

Sygn. akt. XVI GC 309/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący SSR del. Tomasz Szczurowski

Protokolant sekretarz sądowy Marcin Kmiecki

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 650.000,00 zł (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych, zero groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 39.717,00 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset siedemnaście złotych, zero groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych, zero groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III nakazuje Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie pobrać od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. kwotę 211,26 zł (dwieście jedenaście złotych, dwadzieścia sześć groszy) tytułem zwrotu wydatków pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa.

SSR/del/ Tomasz Szczurowski

Sygn. akt XVI GC 309/12

Wyrok z 6 maja 2014 r.

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 2 lutego 2012 r. powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (zwana dalej: (...) sp. z o.o.) wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. (zwanej dalej: (...) sp. z o.o.) kwoty 650.000,00 zł z odsetkami ustawowymi liczoną od dnia 31 stycznia 2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że strony łączyła umowa zobowiązująca do wybudowania obiektu i przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 11 lutego 2011 r. sporządzona w formie aktu notarialnego o numer repertorium (...). W dniu 30 września 2011 r. po wybudowaniu przez powódkę obiektu wynikającego z wyżej wymienionej umowy, doszło do jednostronnego zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym numer A2091/2011. Umowa z 30 września 2011 r. została następnie zmieniona aneksem z dnia 6 października 2011 r. – akt notarialny A2161/2011. Powódka wskazała, że pozwana miała jej

zapłacić w ciągu 14 dni od spełnienia przez pozwaną obowiązków określonych w aneksie (§2 ust. 6 lit b), nie później jednak niż do 30.01.2012 r., kwotę 650.000,00 zł. Zdaniem powódki zapłata reszty ceny w kwocie 650.000,00 zł powinna nastąpić do dnia 30.01.2012 r. niezależnie od wykonania przez powódkę pozostałych zobowiązań umownych. Niemniej ponieważ zapłata nie nastąpiła, toteż żądanie pozwu w ocenie powódki jest zasadne (pozew k. 2-4)

W dniu 17 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy Sąd Gospodarczy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził żądanie zgodnie z treścią pozwu (nakaz zapłaty k. 56).

W dniu 5 marca 2012 r. pozwana (...) sp. z o.o. we W. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie w całości powództwa jako niezasadnego oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych. Ponadto pozwana podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła, iż powódka była uprawniona do dochodzenia ostatniej raty ceny sprzedaży dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w aneksie w § 5 ust. 6 lit. b). Pozwana wskazała, że powódka nie spełniła tych warunków nawet do dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie i nie dołączyła do pozwu żadnych dowodów mających na celu udowodnienie, że te warunki wypełniła. Pozwana podniosła, że wolą stron było uzależnienie zapłaty ostatniej raty od spełnienia wszystkich warunków wskazanych w aneksie. Pozwana potwierdziła, że w dniu 11 lutego 2011 r. zawarła z powódką umowę zobowiązującą do wybudowania obiektu i przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości. Pozwana przyznała także, że w dniu 30 września 2011 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, która następnie została zmieniona aneksem nr (...) w dniu 6 października 2011 r. Pozwana podniosła, że mimo twierdzeń powódki z pisma z 24 stycznia 2012 r. o spełnieniu wszystkich obowiązków powódka w dalszym ciągu nie dopełniła obowiązków poprzez: brak dostarczenia oświadczeń wszystkich wykonawców i podwykonawców o całkowitym rozliczeniu prac (brak oświadczenia firmy (...)), brak podpisów inspektora nadzoru i projektanta na oświadczeniu kierownika budowy dotyczącym pylonu (zdaniem pozwanej obowiązek ten wynika z art. 57 ust. 2 ustawy Prawo budowlane), nie dostarczenie umowy na dostawę wody podpisanej przez firmę (...) sp. z o.o. Ponadto pozwana podniosła, że w związku z tym, że powódka do dnia dzisiejszego nie wykonała obowiązków wskazanych w § 2 Aneksu nr (...) (zmieniającego § 5 ust. 6 lit. b) umowy sprzedaży), pozwana korzysta z możliwości naliczania kary umownej wskazanej w § 3 Aneksu nr (...). Pozwana z ostrożności procesowej podniosła zarzut potrącenia naliczonej kary umownej z kwotą dochodzoną przez powódkę, wskazując jednak że w żadnym wypadku nie stanowi to oświadczenia o uznaniu roszczenia dochodzonego przez powódkę. Zdaniem pozwanej kara umowna należna jej za okres od dnia 27 stycznia 2012 r. do dnia 02 marca 2012 r. wynosiła 1.088.415,20 zł i z kwoty tej pozwana potraciła sobie należność objętą żądaniem pozwu (sprzeciw k. 66-77).

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2012 r. w sprawie VII GC 57/12 Sąd Okręgowy Sąd Gospodarczy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał według właściwości do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie XVI Wydziałowi Gospodarczemu. (postanowienie k. 137)

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała żądanie pozwu. Powódka wskazała, że niesłuszny jest zarzut prekluzji dowodowej podniesiony przez pozwaną, gdyż z art. 479¹² k.p.c. nie wynika obowiązek przewidywania przez powoda jakie możliwe zarzuty podniesie pozwany, lecz obowiązek odniesienia się do znanych mu w chwili wnoszenia pozwu twierdzeń i dowodów, ale tylko tych które wskazują, że jego powództwo jest zasadne. Przepis art. 479¹² k.p.c. nie może być rozumiany jako obowiązek przytaczania w pozwie także tych twierdzeń i dowodów, które co prawda są już znane powodowi, ale które zmierzałyby do wykazania, że roszczenie sprecyzowane w pozwie mu nie przysługuje lub nie może go dochodzić (wyrok Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2008 r., sygn. II CSK 667/07, Lex nr 398415). Powódka podniosła także, że kwestionowanie przez pozwaną jednoznacznego zapisu umownego przy wykorzystaniu dowodu z przesłuchania świadków narusza art. 247 kpc. Powódka wskazała także, że chybiona jest argumentacja pozwanej, że niespełnienie warunków przewidzianych w aneksie uniemożliwiało korzystanie z budynku, gdyż już od 30 września 2011 r. pozwana wykonywała działalność w ww. budynku bez przeszkód. Ponadto pozwana wykonywała tę działalność bez tytułu prawnego do budynku, gdyż umowa sprzedaży nieruchomości nie doszła jeszcze w tym czasie do skutku. Zdaniem powódki, błędne jest stanowisko pozwanej, że powódka uzależniła otrzymanie zapłaty ostatniej raty ceny od spełnienia warunków określonych w aneksie nr (...)

oraz, że powódka nie musiała nic robić, żeby uzyskać ostatnią ratę ceny. Zdaniem powódki jej obowiązek wykonania warunków wynikał z art. 354 kc oraz z możliwego zagrożenia wynikającego z naliczania kar umownych. Powódka wskazała, że pozwana nie kwestionowała także obowiązku zapłaty kwoty 650.000,00 zł do 30 stycznia 2012 r. wskazanego w fakturze VAT nr (...) z 06 października 2011 r. Powódka podniosła, że opieszałość w spełnieniu warunków nie wynikała z jej winy bądź zaniedbań. Opóźnienie wynikało z braku współpracy ze strony pozwanej i podwykonawcy nominowanego przez pozwaną. Z powodu opóźnień w płatnościach ze strony pozwanej powódka była pod ciągłą presją generalnego wykonawcy i groźbą spowalniania lub wstrzymania robót. Powódka od początku była obciążona kwotą 976.000,00 zł za grunt pod budowę pylonu reklamowego dla pozwanej. Każde opóźnienie ze strony pozwanej w płatnościach powodowało duże trudności ekonomiczne dla powódki. Zdaniem powódki pozwana tworzyła przez cały czas trwania umowy pozaumowne zobowiązania w celu opóźnienia płatności. Pozwana próbowała interpretować umowę przedwstępną jako umowę o roboty budowlane, a nie umowę deweloperską, co miało nakładać na pozwaną nowe obowiązki, które w umowie deweloperskiej nie obowiązywały. Przykładowo pozwana żądała comiesięcznych, bardzo rozbudowanych raportów dotyczących wykonania inwestycji, których zakres nie był sprecyzowany przez umowę. Zdaniem powódki, przesyłane raporty wyczerpywały istotę rzeczy, a wezwania do ich uzupełnienia były absurdalne. Ponadto pozwana nie dołączyła do umowy przedwstępnej wzoru umowy ubezpieczenia, co stało się pretekstem do opóźniania uznania przez pozwaną ubezpieczenia i wypłaty kolejnej zaliczki, w wyniku zgłaszania szeregu nowych warunków, jakie miały być zawarte w polisie. Pozwana przez dwa miesiące kwestionowała przedstawiane polisy i dodatkowo zgłaszała szereg warunków tak kuriozalnych jak ubezpieczenie budowy mebli na patio, przyszłego wyposażenia komputerowego, przyszłych mebli i wyposażenia sali konsumenckiej na łączną kwotę 1.315.000,00 zł. Ponadto pozwana przedłużała ustalanie warunków gwarancji bankowej i to też był pretekst by opóźnić płatność. Pozwana niezasadnie kwestionowała także ważność złożonej oferty w formie aktu notarialnego nabycia nieruchomości na której zbudowany miał być pylon reklamowy, oferta została przyjęta przez kontrahenta także w formie aktu notarialnego. Powódka wskazała także, że pozwana w trakcie realizacji umowy dokonała zmiany standardów wykonania cokołu obiektu oraz fundamentu pylonu reklamowego, na znacznie bardziej pracochłonne i droższe, a ponadto wymusiła pozaumownie na powódce partycypację w kosztach zmian. Ponadto pozwana zgłosiła szereg dodatkowych żądań dotyczących budowy wentylacji w budynku, co znacznie poszerzyło zakres rzeczowo-finansowych świadczeń powódki. Pozwana kwestionowała także oświadczenia podwykonawców co do rozliczenia robót, pomimo tego, że nie określiła wzoru takiego oświadczenia. Brakowało oświadczenia firmy (...) - graf, która została nominowana przez pozwaną. Q-graf po posadowieniu pylonu zwlekał z wystawieniem faktur. Następnie wystawił fakturę z nieprawidłową datą płatności, a potem, mimo żądań powódki, nie dokonał jej korekty. Powódka, aby uzyskać oświadczenie od Q-graf zapłaciła fakturę mimo jej nieprawidłowości. Q-graf przesłał później notę odsetkową naliczającą odsetki już od 10 listopada, czyli od daty wcześniejszej niż data faktur od których miały być naliczane odsetki. Mimo kwestionowania należności odsetek, powódka zapłaciła je w lutym 2012 r., aby uzyskać oświadczenie od Q-graf. W dalszej kolejności powódka wskazała, że obowiązek przedstawienia pozwanej oświadczenia kierownika budowy dotyczącego pylonu nie wynikał z umowy łączącej strony i nigdy nie był żadnym z warunków jakiegokolwiek świadczenia. Kierownik budowy złożył niezbędne oświadczenie nadzorowi budowlanemu, a nadzór budowlany nie zgłaszał zastrzeżeń po zgłoszeniu obiektu do użytkowania w całości. Powódka odniosła się także do kwestii zawarcia umowy o dostawę wody z (...) sp. z o.o. Zdaniem powódki brak zawarcia umowy był spowodowany działaniem pozwanej, która kwestionowała wszelkie propozycje umowy przedstawiane przez powódkę, a propozycje przedstawiane przez pozwaną nie były akceptowane przez (...) sp. z o.o. Powódka wskazała, że była jedynie zobowiązana do dokonania czynności niezbędnych do podpisania umowy. Powódka nie mogła zmusić dwóch niezależnych od niej podmiotów do zawarcia umowy między sobą. Powódka dołożyła wszelkich należytych starań poprzez przedłożenie projektu umowy oraz pośredniczenie w negocjacjach. Pozwana dopiero 24 stycznia 2012 r. zaakceptowała treść umowy. (...) sp. z o.o. do dostawy wody dla pozwanej było treścią zapisu w znanym pozwanej akcie notarialnym zakupu działki inwestycyjnej przez powódkę od (...) sp. z o.o. Powódka wskazała, że opóźnienia w spełnieniu warunków wynikających z aneksu były z winy pozwanej oraz osób trzecich (Q-graf). Powódka podniosła, że żądanie kary umownej jest bezpodstawne co do zasady jak i wysokości, a ponadto wniosła o miarkowanie kary umownej, ewentualnie o uznanie, że żądanie przez pozwanego kary umownych, w związku z jego działaniami naruszającymi zasadę wynikającą z art. 354 kc oraz w związku z tym, że nie poniosła ona jakiegokolwiek szkody, są

