęcia tego terenu stosowną ochroną.

To powoduje, że na podstawie art. 394 § 3 zdanie drugie k.c. zadatek wręczony powódkom przy zawarciu umowy zobowiązującej winien zostać zwrócony pozwanej.

Oceny tej nie może zmienić twierdzenie powódek o wydatkowaniu zadatku na czynności uprzątnięcia nieruchomości, zgodnie z umową. Gdy nie straci się z pola widzenia faktu, iż uprzątnięcie miało nastąpić do chwili zawarcia umowy ostatecznej sprzedaży, to przyjęć należy, że dokonanie tego przed zawarciem umowy przedwstępnej odbyło się wyłącznie na ryzyko powódek. Dodatkowym wsparciem dla argumentacji o braku znaczenia dla obowiązku zwrotu zadatku pozwanej jest nieudowodnienie co do wysokości kosztów poniesionych na uprzątnięcie nieruchomości, gdyż nie jest wiarygodne samo oświadczenie strony co do tego, że wydatkowała na to kwotę rzędu kilkudziesięciu złotych. Wreszcie uprzątnięcie nieruchomości leżało w interesie powódek jako współwłaścicielki nieruchomości, gdyż, jak wskazała świadek B. D., właściciele byli monitowani przez Straż Miejską w sprawie posprzątnięcia nieruchomości. Przyszła sprzedaż nieruchomości już uprzątniętej odbędzie się już bez konieczności poniesienia tych kosztów, co

bezsprzecznie znajdzie odzwierciedlenie w cenie sprzedaży. Nie jest więc tak, że powódki poniosły jakąś stratę w tym względzie.

Wobec powyższego Sąd uznał, że powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego – w postaci aktu notarialnego obejmującego umowę z dnia 20 marca 2015 roku zobowiązującą do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności jest niezasadne i podlega oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Powódki M. W. (1) oraz A. D. jako strona przegrywająca spór w całości zostały zobowiązane do zwrotu pozwanej (...) S. A. z siedzibą w K. poniesionych przez stronę pozwaną kosztów procesu, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) w wysokości 3 600 złotych. Przy czym wobec występowania po stronie powodowej współuczestnictwa formalnego na podstawie art. 105 § 1 k.p.c. każda z powódek winna zwrócić pozwanemu połowę tej kwoty, tj. po 1 800 złotych (pkt II wyroku).