

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 09 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant:	sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 09 kwietnia 2018 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **E. G.**

przeciwko **pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w W.**

o zapłatę

orzeka:

- zasądza od pozwanej **(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W.** na rzecz **powódki E. G., kwotę 235.000,00 (dwieście trzydzieści pięć tysięcy) złotych** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty;
- nakazuje pobrać od pozwanej **(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W.** na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie, kwotę 10.150,00 (dziesięć tysięcy, sto pięćdziesiąt) złotych, tytułem brakującej opłaty od uwzględnionego powództwa;
- zasądza od pozwanej **(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W.** na rzecz **powódki E. G., kwotę 12.400,00 (dwanaście tysięcy, czterysta) złotych** tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 10.800,00 (dziesięć tysięcy, osiemset) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;
- oddalić wniosek o nadanie wyrokowi klauzuli natychmiastowej wykonalności.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Sygn. akt III C 1544/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 lutego 2017 r. skierowanym przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W., powódka E. G., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 235.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty, rozpoznanie sprawy w postępowaniu upominawczym oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższych żądań powódka wskazała, że w dniu 06 czerwca 2016 r. zawarła z pozwanym w formie pisemnej umowę, na mocy której wyraziła gotowość zakupu od pozwanego nieruchomości oznaczonej nr (...) przy ul. (...) w K. o powierzchni 196,6 m⁽²⁾, zgodnie z projektem (...), na działce nr (...) o powierzchni 1.200 m⁽²⁾, w inwestycji pod handlową nazwą (...), realizowanej w miejscowości K., gmina W., powiat (...), województwo (...). Nieruchomość ta miała być w stanie deweloperskim zgodnym z załącznikiem nr(...) do umowy. Dodatkowo umową objęto współwłasność 1/10 (drogi dojazdowe) działki nr (...) o powierzchni 1.327 m⁽²⁾ oraz współwłasność 1/10 (drogi dojazdowe) działki o nr (...) o powierzchni 228 m⁽²⁾. Zgodnie z umową, pozwany miał zarezerwować na rzecz powódki powyższą nieruchomość na okres 21 dni, powódka zaś dokonała wpłaty na rzecz pozwanego kwoty 270.000 zł tytułem zadatku do umowy. Powódka wyjaśniła, że umowa precyzująca zobowiązanie stron miała zostać podpisana w terminie do dnia 30 czerwca 2016 r., a w przypadku niedopełnienia powyższego terminu przez klienta, kwota 235.000 zł miała podlegać zwrotowi. Powódka dodała, że do chwili obecnej nie doszło do podpisania umowy przedwstępnej, pomimo także wielokrotnych ustnych i telefonicznych wezwań pozwanego, nie zwrócił on wskazanej sumy. Z przekazywanych powódce przez prokurenta informacji wynikało, że firma ma problemy finansowe i zwrot nastąpi w późniejszym terminie. Powódka ostatecznie wezwała pozwanego do zapłaty, z ostrożności odstąpiła również od umowy z dnia 06 czerwca 2016 r. Powódka zaprzeczyła by do podpisania umowy nie doszło z jej winy, z ostrożności wносиła jednak o zasądzenie kwoty 235.000 zł, zastrzegając dochodzenie pozostałej części w innym postępowaniu (pozew – k. 2-4).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 września 2017 r. w sprawie o sygn. akt III Nc 62/17, Sąd uwzględnił żądania powódki, w całości (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym – k. 136).