bezpodstawne. W razie uznania, że odpowiedzialność za opóźnienie ponosi wyłącznie powódka, podniosła ona, że kara umowna jest rażąco wygórowana (odpowiedź na pozew k. 157-166).

W kolejnym piśmie przygotowawczym pozwana podtrzymała swoje wnioski i twierdzenia dowodowe zawarte w sprzeciwie do nakazu zapłaty. Pozwana jednoznacznie stwierdziła, że strony w aneksie określiły termin spełnienia warunków, tj. do dnia 30 stycznia 2012 r. i termin ten nie został dochowany, a wobec tego żądanie pozwu jest przedwczesne. Pozwana dodała, że z jednej strony powódka miała wykonać obowiązki do dnia 30 stycznia 2012 r., a z drugiej strony pozwana uprawniona była do naliczania kary umownej, w razie niewykonania obowiązków, od dnia 30 listopada 2011 r. Pozwana podniosła, że wszelkie wnioski, twierdzenia i dowody zgłoszone przez powódkę w odpowiedzi na sprzeciw powinny być uznane za sprekludowane, gdyż powódka już w pozwie powinna wykazać, że warunki wymienione w §5 ust. 2 lit. b umowy sprzedaży (w brzmieniu nadanym jej przez Aneks nr (...)) zostały spełnione. Pozwana wskazała, że bez znaczenia dla niniejszego postępowania jest kwestia rozpoczęcia działalności restauracji w przedmiotowym budynku. Pozwana podniosła także, że nigdy nie zaakceptowała faktury VAT nr (...) z dnia 6 października 2011 r., gdyż wielokrotnie wzywała powódkę do prawidłowego wykonania umowy. Ponadto pozwana podniosła, że strony uniezależniły wykonanie określonych w umowie obowiązków od winy powódki. Fakt czy powódka nie zdołała ich spełnić wskutek zwłoki czy opóźnienia nie ma dla niniejszej sprawy żadnego znaczenia. Za bezprzedmiotowe pozwana uznała zarzuty co do opóźnienia w zawarciu umowy ubezpieczenia i gwarancji bankowej, a ponadto zarzut nieterminowych płatności przez pozwaną, co nie zostało w żaden sposób wykazane. Pozwana wskazała, że w kwestii budowy pylonu powódka była zobowiązana do wybudowania fundamentu pylonu reklamowego zgodnie z warunkami określonym w załączniku nr 4 do umowy przedwstępnej oraz zabezpieczenia funkcjonowania tego pylonu zespołem służebności lub praw obligacyjnych, dotyczących jego zasilenia oraz przechodu i przejazdu. Powódka przesłała pozwanej jedynie projekt odpowiednich służebności. Ponadto powódka była zobowiązana zgodnie z umową do uzyskania oświadczenia od wszystkich wykonawców i podwykonawców. Powódka samodzielnie przyjęła na siebie powyższe zobowiązanie samodzielnie, ponosząc przy tym odpowiedzialność za działania swych podwykonawców jak za własne. Powódka w piśmie z 20 lipca 2012 r. jednoznacznie potwierdziła, że nie przedstawiła przedmiotowego oświadczenia firmy (...)(...) Ponadto pozwana wskazała, że obowiązek przedstawienia podpisanego oświadczenia kierownika budowy dotyczącego pylonu wraz z podpisem inspektora nadzoru i projektanta wynika z art. 57 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także z § 2 ust. 6 lit b) tiret 5 w zw. z tiret 7 Aneksu nr (...). Pozwana przyznała też, że powódka rzeczywiście w dniu 25 października 2011 r. przedstawiła projekt umowy dostarczania energii elektrycznej, na bazie której powstała umowa dostawy wody. Pozwana podniosła, że obowiązek zapłaty zastrzeżonej kary umownej nie jest uzależniony od powstania szkody po stronie wierzyciela, jedyne co musi wykazać wierzyciel to zastrzeżenie kary umownej i fakt niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Zdaniem pozwanej powódka składając wniosek o miarkowanie kary umownej niejako przyznała jej zasadność (pismo pozwanej k. 277-288).

Na rozprawach w dniu 18 stycznia 2013 r., w dniu 24 maja 2013 r., 6 września 2013 r., 4 października 2013 r., 17 stycznia 2014 r., 14 lutego 2014 r., 11 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powódki podtrzymał powództwo oraz wnioski dowodowe, pełnomocnik pozwanej zaś wniósł o oddalenie powództwa i podtrzymał dotychczasowe stanowisko (k. 318, 350, 367, 373, 395, 421).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 11 lutego 2011 roku pomiędzy (...) sp. z o.o. jako sprzedającym, a (...) sp. z o.o. jako kupującym została zawarta umowa zobowiązująca do wybudowania obiektu i przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem umowy sprzedaży była nieruchomość położona w B., przy ulicy (...) J. K 31, księga wieczysta KW Nr (...), na której sprzedający zobowiązał się wybudować „pod klucz” - na własny koszt, obiekt usługowo- gastronomiczny typu fast-food. Strony ustaliły łączną cenę sprzedaży nieruchomości z obiektem na kwotę netto 5 800 000,00 złotych. W celu wykonania zobowiązania sprzedający był zobowiązany do wybudowania i wyposażenia obiektu, oraz do przygotowania i zrealizowania inwestycji na własny koszt, do wykonania w trakcie realizacji inwestycji urządzenia infrastruktury

niezbędnej do należytego funkcjonowania budynku, umożliwiającej korzystanie z mediów, jak również do uzyskania na własny koszt wszelkich środków niezbędnych do należytej realizacji inwestycji (umowa zobowiązująca k. 14-32)

Pismem z dnia 05 maja 2011 r. (...) sp. z o.o. wezwała (...) sp. z o.o. do usunięcia uchybień raportu miesięcznego wskazując, iż został on sporządzony w sposób niezgodny z umową (wezwanie do usunięcia uchybień k. 111-114).

W trakcie realizacji inwestycji występowały różnorakie problemy techniczne i finansowe. (...) sp. z o.o. zdarzały się opóźnienia z dokonywanymi płatnościami. Ponadto w toku wykonywanych czynności (...) sp. z o.o. zmieniał koncepcję dotyczącą pylonu reklamowego. Rozbieżności między stronami powstawały także na tle gwarancji bankowej (korespondencja k. 173-231, 256-259, zeznania świadka P. D. k. 368-370, przesłuchanie reprezentanta powódki R. P. k. 423).

Roboty budowlane na nieruchomości zostały zakończone w dniu 23 września 2011r. W dniu 30 września 2011 r. od godzin porannych funkcjonowała na terenie nieruchomości objętej umową przedwstępną restauracja prowadzona przez (...) sp. z o.o. – (...). Restauracja miała zapewnione zaopatrzenie w wodę na podstawie służebności gruntowych (korespondencja mailowa k. 169-172, komunikat prasowy k. 167-168, zeznania świadka P. D. k. 368, zeznania świadka M. I. k. 374, zeznania świadka J. P. k. 375-376, przesłuchanie reprezentanta powódki R. P. k. 422, przesłuchanie reprezentanta powódki T. J. k. 426).

W dniu 30 września 2011 r. działający w imieniu (...) sp. z o.o. T. J. (2) i A. N. działający w imieniu (...) sp. z o.o. stawili się w Kancelarii Notarialnej M. L. (1) celem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości. Z uwagi na fakt, że przygotowany projekt umowy sprzedaży zawierał zapisy niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, toteż T. J. (3) nie chciał go podpisać. A. N. oświadczył, iż w przypadku niedojścia do porozumienia skorzysta z pełnomocnictwa udzielonego mu również przez (...) sp. z o.o. Około godziny 21:00 T. J. (3) opuścił Kancelarię Notarialną wskazując, że odwołuje pełnomocnictwa i nie wyraża zgody na zaproponowane warunki umowy (zeznania świadka A. N. k. 320, zeznania świadka P. D. k. 370, zeznania świadka J. P. k. 376, przesłuchanie reprezentanta powódki R. P. k. 423, 424, przesłuchanie reprezentanta powódki T. J. k. 426).

Ostatecznie dnia 30 września 2011 roku pomiędzy (...) sp. z o.o. jako sprzedającym, a (...) sp. z o.o. jako kupującym została zawarta umowa sprzedaży w/w nieruchomości. Przy podpisaniu umowy obie jej strony były reprezentowane przez A. N., który działał jako pełnomocnik (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. Cena zabudowanej nieruchomości została ustalona na kwotę 5.800.000 zł, przy czym przed podpisaniem umowy została zapłacona kwota 3.331.000,00 zł, kwota 1.119.000 zł w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej, zaś kwota 1.350.000,00 zł w terminie 7 dni po spełnieniu przez sprzedającego wszystkich obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej. W dziale III w/w księgi wieczystej wpisane są: nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie dostępu i korzystania z instalacji energetycznej zlokalizowanej na działce nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu; nieograniczona w czasie służebność gruntowa obciążająca działkę gruntu nr (...), polegająca na prawie poprowadzenia pod powierzchnią gruntu przyłączy technicznych do odpowiednio sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci wodociągowej wraz z prawem dostępu do nich w celu ich naprawy, czy konserwacji. Z obawy przed nieważnością umowy, przy jej sporządzaniu zadbano, aby jej postanowienia nie odbiegały od warunków określonych w umowie przedwstępnej (umowa sprzedaży k. 33-38, zeznania świadka A. N. k. 320, zeznania świadka M. L. (1) k. 402).

Po podpisaniu umowy sprzedaży z A. N. skontaktował się R. P. (2) domagając się renegotjacji umowy (zeznania świadka M. W. k. 321).

Dnia 6 października 2011 roku został zawarty aneks nr (...) do umowy sprzedaży z dnia 30 września 2011 roku pomiędzy (...) sp. z o.o. jako sprzedającym reprezentowanym przez R. P. (3), a (...) sp. z o.o. jako kupującym reprezentowanym przez A. N.. W § 1 aneksu strony zgodnie postanowiły, iż uważają umowę sprzedaży zawartą w dniu 30 września 2011 r. za ważną i zobowiązującą, niemniej w związku ze zmianą okoliczności postanawiają sporządzić aneks. W § 2 aneksu, zmieniającym § 5 umowy strony ustaliły łączną cenę sprzedaży na kwotę netto 5 915 301,00 złotych, która to cena obejmowała również wartość robót dodatkowych do umowy w kwocie 115.301,00 zł. W nowej treści § 5 ust. 5 umowy sprzedaży kupujący oświadczył, że na dzień 6 października 2011 roku została zapłacona

sprzedającemu tytułem zaliczek na poczet ceny kwota 4.450.000,00 złotych netto powiększona o należny VAT w stawce 23 %. Natomiast w § 5 ust. 6 umowy zastrzeżono, iż pozostała część ceny w kwocie 1 802 320,23 złotych brutto w tym VAT zostanie zapłacona w następujący sposób: kwota 1.152.320,23 złotych brutto zostanie zapłacona do dnia 20 października 2011 roku, a kwota 650.000,00 złotych brutto w tym podatek od towarów i usług w stawce 23 % zostanie zapłacona przez kupującego przelewem na wskazany przez sprzedającego w wystawionej fakturze VAT rachunek bankowy w terminie 14 dni po pełnym spełnieniu przez sprzedającego poniższych obowiązków:

- dokonania wszystkich czynności niezbędnych do zawarcia umów, których stroną jest spółka pod firmą (...) spółka z o.o. na dostarczanie mediów, zapewniających w szczególności odpowiednie ilości wody, gazu, energii elektrycznej dla potrzeb obiektu oraz ścieków technologicznych i ogólnobytowych;

- uzyskanie prawomocnej i ostatecznej decyzji na użytkowanie obiektu;

- uzyskania wpisu do rejestru zakładów gastronomicznych Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ostatecznej bezwarunkowej decyzji zatwierdzającej zakład (...) do prowadzenia działalności gastronomicznej;

- przekazania kupującemu całej dokumentacji związanej z odbiorem i przekazaniem obiektu do użytkowania zarówno w formie papierowej, jak i wersji elektronicznej (skanowanej, zapisanej w plikach (...) na płycie CD/DVD), to jest w szczególności ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, ostatecznej decyzji zatwierdzającej zakład (...) do prowadzenia działalności gastronomicznej, kopii dziennika budowy z wpisem kierownika budowy umożliwiającym kupującemu użytkowanie obiektu;

- przekazania kupującemu inwentaryzacji powykonawczej, dwóch egzemplarzy projektu budowlanego, dwóch egzemplarzy projektu wykonawczego, zaświadczenia właściwych jednostek i organów, atestów certyfikatów i świadectw dopuszczenia zastosowanych materiałów i technologii, protokołów technicznych i świadectw kontroli jak pomiarów skuteczności i wydajności instalacji wentylacji i klimatyzacji, pomiarów instalacji elektrycznej (rezystancje, skuteczności zadziałania zabezpieczeń, natężenia światła), pomiarów hałasu wewnątrz budynku i zewnątrz budynku. Część ze wskazanej wyżej dokumentacji, szczegółowo opisana w Protokole Odbioru z dnia 29 września 2011 roku została przekazana;

- przekazania kupującemu oświadczeń wszystkich wykonawców i podwykonawców o całkowitym rozliczeniu wszystkich prac;

- wybudowania fragmentu pylonu reklamowego zgodnie z warunkami określonymi w załączniku nr 4 do umowy przedwstępnej oraz zabezpieczenia funkcjonowania tego pylonu zespołem służebności lub praw obligacyjnych dotyczących jego zasilania oraz przechodu i przejazdu, po uzyskaniu przez kupującego projektu treści służebności, który ten prześle sprzedającemu pocztą elektroniczną w terminie do dnia 14 października 2011 roku;

- przekazania kupującemu dokumentów opisanych w pkt. 5 lit. a Protokołu Odbioru Obiektu z dnia 29 września 2011 roku stanowiącego Załącznik nr 1 do aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 30 września 2011 roku;

powstałych w związku z realizacją umowy przedwstępnej, jednak nie później niż do dnia 30 stycznia 2012 roku.

Natomiast w dodanym do umowy § 8a strony zgodnie oświadczyły, iż w przypadku gdy sprzedający nie wykona jakiegokolwiek z obowiązków wskazanych w § 5 ust. 6 lit. b) umowy sprzedaży (w brzmieniu nadanym Anekssem nr (...)) w terminie do dnia 30 listopada 2011 roku, sprzedający zapłaci na wezwanie kupującego karę umowną, w wysokości (...) łącznej wartości przedmiotu umowy. Kara umowna będzie naliczana za każdy dzień opóźnienia. Kwota wskazana w § 5 ust. 6 lit. b) umowy sprzedaży (w brzmieniu nadanym Anekssem nr (...)) zostanie pomniejszona o kwotę naliczonej kary umownej, na co sprzedający wyraził zgodę.

W § 4 aneksu kupujący zobowiązał się do współpracy ze sprzedającym przy zawieraniu umów na dostarczanie mediów, o których mowa w § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy umowy sprzedaży (w brzmieniu nadanym Anekssem nr (...)) oraz dostarczania sprzedającemu projektu treści służebności. Rażąco naruszenie przez kupującego powyższego

zobowiązania nie może stanowić podstawy naliczania kary umownej. Kupujący zobowiązał się do poniesienia podatku od nieruchomości w zakresie budowli- pylonu reklamowego, a sprzedający do przekazania kupującemu wszelkiej dokumentacji koniecznej do ujawnienia budynku w księdze wieczystej (aneks k. 39-42, polecenia przelewu k. 24-47, zeznania świadka A. N. k. 319, zeznania świadka M. W. k. 321, zeznania świadka M. L. (1) k. 402)

Wpisanie w aneksie nr (...) daty zapłaty wynagrodzenia w kwocie 650.000 zł przypadającej 30 stycznia 2012 r. związane było z poddaniem się w tym zakresie przez (...) sp. z o.o. egzekucji na podstawie art. 777 kpc (zeznania świadka A. N. k. 319).

W dniu 06 października 2011 r. (...) sp. z o.o. wystawił (...) sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) opiewającą na sumę 1.802.320,23 zł. W fakturze tej zaznaczono, że kwota 650.000 zł, stanowiąca ostatni składni ceny, zostanie zapłacona przelewem do dnia 30 stycznia 2012 r. Fakturę VAT w imieniu (...) sp. z o.o. odebrał A. N. i nie została ona zwrócona (faktura VAT k. 43).

W dniu 19 października 2011 r. (...) sp. z o.o. zapłacił (...) sp. z o.o. na podstawie faktury VAT nr (...) kwotę 1.152.320,23 zł (polecenie przelewu k. 48).

Po podpisaniu aneksu nr (...) pomiędzy stronami trwały uzgodnienia dotyczące zabezpieczenia ustanowionego pylonu służebnościami gruntowymi (korespondencja mailowa k. 100-110).