W przepisany do tego terminie, pozwany (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniósł o uchylenie nakazu oraz oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając powyższe pozwany wskazał, że w dniu 19 października 2012 r. strony zawarły w formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży domu, w której to umowie powódka zobowiązała się do zakupu działki gruntu o nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 196,60 m⁽²⁾ wraz z udziałem 1/10 części we własności działek gruntu o nr (...) za cenę 700.000 zł brutto. Pozwany przyznał, że w ramach tej umowy powódka wpłaciła kwotę 270.000 zł. Pozwany dodał, że w czerwcu 2013 r. powódka poinformowała pozwanego o odstąpieniu od umowy, w odpowiedzi na co pozwany potwierdził odstąpienie od umowy, informując jednocześnie o naliczeniu kary umownej w wysokości 5% ceny tj. 35.000 zł. Zwrot pozostałej kwoty miał nastąpić w terminie 30 dni od daty podpisania umowy z nowym nabywcą przedmiotowego budynku, nie później jednak niż 6 miesięcy od dnia odstąpienia. Pozwany przyznał, że w związku z brakiem sprzedaży wybudowanych nieruchomości nie miał możliwości uregulowania zobowiązań wobec powódki, podkreślił także, że powódka na początku 2016 r. czyli w jego ocenie – długo po przedawnieniu, wystąpiła do spółki z propozycją kupna nieruchomości po obniżonej cenie. Spółka zgodziła się na podpisanie umowy rezerwacyjnej z powódką, w której oświadczone, że klient dokonał wpłaty kwoty 270.000 zł tytułem zadatku do umowy. Kwota ta jednak nie została faktycznie wpłacona, lecz została zaliczona z poprzedniej umowy. W umowie wskazano, że jeżeli umowa przedwstępna nie zostanie podpisana w terminie do dnia 30 czerwca 2016 r. kwota 235.000 zł podlega zwrotowi na zasadach uzgodnionych z klientem, przy czym zasady te nie zostały uzgodnione. Pozwany wyjaśnił, że był gotowy do podpisania umowy, a powódka nigdy nie odstąpiła od umowy i nie podnosiła zarzutu, że nie wywiązanie się z umowy nastąpiło z winy pozwanego i mimo przekroczenia terminu, spółka cały czas wyrażała gotowość do podpisania umowy przedwstępnej. Tymczasem powódka nie dopełniła formalności związanych z kredytem, a następnie oświadczyła, że nie jest zainteresowana zakupem nieruchomości. Pozwany zwrócił ponadto uwagę, że powódka otrzymała wszelkie niezbędne dokumenty potrzebne do podpisania umowy przedwstępnej, a obciążenie hipoteki nie stało na przeszkodzie w wykonaniu umowy. Pozwany zajął stanowisko, że roszczenie powódki nie jest wymagalne i w związku z tym powinno zostać oddalone (sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty – k. 141-142).

W ustosunkowaniu do powyższego, powódka zaprzeczyła jakoby jej roszczenie uległo przedawnieniu bowiem powódka potwierdziła dokonanie wpłaty i zobowiązania stron zostały uregulowane w umowie z dnia 06 czerwca 2016 r. i zaliczono w niej wpłacone środki. Powódka dodała, że wielokrotnie wskazywała, że odstępuje od umowy z dnia 06

czerwca 2016 r. i żądała zwrotu uiszczonej kwoty. Zdaniem powódki stanowisko pozwanego jest sprzeczne z zasadami uczciwości i rzetelności obrotu gospodarczego, a pozwany jako przedsiębiorca próbuje bezpodstawnie zatrzymać korzyść osiągniętą kosztem podmiotu słabszego – konsumenta. W ocenie powódki zatrzymany zadatek w kwocie 270.000 zł w wygórowanej kwocie może stanowić klauzulę abuzywną bowiem tak wysokie zastrzeżenie w obrocie z konsumentem jest niedopuszczalne (pismo przygotowawcze strony powodowej z dnia 29 listopada 2017 r. – k. 169).

Na terminie rozprawy w dniu 09 kwietnia 2018 r. pozwany podniósł zarzut przedawnienia (stanowisko pozwanego, protokół rozprawy z dnia 09 kwietnia 2018 r. – k. 176), powódka natomiast wniosła o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności (stanowisko powódki, protokół rozprawy z dnia 09 kwietnia 2018 r. w wersji elektronicznej – k. 178).