W celu wykonania zobowiązania wynikającego z aneksu nr (...) sp. z o.o. zwrócił się do (...) sp. z o.o. o zawarcie umowy na dostawę wody z (...) sp. z o.o., co było kontynuacją wcześniej prowadzonych w tym zakresie negocjacji (zeznania świadka M. I. k. 374).

W dniu 10 listopada 2011 r. (...) sp. z o.o. przesłał do (...) sp. z o.o. wyjściowy projekt umowy na dostawę wody. (...) sp. z o.o. swoje uwagi w tym zakresie zgłosiła w dniu 18 listopada 2011 r. (korespondencja mailowa k. 260, 261, poprawiony projekt umowy k. 262-270).

(...) sp. z o.o. zmodyfikowała projekt umowy zaproponowany przez (...) sp. z o.o. i bezpośrednio przesłała go (...) sp. z o.o., która jednak w korespondencji z dnia 30 listopada 2011 r. kierowanej do (...) sp. z o.o. oświadczyła, że zaproponowane zmiany w zakresie umowy na dostarczanie wody są zbyt daleko idące i dalej będą musiały być prowadzone negocjacje (korespondencja mailowa k. 271-272, zeznania świadka P. D. k. 368).

Jedynym z podwykonawców (...) sp. z o.o. na przedmiotowej inwestycji był polecony przez (...) sp. z o.o. - R. R. (...), który swoje prace wykonywał w październiku i listopadzie 2011 r. Podmiot ten z opóźnieniem wystawiał faktury za wykonane prace. (...) sp. z o.o. fakturę od R. R. (...) dostała 28 listopada 2011 r., przy czym zawierała ona niezgodny z umową wiążącą strony termin płatności, który przypadał ponadto przed doręczeniem faktury. Wobec powyższego (...) sp. z o.o. wystąpiła o korektę tej faktury (zeznania świadka A. D. k. 354, zeznania świadka P. D. k. 369, przesłuchanie reprezentanta powódki R. P. k. 424).

W korespondencji mailowej z dnia 02 stycznia 2012 r. działający w imieniu (...) sp. z o.o. M. W. zwrócił się do (...) sp. z o.o. o podanie informacji na jakim etapie są negocjacje poszczególnych umów na dostawę mediów, wskazując w jego treści iż wkrótce zgodnie z aneksem minie termin do którego (...) sp. z o.o. zobowiązała się do sfinalizowania wszystkich zaległych kwestii (korespondencja mailowa k. 86).

Pismem z dnia 13 stycznia 2012 r. błędnie datowanym na rok 2011, (...) sp. z o.o. wezwała (...) sp. z o.o. do wykonania umowy sprzedaży. W wezwaniu tym wskazano, iż w aneksie nr (...) do umowy (...) sp. z o.o. zobowiązał się do wykonania czynności wskazanych w § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy umowy do dnia 30 stycznia 2012 r. Dodano, iż w przypadku nieprzedstawienia umów na dostawę mediów do dnia 30 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. będzie uprawniony do naliczania kary umownej (wezwanie do wykonania umowy sprzedaży k. 115-116, dowód nadania k. 117-118).

W dniu 19 stycznia 2012 r., mimo nieskorygowania przez R. R. (...) wystawionej faktury, (...) sp. z o.o. uregulował należność główną (zeznania świadka A. D. k. 354).

W dniu 22 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. przekazała do (...) sp. z o.o. projekt umowy na dostawę wody i został on zaakceptowany w dniu 24 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. zastrzegła, iż podpisze umowę po uprzednim zebraniu przez (...) sp. z o.o. podpisów pozostałych stron umowy (korespondencja mailowa k. 273, nota odsetkowa k. 254-255).

W dniu 23 stycznia 2012 r. R. R. (...) wystawił na (...) sp. z o.o. notę odsetkową z tytułu opóźnienia w zapłacie dwóch faktur. Odsetki jednak na tej nocie zostały naliczone nieprawidłowo, albowiem od dnia poprzedzającego termin zapłaty wskazany w treści faktury (nota odsetkowa k. 254, zeznania świadka A. D. k. 354-355, przesłuchanie reprezentanta powoda R. P. k. 424).

W dniu 23 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. zwrócił się do R. R. (...) o skorygowanie noty odsetkowej, wskazując iż płatność powinna być dokonywana w oparciu o prawidłowo wystawioną fakturę VAT, a tym przypadku błędnie wskazany był termin płatności, a wobec tego żądanie odsetkowe Q-GRAF wobec (...) sp. z o.o. jest bezpodstawne (pismo z dnia 23 stycznia 2012 r. k. 252).

Pismem z dnia 24 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. poinformował (...) sp. z o.o., iż warunki wynikające z aneksu nr (...) uważa za spełnione i wobec tego domaga się zapłaty pozostałej kwoty wynagrodzenia w sumie 650.000 zł w terminie do 30 stycznia 2012 r. W odpowiedzi z dnia 27 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. oświadczyła, że wobec niewykonania obowiązków wynikających z § 5 ust. 6 lit. b) aneksu nr (...) do umowy sprzedaży nalicza ona karę umowną na podstawie § 8a umowy sprzedaży (wezwanie k. 49, 99, 232, odpowiedź k. 119-120, dowód nadania k. 121-122).

W dniu 24 stycznia 2012 roku w W. została zawarta umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków pomiędzy (...) W. S. (1) z siedzibą w B. a (...) sp. z o.o., (...) Sp. z o.o., (...) sp. z o.o., w której S. wyraził ostateczną i nieodwołalną zgodę na podłączenie restauracji należącej do (...) sp. z o.o., do swojej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, ustanawiając wspólnie z poprzednim właścicielem działki tj. firmą (...) sp. z o.o. w W., system stosownych, wzajemnych służebności gruntowych. Następnie, (...) oświadczył jako użytkownik stacji paliw, iż zawarł z (...) sp. z o.o. umowę nr (...) o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków. (...) sp. z o.o. oświadczył, iż zawarł z S. system stosownych służebności gruntowych zapewniających AmRest podłączenie restauracji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz stały obowiązek zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków w odniesieniu do każdorazowego właściciela działki. W dniu 26 lutego 2012 r. umowa została przesłana do (...) sp. z o.o. (umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków k. 89-98, pismo informujące o przesłaniu umowy k. 233).

W mailu z dnia 27 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. wysłała do (...) sp. z o.o. – M. W. i A. N. skan umowy na dostawę wody (korespondencja mailowa k. 87-98).

W międzyczasie P. D. otrzymał od A. G. z (...) sp. z o.o. prośbę o przedstawienie oświadczenia kierownika budowy o zakończeniu prac, który to dokument nie był dotychczas wskazany jako ten, który należało przekazać do (...) sp. z o.o. Niemniej P. D., po konsultacji z J. P., zdecydował się dokument ten przekazać (zeznania świadka P. D. k. 369, zeznania świadka J. P. k. 376).

Na dzień 30 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. nie przedstawiła (...) sp. z o.o. oświadczenia o wykonaniu zobowiązań wobec jednego z podwykonawców – Q-GRAF, jak również nie przedstawiła oświadczenia dotyczącego fundamentu pylonu podpisanego przez inspektora nadzoru i projektanta, niemniej pylon został dopuszczony do używania (zeznania świadka M. W. k. 321-322, zeznania świadka A. G. k. 352-353).

W dniu 02 lutego 2012 r. R. R. (...) wystawił na (...) sp. z o.o. notę odsetkową z tytułu opóźnienia w zapłacie dwóch faktur, naliczając tym razem odsetki od 16 listopada 2011 r. (nota odsetkowa k. 255, zeznania świadka A. D. k. 354).

Mimo w dalszym ciągu nieprawidłowego wystawienia przez R. R. Q-GRAF faktury VAT w lutym 2012 r. (...) sp. z o.o. uregulowała na rzecz tego podmiotu płatność obejmującą odsetkami, a dnia 06 lutego 2012 r. podmiot ten wystawił

(...) sp. z o.o. zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami (zeznania świadka A. D. k. 354, przesłuchanie reprezentanta powoda R. P. k. 424).

Pismem z dnia 02 marca 2012 r. (...) sp. z o.o. wezwał (...) sp. z o.o. do zapłaty kary umownej za okres od 01 grudnia 2011 r. do dnia 01 marca 2012 r. w kwocie 1.088.415, 20 zł. Termin płatności kary umownej określono na 14 dni od daty otrzymania noty. Wezwanie wraz z notą zostało doręczone (...) sp. z o.o. w dniu 05 marca 2012 r. (przesądowe wezwanie do zapłaty k. 123, nota k. 124, dowód nadania k. 125-129).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną było, iż strony zawarły najpierw umowę zobowiązującą do wybudowania obiektu i przedwstępną umowę jego sprzedaży, a następnie umowę sprzedaży z dnia 30 września 2011 r. uzupełnioną aneksem nr (...). Pozwana nie kwestionowała również, iż nie zapłaciła na rzecz powódki części wynagrodzenia objętego żądaniem pozwu w niniejszej sprawie. Niemniej wobec żądania pozwu podniosła zarzut jego przedwczesności, jak również zarzut potrącenia.

W ocenie Sądu oba zarzuty podniesione przez pozwaną nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przystępując w pierwszej kolejności do rozpatrzenia zarzutu przedwczesności żądania pozwu należy stwierdzić, iż był on niezasadny, albowiem wynagrodzenie w części objętej żądaniem pozwu w rzeczywistości, zgodnie z twierdzeniami powódki, stało się wymagalne z dniem 30 stycznia 2012 r. W ocenie Sądu dla wymagalności powyższego roszczenia w dniu 30 stycznia 2012 r. nie miało znaczenia wykonanie obowiązków opisanych w § 5 ust. 6 lit. b) umowy. Spełnienie warunków wynikających z powyższego postanowienia umownego miałyby wpływ na wymagalność roszczenia jedynie wówczas, gdyby nastąpiło przed 30 stycznia 2012 r. W świetle jednak postanowień aneksu zasadnym było w ocenie Sądu przyjęcie, iż roszczenie stało się wymagalne w dniu 30 stycznia 2012 r. niezależnie od spełnienia wskazanych warunków. Analizując przedmiotowe postanowienie umowne należy wskazać, iż zgodnie z art. 65 § 1, 2 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, przy czym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Z powyższego wynika, że wprawdzie podstawową rolę przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej stanowi dokument, w którym nadano określone brzmienie interpretowanym oświadczeniom woli, jednakże odwołanie się do reguł językowych nie może stanowić wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli. Wykładnia umowy wymaga bowiem analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, której dokonuje się z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanego w aspekcie treści, jak i okoliczności w których zostały złożone (zob. m.in. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009, sygn. akt IV CSK 558/08, publ. Biul. SN 2009, Nr 7, poz. 11; z dnia 10 października 2003 r., sygn. akt II CK 104/02; z dnia 14 listopada 2008 r., sygn. akt V CSK 174/08; z dnia 13 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CK 448/04). Sąd stwierdzając, że strony w sposób tożsamy rozumiały użyte w umowie sformułowania, ze względu na brzmienie art. 65 § 2 kc nakazującego w pierwszej kolejności badać zgodną wolę stron niż dosłowne brzmienie umowy, jest związany dokonaną przez nie zgodną interpretacją postanowień umowy. Dopiero w przypadku braku porozumienia stron co do rozumienia treści złożonych oświadczeń woli, do dokonania ich wykładni zastosowanie ma wynikająca z art. 65 kc dyrektywa interpretacyjna nakazująca tłumaczyć oświadczenia woli tak, jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasady współzycia społecznego i ustalone zwyczaje (tzw. obiektywny wzorzec wykładni oświadczeń woli) - (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., sygn. akt II CSK 263/08; z dnia 22 lutego 2002 r., sygn. akt V CKN 931/00; z dnia 4 października 2004 r., sygn. akt V CK 670/03, publ. OSNC z 2005 r. Nr 9, poz. 162; a także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1998 r., sygn. akt III CZP 66/95; publ. OSNC z 1995 r. Nr 12, poz. 168). W ocenie Sądu zasadnym jest przyjęcie, że w chwili zawierania przedmiotowego aneksu jego strony zgodnie rozumiały, iż roszczenie powódki o zapłatę kwoty 650.000 zł stanie się wymagalne najpóźniej w dniu 30 stycznia 2012 r., natomiast stanowisko zajmowane przez pozwaną w niniejszej sprawie jedynie zmierza do uchylecia się do

wykonania obowiązku zapłaty powyższej kwoty. Przede wszystkim nie może być wątpliwości, iż powódka tak na etapie zawierania aneksu, jak i w toku procesu uważała dzień 30 stycznia 2012 r. za najdalszy termin płatności kwoty 650.000 zł. Kwestia ta przede wszystkim wynika z przesłuchania reprezentanta powódki (k. 425). Jednocześnie przesłuchanie to znajduje również potwierdzenie w korespondencji między stronami, a zwłaszcza piśmie z dnia 24 stycznia 2012 r. w którym powódka również podniosła, że zgodnie z aneksem zapłata powinna nastąpić do dnia 30 stycznia 2012 r. (k. 49). Wbrew twierdzeniom pozwanej, w ocenie Sądu również (...) sp. z o.o. dzień 30 stycznia 2012 r. uważała za najdalszy dzień wymagalności roszczenia o zapłatę kwoty 650.000 zł. Decydujące znaczenie dla ustalenia sposobu rozumienia przez pozwaną postanowień przedmiotowego aneksu miały zeznania A. N., który w imieniu pozwanej zawierał zarówno umowę sprzedaży, jak i aneks nr (...). Świadek ten jednoznacznie natomiast stwierdził, iż z uwagi na poddanie się przez pozwaną w zakresie obowiązku zapłaty ceny rygorowi z art. 777 kpc, w aneksie określono konkretną datę zapłaty (k. 319). W tym kontekście niezbędnym jest przytoczenie art. 777 § 1 pkt 4 kpc zgodnie z którym tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie. Warunkiem więc uznania aktu notarialnego za tytuł egzekucyjny jest określenie w nim terminu wykonania obowiązku, w tym przypadku zapłaty przez pozwaną pozostałej kwoty ceny, tzn. 650.000 zł, który to dzień strony ustaliły na 30 stycznia 2012 r. W kontekście powyższych zeznań nie może budzić wątpliwości, iż dla stron umowy 30 stycznia 2012 r. był ostatecznym dniem zapłaty przez pozwaną na rzecz powódki wynagrodzenia objętego żądaniem pozwu w niniejszej sprawie. Taka wykładnia przedmiotowego postanowienia umowy nie zaprzecza zasadom logicznego postępowania zwłaszcza jeżeli zważyć jeszcze na jedną kwestię wynikającą z zeznań A. N.. Zeznał on mianowicie, iż zastrzeżona w dodanym § 8a umowy kara umowna została tak skalkulowana, że w sytuacji w której powódka nie spełniłaby warunków wynikających z § 5 ust. 6 lit. b) w terminie do dnia 30 stycznia 2012 r., to pozwana naliczyłaby karę umowną za okres 30 listopada 2011 r. do 30 stycznia 2012 r. która kompensowałaby wysokość wynagrodzenia, którą pozwana powinna zapłacić powódce najpóźniej w dniu 30 stycznia 2012 r. (k. 319). W świetle powyższych zeznań określenie ostatecznego terminu zapłaty kwoty 650.000 zł na dzień 30 stycznia 2012 r. nie wiązało się z jakimkolwiek zagrożeniem w razie niewykonania przez powódkę obowiązków. Należy jeszcze zwrócić uwagę na treść faktury wystawionej przez powódkę na rzecz pozwanej. Faktura ta została wystawiona w dniu 06 października 2011 r. a więc zawarcia aneksu do umowy sprzedaży. W fakturze tej jednoznacznie wskazano, że kwota 650.000 zł zostanie zapłacona przelewem do dnia 30 stycznia 2012 r. (k. 43). Co szczególnie istotne działający w imieniu pozwanej A. N. powyższą fakturę przyjął, a pozwana na jej podstawie realizowała wcześniejsze płatności podając w tytule zapłaty właśnie numer przedmiotowej faktury. Powyższe w ocenie Sądu dowodzi, iż dla stron w dniu zawarcia aneksu data 30 stycznia 2012 r. była ostateczną datą rozliczenia przedmiotowej umowy. Gdyby bowiem było inaczej, to A. N. przedmiotowej faktury nie przyjąłby, a przynajmniej pozwana by ją odesłała domagając się jej korekty. Niemniej ani z jedną ani z drugą sytuacją nie mieliśmy do czynienia. Konkludując w ocenie Sądu należy uznać, iż roszczenie powódki o zapłatę części ceny, tzn. kwoty 650.000 zł stało się wymagalne w dniu 30 stycznia 2012 r., a wobec tego zarzut przedwczesności powództwa nie zasługiwał na uwzględnienie. Należy w tym miejscu jedynie dodać, iż dla dokonania wykładni spornego postanowienia umownego nie miały znaczenia zeznania świadka M. L. (1) – notariusza, który sporządził przedmiotowy akt notarialny. Świadek bowiem co prawda potwierdził przygotowanie przedmiotowego dokumentu, niemniej nie potrafił sobie przypomnieć okoliczności jego sporządzenia, jak również celu z uwagi na który w § 5 ust. 6 lit. b) umieszczono datę 30 stycznia 2012 r. (k. 402).

Powiązanie wymagalności roszczenia o zapłatę kwoty 650.000 zł z upływem terminu 30 stycznia 2012 r. jest uzasadnione także w kontekście wykładni powyższego postanowienia w świetle innych postanowień umowy wiążącej strony. Trzeba w tym kontekście odwołać się do § 8a umowy zastrzegającego karę umowną za niewykonanie obowiązków wynikających z § 5 ust. 6 lit. b) umowy. W postanowieniu tym zastrzeżono również, iż kara umowna będzie pomniejszona z kwoty wskazanej w § 5 ust. 6 lit. b), a więc sumy 650.000 zł. Gdyby w razie niewykonania obowiązków z § 5 ust. 6 lit. b) kwota objęta tym postanowieniem nie stawała się i tak wymagalna z dniem 30 stycznia 2012 r., to postanowienie § 8a byłoby bezprzedmiotowym.

Powyższa wykładnia jest uzasadniona także w świetle art. 476 kc i 481 kc, które wymagalność roszczenia wiążą jedynie z upływem terminu, w którym świadczenie powinno zostać spełnione przez dłużnika, nie zaś ze spełnieniem się warunku. Taki wniosek potwierdza również treść art. 89 kc. Z przepisu tego wynika bowiem, że jedynie "powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego". Warunek zaś nie może być przesłanką wymagalności roszczenia, albowiem w takim przypadku sprzeciwiałby się powyższym przepisom, gdyż nie spełniałby kryteriów z art. 89 kc. Analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 19 czerwca 2013 r. I ACa 99/13, niepubl. w którym przyjęto, iż wymagalność świadczenia pieniężnego, związana z możliwością naliczania odsetek od kwoty głównej zobowiązania, związana jest wyłącznie z upływem terminu, w którym świadczenie powinno zostać spełnione przez dłużnika, nie zaś ze spełnieniem się warunku. Należy zaś zaznaczyć, iż w § 5 ust. 1 umowy pozwana potwierdziła, że jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki kwoty 5.915.301,00 zł, która obejmowała w szczególności należność, której dotyczy żądanie pozwu w niniejszej sprawie. Nie można więc stwierdzić, iż spełnienie okoliczności wskazanych w 5 ust. 6 lit. b) warunkowało powstanie jakichkolwiek skutków prawnych czynności prawnej. Celem powyższego postanowienia było jedynie uregulowanie kwestii związanej z wymagalnością zapłaty kwoty 650.000 zł. Jednocześnie należy przypomnieć, iż przesłuchiwany w niniejszej sprawie świadek M. L. (2) – notariusz, który sporządzał przedmiotowe akty notarialne zapewniał, że zostały one przygotowane zgodnie z prawem. W tym zaś kontekście brak jest podstaw do przyjęcia, iż strony uzależniałyby wymagalność świadczenia od warunku, który byłby niedopuszczalny, a wobec tego w świetle art. 94 kc pociągający za sobą nieważność czynności prawnej. Jednocześnie przyjęcie wykładni prezentowanej w niniejszym procesie przez pozwaną prowadziłyby do powstania sytuacji, w której istniejące roszczenie mogłoby się nigdy nie przekształcić w wymagalne świadczenie. Z pewnością właśnie z tego względu w spornym § 5 ust. 6 lit. b) umowy zastrzeżono termin 30 stycznia 2012 r., jako dzień wymagalności kwoty 650.000 zł. Odmienna wykładnia prowadziłaby do sprzeczności powyższego postanowienia z prawem i nie zasługuje na uwzględnienie.