Do czasu zamknięcia rozprawy, stanowiska stron w powyższym kształcie nie uległy zmianie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną o nr (...) położona w obrębie ewidencyjnym(...), K. w województwie (...), powiecie (...), gminie W., w miejscowości K., dla której Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), stanowi własność (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W.. Nieruchomość ta jest obciążona m.in. hipoteką umowną łączną na kwotę 9.900.000 zł (wydruk księgi wieczystej – k. 16-24).

W dniu 19 października 2012 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W. (dalej także: sprzedającym), a E. G. (dalej także: kupującym) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, na podstawie której spółka zobowiązała się sprzedać kupującemu w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, w tym także hipotecznych działkę gruntu o nr (...) o powierzchni 1.200 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym – domem (...) o powierzchni użytkowej 196,60 m², jak również w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, w tym także hipotecznych – udziału 1/10 części w prawie własności działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 1.327 m², za cenę łączną w kwocie 700.000 zł brutto, a kupujący nieruchomości te za wskazaną cenę zobowiązał się kupić (§ 2 ust. 1). Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do sześciu miesięcy od dnia wydania kupującemu budynku mieszkalnego, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 r. (§ 7). Za zwłokę kupującego w zawarciu umowy przyrzeczonej, kupujący miał zapłacić sprzedającemu karę umowną w wysokości 0,01% ceny brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 5% tej ceny (§ 9 ust. 1). W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, w sytuacjach wskazanych w ust. 2 § 9 sprzedający miał zwrócić kupującemu dokonane wpłaty w wysokości nominalnej lub pomniejszonej o należne sprzedającemu kary umowne lub powiększonej o należne kupującemu kary umowne, w terminie 30 dni od daty podpisania umowy sprzedaży z nowym nabywcą przedmiotowego budynku, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od daty odstąpienia od umowy (§ 9 ust. 4) (przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 19 października 2012 r. – k. 143-148verte).

Z tytułu zawartej umowy, powódka uiszczała na rzecz pozwanego kwotę 270.000 zł (okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 20 czerwca 2013 r. – k. 149).

W czerwcu 2013 r. powódka odstąpiła od powyższej umowy, w związku z czym pozwana spółka pismem z dnia 20 czerwca 2013 r. poinformowała o naliczeniu kary umownej w wysokości 5% łącznej ceny brutto tj. kwoty 35.000 zł. Jednocześnie spółka informowała, że kwota, która miała podlegać zwrotowi tj. 235.000 zł zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty podpisania umowy sprzedaży z nowym nabywcą przedmiotowego budynku, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od daty odstąpienia od umowy (pismo z dnia 20 czerwca 2013 r. – k. 149).

Na początku 2016 r. powódka ponownie wyraziła gotowość zakupu przedmiotowej nieruchomości, za niższą cenę, co też pozwana spółka zaakceptowała (okoliczność bezsporna).

W dniu 06 czerwca 2016 r. pomiędzy pozwanym (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W. (dalej także: spółka), a E. G. (dalej także: klientem) została zawarta umowa o rezerwację na mocy której klient wyraził gotowość kupna domu o nr (...)