Niemniej powyższe nie przesądza jeszcze skuteczności żądania pozwu z uwagi na podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia kary umownej wynikającej z § 8a umowy, dodanego aneksem nr (...). W ocenie Sądu jednak potrącenie to było nieskuteczne i nie mogło doprowadzić do wygaśnięcia zobowiązania.

Analizując podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia przede wszystkim należy zważyć, iż warunki skuteczności potrącenia reguluje art. 498 § 1 kc zgodnie z którym 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. Jak wskazał Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 30 stycznia 2013 r. I ACa 1385/12, niepubl. aby mogło dojść do potrącenia, spełnione być muszą łącznie cztery przesłanki: wzajemność wierzytelności, jednorodność świadczeń, wymagalność wierzytelności, zaskarżalność wierzytelności. Przesłanka wymagalności, wbrew literalnemu brzmieniu art. 498 § 1 k.c., dotyczy wyłącznie wierzytelności potrącającego. Wynika to z faktu, że potrącenie jest jednoznaczne z przymusowym zaspokojeniem tej wierzytelności, a nie można prowadzić egzekucji wierzytelności niewymagalnej, z kolei zobowiązany może spłacić wierzytelność przed nadejściem terminu świadczenia. Oceny wymagalności roszczenia należy dokonywać z uwzględnieniem art. 455 kc wraz z nadejściem terminu spełnienia świadczenia. Pozwana w sprzeciwie przedstawiła do potrącenia wierzytelności przysługującą jej rzekomo wobec powódki w kwocie 1.088.415,20 zł, a stanowiącą karę umową naliczoną za okres do dnia 01 grudnia 2011 r. do dnia 01 marca 2013 r. (k. 75). W tym kontekście należy zaznaczyć, iż pozwana w przedmiotowym przypadku oświadczenie o potrąceniu zawarła w sprzeciwie złożonym w dniu 05 marca 2013 r. (k. 129), podczas gdy wówczas nie zostały spełnione warunki dopuszczalności potrącenia. Trzeba bowiem wskazać, iż pozwana na przedstawioną do potrącenia karę umową wystawiła notę odsetkową w dniu 02 marca 2012 r., przy czym termin zapłaty kary umownej określiła na 14 dni od doręczenia wezwania (k. 124). Z dokumentu doręczenia wynika, że nota ta została doręczona powódce w dniu 05 marca 2012 r. (k. 127). Gdyby więc wierzytelność pozwanej wobec powódki o zapłatę kary umowne istniała, to stałaby się wymagalna w dniu 19 marca 2012 r. Tymczasem pozwana oświadczenie o potrąceniu złożyła w dniu 05 marca 2012 r. a więc przed dniem ziszczenia się warunków potrącalności w postaci wymagalności wierzytelności przedstawionej do potrącenia. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2012 r. III CSK 317/11, niepubl. trafnie natomiast uznał,

iż nie wywołuje żadnego skutku złożenie oświadczenia o potrąceniu niewymagalnej wierzytelności. Połączenie w zarzucie potrącenia elementów procesowych i materialnoprawnych przemawia za przyjęciem, że brak jednego z tych elementów powoduje bezskuteczność podjętej czynności, a możliwość jej konwalidowania, jako jednostronnej czynności prawnej, jest wyłączona. Skoro więc pozwana oświadczenie o potrąceniu złożyła przed ziszczeniem się warunków potrącalności, to jako naruszające art. 498 § 1 kc jest ono nieważne (art. 58 § 1 kc) i wobec tego nie mogło doprowadzić do umorzenia wierzytelności objętej żądaniem pozwu. Ponieważ natomiast zarzut przedwczesności żądania pozwu był nieuzasadniony, to już z tego względu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Niezależnie jednak od powyższego zarzut potrącenia nie mógł doprowadzić do oddalenia powództwa również z tego względu, że brak było podstawy do naliczania powódce kary umownej. Pozwana podstawy naliczania kary umownej upatrywała w niewykonaniu przez powódkę obowiązków wynikających z § 5 ust. 6 lit. b) umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...), tzn. braku podpisów inspektora nadzoru i projektanta na oświadczeniu kierownika budowy dotyczącym pylonu, co w jej ocenie naruszało § 5 ust. 6 lit. b) tiret 5 w związku tiretem 7, a także niedostarczeniu umowy na dostawę wody podpisanej przez (...) sp. z o.o. co miało naruszać § 5 ust. 6 lit. b) tiret 1, aż wreszcie braku oświadczenia Q-GRAF o rozliczeniu umowy co naruszało w ocenie pozwanej § 5 ust. 6 lit. b) tiret 6 umowy. Pozwana nie kwestionowała wykonania w terminie innych warunków wynikających z § 5 ust. 6 lit. b) umowy i dlatego zgodnie z art. 230 kpc okoliczność ta nie wymagała dowodu. Powyższe znajduje również uzasadnienie w świetle zeznań świadka A. G., który przyznał, że do końca listopada 2011 r. wszystkie pozostałe warunki zostały spełnione (k. 342). Analizując zaś stan faktyczny niniejszej sprawy przede wszystkim należy zaznaczyć, iż umowa sprzedaży, ani jakkolwiek inna zawarta między stronami nie nakładała na powódkę obowiązku przekazania pozwanej oświadczenia kierownika budowy dotyczącego pylonu. Zgodnie z § 5 ust. 6 lit. b) tiret 5 obowiązkiem sprzedającego było przekazanie kupującemu (pозwanej) całej dokumentacji związanej z odbiorem i przekazaniem obiektu do użytkowania zarówno w formie papierowej jak i wersji elektronicznej (skanowanej, zapisanej w plikach (...) na płycie CD/DVD), to jest w szczególności ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, ostatecznej decyzji zatwierdzającej zakład (...) do prowadzenia działalności gastronomicznej, kopii dziennika budowy z wpisem kierownika budowy umożliwiającym kupującemu użytkowanie obiektu, a także wybudowanie fragmentu pylonu reklamowego zgodnie z warunkami określonymi w załączniku nr 4 do umowy przedwstępnej oraz zabezpieczenie funkcjonowania tego pylonu zespołem służebności lub praw obligacyjnych dotyczących jego zasilania oraz przechodu i przejazdu, po uzyskaniu przez kupującego projektu treści służebności, który ten prześle sprzedającemu pocztą elektroniczną w terminie do dnia 14 października 2011 roku. Aczkolwiek powódka nie podważała twierdzeń pozwanej, iż na przedstawionym jej oświadczeniu kierownika budowy nie było podpisów inspektora nadzoru i projektanta, to jednak należy zaznaczyć, iż z wyżej przytoczonego postanowienia nie wynika obowiązek przekazania przez powódkę pozwanej oświadczenia kierownika budowy dotyczącego pylonu. W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego w pełni wiarygodnymi są zeznania świadka P. D., który jednoznacznie zeznał, że przekazanie powyższego dokumentu pozwanej nastąpiło na jej wyraźną dodatkową prośbę, w ramach dotychczasowej dobrej współpracy technicznej między stronami (k. 369). Zeznania te są wiarygodnymi, albowiem są spójne z zeznaniami świadka J. P., który również wskazał, że skontaktował się z nim P. D. z pytaniem o dopuszczalność przekazania pozwanej oświadczenia kierownika budowy dotyczącego pylonu (k. 376). Powyższe zeznania wskazują, iż żądanie przez pozwaną przedmiotowego oświadczenia miało charakter spontaniczny i nie znajdujący podstawy w umowie sprzedaży. Skoro zaś powódka nie miała obowiązku umownego wydać pozwanej powyższego oświadczenia kierownika budowy, to jego nieprzedłużenie w formie oczekiwanej przez pozwaną nie może być kwalifikowane jako niewykonanie obowiązków wynikających z umowy sprzedaży z § 5 ust. 6 lit. b), a tylko w takim przypadku niewykonanie przez powódkę obowiązku mogłoby być podstawą naliczenia przeciwko pozwanej kary umownej.

W ocenie Sądu nie sposób również uznać, iż powódka nie wykonała obowiązku wynikającego z § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy, tzn. dokonania wszystkich czynności niezbędnych do zawarcia umów, których stroną jest spółka pod firmą (...) spółka z o.o. na dostarczanie mediów, zapewniających w szczególności odpowiednie ilości wody, gazu, energii elektrycznej dla potrzeb obiektu oraz ścieków technologicznych i ogólnobytowych. W tym bowiem kontekście pozwana zarzuciła (...) sp. z o.o. niedoprowadzenie do zawarcia umowy na dostawę wody. Niemniej przede wszystkim należy wskazać, iż nieruchomość będąca przedmiotem umowy łączącej strony procesu miała zagwarantowane dostawy wody

poprzez ustanowione na jej rzecz służebności gruntowe. Pozwana okoliczności tej nie kwestionowała, a ponadto wynika ona z przesłuchania powódki (k. 422). Okoliczność tę potwierdził również w swoich zeznaniach świadek M. I. – ówczesny pracownik właściciela nieruchomości obciążanej (k. 374). Fakt ustanowienia służebności znajduje również potwierdzenie w umowie sprzedaży zawartej pomiędzy stronami procesu (k. 35). W ocenie Sądu należy uznać, iż w ten sposób powódka zrealizowała obowiązek wynikający z § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy umowy jeszcze przed jego ustanowieniem, albowiem zapewniła pozwanej dostawę wody. Powyższe znajduje w ocenie Sądu potwierdzenie również w zachowaniu pozwanej, która jeszcze przed zawarciem aneksu wprowadzającego do umowy sprzedaży § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy rozpoczęła w lokalu działalność gospodarczą w postaci prowadzenia restauracji typu fast food. Z całą pewnością należy stwierdzić, iż gdyby pozwana nie miała zagwarantowanej dostawy wody, to rozpoczynanie działalności byłoby działaniem nieracjonalnym, a z uwagi na wymogi sanitarne niemożliwym. Skoro pozwana działalność mimo to rozpoczęła, to musiała mieć świadomość realnego gwarantowania dostaw wody. Kwestia ta znalazła również potwierdzenie w umowie datowanej na 24 stycznia 2012 r., której treść pozwana zaakceptowała, a w której znajduje się oświadczenie (...) sp. z o.o., iż system służebności gruntowych zapewnia (...) sp. z o.o. podłączenie restauracji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz stały obowiązek zaopatrzenia w wodę (k. 91-92). Niezależnie jednak od tego trzeba stwierdzić, iż powódka niezwłocznie po podpisaniu przedmiotowego aneksu kontynuowała działania zmierzające do nawiązania pomiędzy pozwaną a (...) sp. z o.o. (właścicielem nieruchomości obciążonej) i W. S. (2) (...) (użytkownikiem stacji paliw) niezależnie od stosunku rzeczowego więzi obligacyjnej związanej z zapewnieniem dostępu do wody. W tym też kontekście nie są wiarygodne zeznania świadka M. W. – pracownika pozwanej spółki, który zeznał, że do końca stycznia 2012 r. powódka nie podejmowała żadnych działań zmierzających do zawarcia umowy dotyczącej dostawy wody, co spowodowało iż on sam rozpoczął działania wobec (...) sp. z o.o. w tym zakresie (k. 321-322). Zeznania świadka są niewiarygodne zwłaszcza w kontekście znajdującej się w aktach sprawy korespondencji mailowej. Z korespondencji tej jasno wynika, że od listopada 2011 r. powódka, pozwana i (...) sp. z o.o. pozostawali w kontakcie związanym z zawarciem umowy dotyczącej dostawy wody (k. 260-272). Jednocześnie nieprawdziwe są zeznania świadka M. W. jakoby o kwestii zawierania umowy na dostawę wody nie był informowany. Korespondencja ta, której wiarygodności pozwana nie podważała, w szczególności generowana była przez M. W. (k. 261), dowodzi, że powódka realizowała swój obowiązek wynikający z § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy umowy. Odrębną kwestią jest natomiast fakt, iż do dnia 24 stycznia 2012 r. nie doszło do zawarcia umowy obligacyjnej o zaopatrzenie w wodę. Niemniej z tego faktu nie sposób wyprowadzić wniosku o niewykonaniu przez powódkę obowiązku z § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy. Trzeba bowiem zaznaczyć, iż w powyższym postanowieniu umownym powódka zobowiązała się jedynie do podjęcia wszystkich czynności niezbędnych do zawarcia umowy dotyczącej zaopatrzenia w wodę, a nie do jej zawarcia do czego zresztą nie była umocowana. Jednocześnie już z wyżej przedstawionej korespondencji mailowej wynika, że przyczyną niezawarcia w listopadzie 2011 r. umowy obligacyjnej na dostawę wody było stanowisko pozwanej kwestionujące postanowienia przesłanego jej projektu umowy, na które to stanowisko nie chciał się natomiast zgodzić (...) sp. z o.o. Z korespondencji mailowej jasno bowiem wynika, że powódka przesłała pozwanej projekt umowy w dniu 10 listopada 2011 r. (k. 260). Pozwana zaś uwagi do niego zgłosiła dopiero w dniu 18 listopada 2011 r. (k. 261, umowa z uwagami k. 262-270). (...) sp. z o.o. odniósł się do wprowadzonych uwag i bezpośrednio przesłał je do pozwanej w dniu 29 listopada 2011 r. (k. 271), nie można w tym kontekście zapominać, że uwagi w imieniu (...) sp. z o.o. zgłosił A. N. – ten sam, który wcześniej w imieniu pozwanej zawarł umowę sprzedaży i aneks nr (...). W odpowiedzi na powyższe pozwana, poprzez M. W., nie zgodziła się na przedstawione propozycje (k. 271). Trzeba stwierdzić, iż sytuacja taka nie może być kwalifikowana jako niewykonanie przez powódkę postanowienia § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy umowy. Aczkolwiek nie można kwestionować prawa zarówno pozwanej, jak i (...) sp. z o.o. do dążenia do zawarcia umowy na możliwie najlepszych warunkach, niemniej powyższe nie może być uznane za niepodjęcie przez powódkę wszystkich niezbędnych czynności do zawarcia umowy na dostawę wody. Trzeba w tym miejscu odwołać się do zeznań świadka M. I., który nie pamiętał co prawda samego przebiegu negocjacji między stronami, niemniej wskazał, że trwały one w rzeczywistości dwa lata, bo zaczęły się już w 2010 r., a ponadto były prowadzone poprzez kontakty mailowe zarówno z powódką, jak i pozwaną, co znajduje zresztą odzwierciedlenie w powyższym materiale dowodowym i potwierdza zrealizowanie przez powódkę obowiązku z § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy umowy. Wreszcie analizując wykonanie przez powódkę przedmiotowego obowiązku nie można zapomnieć, iż ostatecznie w dniu 24 stycznia 2012 r. pozwana poprzez M. W. zaakceptowała przekazaną jej umowę dotyczącą zaopatrzenia w wodę, niemniej z niewiadomych przyczyn odmówiła jej podpisu do czasu zebrania podpisów

od pozostałych jej stron (k. 273), przy czym już w dniu 25 stycznia 2012 r. umowa została podpisana przez (...) sp. z o.o. oraz W. S. (3) i przesłana celem podpisu do (...) sp. z o.o. (k. 87-88). Powyższy ciąg czynności dowodzi w ocenie Sądu, iż już w listopadzie 2011 r. powódka wykonała obowiązek wynikający z § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy umowy, przy czym do zawarcia samej umowy doszło w okresie późniejszym. W tym kontekście nie można zapominać jeszcze o jednym fakcie – otóż umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzania ścieków datowana na dzień 24 stycznia 2012 r. (k. 89-98) była niemal identyczna treściowo z umową, której podpisania pozwana odmówiła w dniu 18 listopada 2011 r. (k. 262-270). Różnice pomiędzy oboma teksami mają charakter językowy, nie zaś merytoryczny. Powyższe również musi być wzięte pod uwagę przy ocenie wywiązania się powódki z obowiązku wynikającego z § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy umowy. W tych więc okolicznościach rzekoma, w ocenie Sądu, bierność powódki w wykonaniu obowiązku z § 5 ust. 6 lit. b) tiret pierwszy nie może być podstawą do naliczenia kary umownej w oparciu o § 8a umowy.

Faktem jest natomiast, iż w dniu 30 stycznia 2012 r. powódka nie przedstawiła pozwanej oświadczenia jednego podwykonawcy, tzn. R. R. (...) o rozliczeniu z nim prac wykonanych na przedmiotowej inwestycji. W tym jednak kontekście należy przytoczyć całokształt stosunków handlowych między powódką a R. R. (...) wynikających zarówno z zeznań świadka A. D., jak również J. P., a także przesłuchania reprezentantów powódki, które to zeznania nie były kwestionowane przez pozwaną, a ich wiarygodność potwierdzają zebrane w sprawie dowody z dokumentów. Przede wszystkim trzeba przypomnieć, iż R. R. (...) został polecony powódce przez pozwaną. Aczkolwiek okoliczność ta nie ma bezpośredniego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, niemniej wpływa na ocenę jego późniejszego zachowania wobec powódki. Podmiot ten prace na rzecz powódki wykonywał w październiku i listopadzie 2011 r. (zeznania świadka A. D. k. 354, przesłuchanie powódki k. 424). Niemniej nie wystawił on terminowo faktur za wykonane prace. Faktura za wykonane przez niego prace wpłynęła z niemal miesięcznym opóźnieniem, tzn. 28 listopada 2011 r. (zeznania świadka A. D. k. 354). Niemniej R. R. (...) nieprawidłowo, tzn. niezgodnie z umową wiążącą strony w fakturze tej wskazał termin płatności. Wobec tego powódka dokonała reklamacji przedmiotowej faktury VAT. Reklamacja nie została rozpoznana przez R. R. (...) mimo kontaktu bezpośredniego. Niemniej w dniu 19 stycznia 2012 r. powódka zmierzając do otrzymania wynagrodzenia objętego sporem w niniejszej sprawie uregulowała należność główną na rzecz R. R. (...), który jednak w odpowiedzi w dniu 23 stycznia 2012 r. przesłał notę odsetkową, która została jednak wypełniona z sposób niezgodny z wcześniejszą fakturą, tzn. jako termin płatności należności wskazano 10 listopada 2011 r., podczas gdy z faktury VAT wynikało, że termin ten przypadał na dzień 16 listopada 2011 r. (mimo iż została doręczona dopiero w dniu 28 listopada 2011 r.), co przy naliczeniu odsetek miało istotne znaczenie. Wobec tego niezwłocznie bo już w dniu 23 stycznia 2012 r. powódka zareklamowała przedmiotową notę, przy czym skorygowano notę dopiero w dniu 02 lutego 2012 r. (korespondencja stron k. 252-255) i powódka mimo kwestionowania terminu zapłaty uiszczyła odsetki i w dniu 06 lutego 2012 r. uzyskała oświadczenie od podwykonawcy o uregulowaniu należności (zeznania świadka A. D. k. 354). Z powyższych okoliczności wynika więc, iż w rzeczywistości oświadczenie podwykonawcy R. R. (...) powódka przedstawiła pozwanej po 30 stycznia 2012 r., niemniej nie sposób na tej podstawie naliczać pozwanej kary umownej. Trzeba bowiem zaznaczyć, iż zgodnie z art. 483 § 1 kc można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Niemniej zakres odpowiedzialności dłużnika wyznaczony art. 483 kc pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 kc. W tych okolicznościach nie może budzić wątpliwości, iż warunkiem skutecznego domagania się zapłaty kary umownej jest wina. W ocenie Sądu nie sposób jest zaś stwierdzić, iż powódka ponosi winę w nieprzedstawieniu w terminie pozwanej oświadczenia o uregulowaniu płatności wobec swoich podwykonawców. Przyczyną bowiem opóźnienia powódki były nieprawidłowe dokumenty, które zostały wystawione przez podwykonawców, które nie stanowią o winie powódki. Należy jednocześnie zwrócić uwagę na dobrą wolę powódki w niezwłocznym wykonaniu obowiązku, przejawiającą się w uregulowaniu na rzecz podwykonawcy należności mimo braku prawidłowego wystawienia faktury. W tych okolicznościach trudno mówić o winie powódki w nieterminowym przedstawieniu oświadczenia. Jednocześnie w ocenie Sądu nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko pozwanej jakoby dla naliczenia przez nią kary umownej nie miała znaczenia wina powódki. Pozwana nie wskazała z jakich okoliczności wywodzi swoje twierdzenie w tym zakresie. Należy zaś zaznaczyć, iż zgodnie z art. 483 § 1 kc w zw. z art. 471 kc w zw. z art. 472 kc w zw. z art. 473 § 1 kc dopuszczalnym jest uniezależnienie kary umownej od winy dłużnika. Niemniej z analizy § 8a umowy wiążącej strony, a zastrzegającego karę umowną wniosku takiego wyprowadzić nie można. Postanowienie to zastrzega jedynie karę umową na wypadek niewykonania