przy ul. (...) w K. o metrażu 196,60 m⁽²⁾ zgodnie z projektem (...), na działce o nr (...) o metrażu 1.200 m⁽²⁾, w inwestycji pod nazwą handlową (...), w miejscowości K., gmina W., powiat (...), województwo (...) w stanie deweloperskim wg specyfikacji stanu deweloperskiego, będącej załącznikiem nr (...) do umowy. Jednocześnie klient wyraził gotowość kupna współwłasności 1/10 działki o nr (...) o metrażu 1.327 m⁽²⁾ oraz współwłasności 1/10 działki nr (...) o metrażu 228 m⁽²⁾ w inwestycji pod nazwą handlową (...), w miejscowości K., gmina W., powiat (...), województwo (...) (§ 2). W związku z oświadczeniem stron, spółka dokonała na rzecz klienta rezerwacji na okres 21 dni, jednocześnie oświadczając, że klient dokonał wpłaty kwoty 270.000 zł na rachunek spółki, która to kwota miała stanowić zadatek do niniejszej umowy (§ 3). Umowa precyzująca zobowiązanie stron (umowa przedwstępna) miała zostać podpisana w terminie do 30 czerwca 2016 r. W przypadku nie dotrzymania terminu podpisania powyższej umowy przez klienta, kwota w wysokości 235.000 zł miała podlegać zwrotowi na zasadach uzgodnionych z klientem (§ 4). Cenę domu o nr 18 przy ul. (...) w K. na działce o nr (...) wraz z gruntem określono na kwotę 534.500 zł brutto, cenę za 1/10 współwłasności działki o nr (...) na kwotę 1.000 zł brutto oraz cenę za 1/10 współwłasności działki (...) na kwotę 500 zł brutto (§ 5) (umowa o rezerwację z dnia 06 czerwca 2016 r. – k. 6-7).

Kwota 270.000 zł nie została faktycznie wpłacona przez powódkę, lecz pozwana spółka zaliczyła na poczet umowy kwotę, uiszczoną w związku z umową z dnia 19 października 2012 r. (okoliczność bezsporna).

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości nie została zawarta. Uiszczony przez powódkę zadatek na poczet ceny nabycia, nie został zwrócony (okoliczność bezsporna).

W dniu 09 grudnia 2016 r. E. G. wezwała (...) Sp. z o.o. Sp. k. w W. ostatecznie do zapłaty kwoty 270.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 05 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, w związku z rozwiązaniem umowy przedwstępnej z dnia 19 października 2012 r. oraz niewykonaniem i rozwiązaniem umowy z dnia 06 czerwca 2016 r. Kwota ta miała zostać uiszczona w terminie 7 dni. Z ostrożności, E. G. odstąpiła od umowy z dnia 06 czerwca 2016 r. (ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 09 grudnia 2016 r. – k. 8-8verte).

Korespondencja w tym zakresie została doręczona pozwanemu w dniu 12 grudnia 2016 r. (potwierdzenie nadania i odbioru korespondencji – k. 9-10).

Stan faktyczny w powyższym kształcie był częściowo bezsporny pomiędzy stronami (fakty przyznane i niezaprzeczone, art. 229 k.p.c., art. 230 k.p.c.), w pozostałym zaś zakresie został przez Sąd ustalony na podstawie przedstawionej do akt sprawy dokumentacji, której prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Na terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 09 kwietnia 2018 r. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron (k. 176). Wskazać bowiem należy, że zarządzeniem z dnia 06 lutego 2018 r. zobowiązano pozwanego do wskazania kogo konkretnie pozwany wnioskuje przesłuchać i na jakie okoliczności, w terminie 7 dni pod rygorem pominięcia zawnioskowanego dowodu (k. 170). Zarządzenie to nie zostało przez pozwanego wykonane (k. 176, czas nagrania: 00:01:02).

Oddalenie wniosku z przesłuchania stron było ponadto uzasadnione dyspozycją art. 299 k.p.c. wedle której, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Tymczasem w sprawie niniejszej okoliczność taka nie miała miejsca – wszelkie fakty istotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia zostały wyjaśnione, dopuszczenie więc tak zawnioskowanego dowodu, prowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego wydłużenia postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie co do roszczenia głównego i ubocznego, podlegając oddaleniu jedynie w zakresie żądania nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

W rozpoznawanej sprawie powódka E. G. domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kwoty 235.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem niezwróconej powódce kwoty zadatku uiszczonego w związku z zawartą umową rezerwacyjną z dnia 06 czerwca 2016 r.

Pozwany (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W. wnosił o oddalenie powództwa. Argumentacja pozwanego z jednej strony sprowadzała się do podniesienia zarzutu przedawnienia roszczenia o zwrot uiszczonego zadatku, z drugiej strony zaś pozwany twierdził, że roszczenie powódki nie jest wymagalne i dlatego też powinno zostać oddalone.

Poza sporem stron pozostawała okoliczność, iż strony zawarły w dniu 06 czerwca 2016 r. umowę rezerwacyjną, na poczet której pozwany zaliczył wpłatę powódki w kwocie 270.000 zł dokonaną w związku z pierwotnie ich obowiązującą umową przedwstępną sprzedaży z dnia 19 października 2012 r., od warunków której powódka odstąpiła.

Zgodnie z treścią 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. W razie natomiast wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi, o czym stanowi § 2 powołanej normy prawnej. W razie zaś 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 (§ 3).

Sąd Najwyższy zauważył, że stosunkowo często zdarza się, że przed ustalonym w umowie przedwstępnej terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży - najczęściej już przy zawarciu umowy przedwstępnej - strona, która ma kupić rzecz (art. 535 k.c.) lub prawo (art. 555 k.c.), płaci drugiej stronie, zgodnie z dokonanym z nią uzgodnieniem, określoną kwotę. Nieraz bywa ona dość wysoka, zbliża się do kwoty ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03) lub jest nawet - jak w niniejszej sprawie - jej równa. W wielu takich przypadkach prawidłowa wykładnia porozumienia stron prowadzi do uznania tej kwoty, nawet jeżeli strony określiły ją mianem "zadatku" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03), za zaliczkę na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży lub za uiszczoną z góry całą cenę z przyrzeczonej umowy sprzedaży. Nie ulega wątpliwości, że w leżącym u podstaw przedstawionego zagadnienia prawnego stanie faktycznym chodzi właśnie o przypadek zapłaty na poczet ceny z przyrzeczonej umowy, i to kwoty równej jej wysokości. W omawianych przypadkach następuje więc spełnienie częściowe lub całkowite świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. Nie ulega wątpliwości, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uiszczona przez kupującego kwota podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Jeżeli natomiast nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.). Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, i z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 170). Jest tak bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy, a więc - czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine k.c. w związku z art. 472 k.c.), lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność (Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 marca 2007 r. III CZP 3/07, Sip Legalis).

Także w doktrynie podnosi się, w praktyce najczęściej zadatek jest mylony z zaliczką. Pojęcie to nie ma charakteru normatywnego; powszechnie przyjmuje się jednak, że oznacza ono częściową zapłatę na poczet świadczenia. W konsekwencji, jeżeli świadczenie drugiej strony nie zostanie spełnione, zaliczka - w odróżnieniu od zadatku - podlega zwrotowi (chyba że strony postanowiły inaczej). Zgodzić się trzeba z wyrażonym w doktrynie poglądem, iż samo nazwanie przez strony umowy określonego świadczenia zaliczką (np. w umowie, a tym bardziej w poleceniu przelewu) nie przesądza jeszcze o tym, że strony rzeczywiście chciały wyłączyć skutki prawne określone w art. 394 § 1 k.c. Dla