przez powódkę obowiązków wynikających z § 5 ust. 6 lit. b) umowy, niemniej do kwestii winy w żadnym zakresie się nie odnosi, a w tych okolicznościach należy przyjąć zastosowanie art. 471 kc w zw. z art. 472 kc i uznać, że warunkiem skuteczności domagania się przez pozwaną kary umownej jest wina dłużnika, która w przedmiotowym przypadku nie zachodzi. W tym kontekście trzeba odwołać się do trafnego wyroku Sadu Najwyższego z 06 października 2010 r. II CSK 180/10, niepub. w którym wskazano, iż w razie kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania zobowiązania, kara należy się jedynie, gdy dojdzie do zwłoki dłużnika (art. 476 kc). Dłużnik może się uwolnić od obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli obali wynikające z art. 471 kc domniemanie, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, a jednocześnie zasadnie dodano, że odpowiedzialność dłużnika w zakresie kary umownej bez względu na przyczynę niewykonania zobowiązania powinna być w umowie wyraźnie określona, nie ma bowiem podstaw do dorozumienia rozszerzonej odpowiedzialności dłużnika. Dokonując zaś w przedmiotowym przypadku analizy treści § 8a umowy, jak również całej umowy w kontekście art. 65 § 1, 2 kc nie sposób przyjąć, że powódka poddała się odpowiedzialności niezależnie od przyczyn niewykonania obowiązków z § 5 ust. 6 lit. b) umowy, a wobec tego podstawą jej odpowiedzialności jest wina, która w przedmiotowym przypadku nie zachodzi. Podobnie bez znaczenia dla naliczenia przez pozwaną kary umownej jest fakt, iż w ocenie pozwanej oświadczenia składane przez podwykonawców był nieprecyzyjne. Przede wszystkim bowiem pozwana okoliczności tej nie udowodniła, a ponadto w umowie nie ustanowiono wzoru oświadczenia podwykonawcy, którego oczekuje pozwana i dlatego nie sposób uznać jej argumentów. Na marginesie jedynie należy zresztą przypomnieć, iż umowa wiążąca strony była umową sprzedaży, a nie umową o roboty budowlane. Wobec tego nieuregulowanie należności przez powódkę na rzecz podwykonawców nie ma znaczenia dla pozwanej, albowiem nie grozi jej odpowiedzialnością z art. 647¹ kc.

Niezależnie od powyższego naliczanie przez pozwaną kary umownej za okres poprzedzający 30 stycznia 2012 r. było niezasadne jeszcze z jednego względu. Kara umowna jest bowiem zryczałtowanym odszkodowaniem należnym za niewykonanie przez dłużnika obowiązku. Tymczasem pozwana w toku przedmiotowego procesu, a także w korespondencji przedprocesowej wielokrotnie podnosiła, że termin wykonania przez powódkę obowiązków z § 5 ust. 6 lit. b) umowy przypadał na dzień 30 stycznia 2012 r. Warto tu choćby przykładowo wspomnieć sprzeciw (k. 73) w którym pozwana pisze o „nieprzekraczalnym terminie do 30 stycznia 2012 r.”. Podobnie w piśmie procesowym z dnia 06 sierpnia 2012 r. (k. 280) pozwana stwierdza, że „strony w Aneksie (...) sprecyzowały również datę, do której warunki te mają zostać przez powoda w całości spełnione – tj. do 30 stycznia 2012 r. Z zeznań świadka M. W. (k. 322) również wynika, że pozwana oczekiwała spełnienia warunków do dnia 30 stycznia 2012 r. i dopiero w związku z nadejściem tej daty zaczęła naliczać kary umowne. Zeznania tego świadka są zresztą zgodne z jego korespondencją mailową z dnia 02 stycznia 2012 r. w której wskazał, że „zgodnie z aneksem wkrótce minie termin, do jakiego zobowiązali się Państwo na sfinalizowanie wszelkich zaległych kwestii” (k. 86). W piśmie z dnia 13 stycznia 2012 r. (błędnie datowanym na 2011 r.) pozwana zawiera twierdzenie o „nieprzekraczalnym terminie do 30 stycznia 2012 r.” (k. 115). Podobne stwierdzenie pozwanej znajduje się na k. 284, przy czym w tym przypadku pozwana dodaje, że powódka miała obowiązki spełnić do dnia 30 stycznia 2012 r., przy czym do dnia 30 listopada 2011 r. jeżeli chciała uniknąć kar umownych. Zwłaszcza to ostatnie sformułowanie dowodzi, iż nie można uznać, że powódka była w opóźnieniu, czy w zwłoce przed dniem 30 stycznia 2012 r., a wobec tego naliczenie kary za czas poprzedzający ten okres co prawda jest zgodnie z § 8a umowy, ale narusza naturę kary umownej, która należy się za niewykonanie zobowiązania. Skoro obowiązki z § 5 ust. 6 lit. b) umowy miały być spełnione do 30 stycznia 2012 r., to w okresie wcześniejszym nie można mówić o niewykonaniu obowiązków, co naliczenie kary umownej czyni niedopuszczalnym, a postanowienie § 8a umowy w zakresie w jakim dotyczy okresu przed 30 stycznia 2012 r. nieważnym (art. 483 § 1 kc w zw. z art. 353¹ kc w zw. z art. 58 § 1 kc). Natomiast w dniu 30 stycznia 2012 r. powódka dokonała wszelkich czynności niezbędnych do zawarcia umowy, która została zaakceptowana przez pozwaną, powódkę, i (...) sp. z o.o., któremu to podmiotowi została przesłana jedynie do podpisu. Co prawda w tej dacie nie było jeszcze oświadczenia podwykonawcy R. R. (...), niemniej powyższa okoliczność nie może obciążać, jak wyżej zaznaczono powódki. Jednocześnie brak było podstawy prawnej do obciążania powódki karą umowną za przedstawienie oświadczenia kierownika budowy dotyczącego pylonu, bez podpisów projektanta i inspektora nadzoru. Wobec tego brak było podstawy prawnej do naliczania kary umownej za okres po 30 stycznia

2012r. i brak było należności przedstawionej przez pozwaną do potrącenia z należnością objętą żądaniem pozwu. Także więc z tego względu zarzut potrącenia nie mógł doprowadzić do umorzenia należności objętej żądaniem pozwu.

Ostatecznie więc pozwana, wobec bezskuteczności potrącenia, jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki pełnej ceny wynikającej z umowy sprzedaży wiążącej strony i wobec tego na podstawie art. 535 § 1 kc w punkcie pierwszym wyroku zasądzone od pozwanej na rzecz powódki kwotę 650.000 zł.

Analizując natomiast żądanie pozwu w zakresie odsetek należy zaznaczyć, iż kwestię tę reguluje art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z tymi przepisem, w razie gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Ponieważ termin płatności należności objętej żądaniem pozwu upłynął z dniem 30 stycznia 2012 r., toteż zasadnym było zasądzenie odsetek, zgodnie z żądaniem, od dnia 31 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 kpc. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Ponieważ przedmiotowy proces został w całości wygrany przez powódkę, toteż należał jej się zwrot kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez powódkę składają się: wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 7200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, opłata od pozwu – 32.500 zł – łącznie 39.717,00 zł, którą to sumę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki we wspomnianym punkcie drugim wyroku.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powódki ustalono na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013 poz. 490).

Na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U. 167, poz. 1398 z późn. zm) Sąd w punkcie trzecim wyroku nakazał pobrać od pozwanej kwotę 211,26 zł tytułem zwrotu wydatków pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji.

SSR (del.) Tomasz Szczurowski

(...)