skutecznego wyłączenia dyspozycji komentowanego przepisu konieczne jest dokonanie przez strony odpowiednich ustaleń w powyższym zakresie (tak: M. Lemkowski, w: Gutowski, Komentarz, t. I, art. 394, Nb 49; nie można natomiast zgodzić się z prezentowanym przez tego Autora poglądem, jakoby zaliczka, w rozumieniu potocznym, "przepadała", jeśli druga strona umowy nie wykona; wręcz przeciwnie, zgodnie z powszechnym rozumieniem analizowanego pojęcia, zaliczka – w odróżnieniu od zadatku – "nie przepada", tj. podlega zwrotowi). Podobnie samo nazwanie przez strony określonego świadczenia zadatkiem również nie ma decydującego znaczenia z punktu widzenia kwalifikacji prawnej, a przede wszystkim skutków prawnych poczynionego zastrzeżenia. Jak wskazano już, strony mogą traktować zadatek jako zaliczkę na poczet świadczenia; konieczne jest jednak wówczas wyraźne postanowienie umowne wyłączające zastosowanie art. 394 k.c. Sama zatem użyta przez strony terminologia nie jest rozstrzygająca, niemniej jednak – w braku jakichkolwiek innych danych pozwalających na ustalenie rzeczywistego zamiaru stron – terminologii tej nie da się pominąć. Jeżeli więc strony zastrzegą w umowie zadatek (i tej właśnie nazwy użyją w umowie), a z panujących w danym obszarze zwyczajów i ustaleń stron (w tym poczynionych zarówno w samym tekście umowy, jak i tych wynikających z okoliczności towarzyszących zawarciu umowy), nie wynika inne znaczenie analizowanego postanowienia aniżeli to określone w art. 394 k.c., to wystąpią skutki prawne wskazane w tym przepisie, a zatem w razie niewykonania umowy przez dłużnika z powodu okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność, wierzyciel będzie mógł – bez wyznaczania terminu dodatkowego – od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sam go dał, żądać kwoty dwukrotnie wyższej. Podobnie, jeżeli zastrzeżono w umowie zaliczkę (i tej właśnie nazwy używają strony w umowie), a instrumenty określone w art. 65 k.c. nie pozwolą na nadanie temu postanowieniu umownemu innego znaczenia aniżeli to wynika z przedstawionego powyżej rozumienia zaliczki, to w razie niewykonania umowy przez drugą stronę zastrzeżone świadczenie będzie podlegać zwrotowi. Nadanie zadatkowi charakteru zaliczki i odwrotnie – ukształtowanie zaliczki jako zadatku – musi więc zawsze wynikać z umowy stron (Komentarz do art. 394 k.c. red. Osajda 2017, wyd. 17/A. Zbiegień-Turzańska, Sip Legalis).

W przedmiotowej sprawie traci na znaczeniu podjęcie szczegółowych rozważań na temat charakteru uiszczonej przez powódkę na rzecz pozwanego kwoty 270.000 zł, czy też ewentualnej zarzucanej przez powódkę abuzywności, gdyż strony w łączącej ich umowie rezerwacyjnej, wyraźnie zastrzegły, że jeżeli umowa precyzująca zobowiązanie stron (umowa przedwstępna) nie zostanie podpisana do dnia 30 czerwca 2016 r. z przyczyn leżących po stronie klienta, kwota w wysokości 235.000 zł podlega zwrotowi na zasadach uzgodnionych z klientem (§ 4 umowy, k. 7).

Art. 353¹ k.c. statuuje zasadę swobody umów przewiduje, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Strony miały więc prawo tak ułożyć łączący ich stosunek prawny, aby odzwierciedlał rzeczywistą ich wolę i tak też to miało miejsce na gruncie niniejszej sprawy. Strony wyraźnie postanowiły, że nawet jeżeli do niedotrzymania terminu zawarcia umowy przedwstępnej dojdzie z przyczyn leżących po stronie klienta (powódki), to mimo wszystko będzie on uprawniony do otrzymania wpłaconych środków, a ściślej kwoty 235.000 zł. Ponieważ właśnie tak wskazana suma stanowiła żądanie główne pozwu inicjującego niniejsze postępowanie, zasadność powództwa została w sprawie dowiedziona i wynikała bezpośrednio z zapisów umownych. Wskazać przy tym należy, że w zapisie umownym znalazło się również sformułowanie, że zwrot przedmiotowej sumy zostanie dokonany „na zasadach uzgodnionych z klientem”. Pozwany argumentował, że do zwrotu kwoty na rzecz powódki nie doszło, gdyż właśnie te „zasady zwrotu”, nie zostały pomiędzy stronami uzgodnione. Zważyć jednak należało, że w sprawie powódka wzywała w dniu 09 grudnia 2016 r. pozwanego do zapłaty kwoty 270.000 zł i w piśmie tym wskazała m.in. termin, w jakim zapłata miała nastąpić oraz nr rachunku bankowego na który środki miały zostać przekazane. Trudno więc uznać, iż pozwany nie miał świadomości oczekiwań powódki w tej mierze. Nawet jednak przyjmując, iż powyższe nie wyczerpywało sformułowania „uzgodnionych zasad”, Sąd dostrzegając niewątpliwą zasadność powództwa, warunki te określił na mocy wyroku.

Co się zaś tyczy odsetek ustawowych, Sąd zważył, iż stosownie do przepisu art. 481 § 1 k.c., stanowiącego – zgodnie z dyspozycją art. 359 § 1 k.c. – formalne, ustawowe źródło odsetek, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem

świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Istotne jest więc ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. Roszczenia dochodzone przez powódkę nie miały oznaczeniu terminu płatności – zwrot miał nastąpić po uzgodnieniu warunków, w związku z czym zastosowanie znajdzie dyspozycja art. 455 k.c. wedle której jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

W sprawie powódka wzywała pozwanego do zapłaty pismem z dnia 09 grudnia 2016 r., doręczonym w dniu 12 grudnia 2016 r., w którym wyznaczono siedmiodniowy termin na uiszczenie żądanej kwoty. Niewątpliwie więc od dnia następującego po bezskutecznym upływie tak zakreślonego terminu, pozwany pozostawał w opóźnieniu.

Zważywszy, iż powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty, także w tym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Tym samym zasadność zarzutów pozwanego, w tym zarzutu przedawnienia, nie została przez Sąd podzielona.

Ustawowym skutkiem przedawnienia jest powstanie po upływie terminu przedawnienia po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia, czyli tzw. zarzut peremptoryjny. Wykonanie tego uprawnienia powoduje, że roszczenie już nie może być skutecznie dochodzone. Dotyczy to nie tylko roszczenia głównego, ale także odsetek za opóźnienie (tak uchwała SN z dnia 10.11.1995 r., III CZP 156/95, LexPolonica nr 307369, OSNC 1996, nr 3, poz. 31). Skorzystanie przez dłużnika z przysługującego mu prawa i uchylenie się od zaspokojenia roszczenia obliguje sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie. Przedawnione roszczenie nie wygasa, tylko zamienia się w tzw. zobowiązanie niezupełne (naturalne), którego cechą jest niemożność jego przymusowej realizacji (Dmowski S., Rudnicki S., Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna. LexisNexis, 2011).

Rozważenie powyższego zarzutu należało jednak rozpocząć od ustalenia, jaki termin byłby miarodajny do ustalenia początku biegu przedawnienia. W sprawie bowiem doszło tego typu sytuacji, że strony zawiązały pierwotnie umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 19 października 2012 r. i właśnie na poczet tej umowy powódka dokonała wpłaty kwoty 270.000 zł. Ostatecznie powódka odstąpiła od umowy, w związku z czym pozwany naliczył karę umowną w kwocie 35.000 zł. Po kilku latach strony podjęły ponowne pertraktacje, ostatecznie podpisując w dniu 06 czerwca 2016 r. umowę rezerwacyjną, w której znalazł się zapis, że klient dokonał wpłaty kwoty 270.000 zł na rachunek spółki i kwota ta stanowić będzie zadatek do umowy.

W sprawie bezspornym było, że wskazana suma nie została faktycznie wpłacona przez powódkę przy podpisaniu umowy rezerwacyjnej, lecz pozwana spółka dokonała zaliczenia kwoty z poprzedniej umowy jako wpłaty w ramach umowy rezerwacyjnej – twierdzenia zarówno pozwanego jak i powódki były w tej kwestii zgodne (k. 141verte oraz k. 169).

Art. 506 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli w celu umorzenia zobowiązania dłużnik zobowiązuje się za zgodą wierzyciela spełnić inne świadczenie albo nawet to samo świadczenie, lecz z innej podstawy prawnej, zobowiązanie dotychczasowe wygasa (odnowienie).

W powołanym artykule unormowana została umowa odnowienia, skutkiem której jest wygaśnięcie dotychczas istniejącego zobowiązania, nawet przedawnionego, w miejsce którego powstaje nowe. Nie istnieją przeszkody, aby dokonać odnowienia z zastrzeżeniem warunku. Odnowienie może wystąpić w dwóch postaciach: po pierwsze jako umowa, mocą której dłużnik zobowiązuje się spełnić inne świadczenie, przy czym może ono wystąpić w postaci alternatywnej; po drugie jako umowa zobowiązująca dłużnika do spełnienia tego samego, co dotychczas świadczenia, z tym że z innej już podstawy prawnej. W każdym z obu wskazanych wypadków dotychczas istniejące zobowiązanie wygasa, natomiast obciążająca dłużnika powinność spełnienia świadczenia wynika z nowego zobowiązania, którego

treść różni je od poprzedniego (zob. K. Zawada, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 2, 2005, s. 113) (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2016, Sip Legalis).

Zamiar umorzenia dotychczasowego zobowiązania przez zaciągnięcie nowego określa się jako *animus novandi*. Do ustalania *animus novandi* zastosowanie znajdują reguły wykładni oświadczeń woli, w szczególności umów (art. 65 § 2 k.c.). Oznacza to, że zamiar nowacji nie musi wynikać z dosłownego brzmienia umowy. Tak w orzecznictwie m.in. wyrok SN z 24 października 2000 r. (V CKN 125/00, Legalis), zgodnie z którym zamiar nowacji może być również dorozumiany, byleby był wyraźny, wskazując na wolę nowego i zupełnie odmiennego sposobu spełnienia świadczenia, dogodnego dla obu kontrahentów. Podobnie np. wyr. SA w Szczecinie z 23.4.2013 r. (I ACa 112/13, Legalis). Podobnie wyr. z 18.6.2009 r. (II CSK 37/09, Legalis), w którym SN przyjął, że "animus novandi może wynikać z samego faktu zmiany umowy bez potrzeby wyraźnej deklaracji umorzenia jako celu nowej umowy", zastrzegając jednak, że "taką możliwość przewidziano tylko wówczas, gdy zmiana treści umowy dotyczy przedmiotowo istotnych jej postanowień, czyli sięga tak daleko, że zmieniają się jej *essentialia negotii*". Treść art. 506 k.c. nie rozstrzyga, jak dalece treść nowego zobowiązania powinna różnić się od treści dotychczasowego zobowiązania, aby można przyjąć odnowienie. Należy uznać, iż wystarczą nawet bardzo niewielkie zmiany, jeżeli tylko strony miały zamiar zaciągnięcia nowego zobowiązania w miejsce dotychczasowego (zob. wyr. SN z 14.3.2002 r., IV CKN 826/00, Legalis) (powołane za: Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, Sip Legalis).

Sąd nie miał wątpliwości, iż w sprawie miało miejsce odnowienie – pierwotnie zawarta umowa przedwstępna, w której cenę sprzedaży nieruchomości określono na sumę 700.000 zł, od warunków której powódka odstąpiła co aktualizowało zwrot na jej rzecz uiszczony na poczet umowy sumy, została zastąpiona umową rezerwacyjną, w której wartość nieruchomości określono łącznie na kwotę 536.000 zł, a strony zgodnie przy tym twierdziły, że wpłacona przez powódkę kwota została zaliczona na poczet nowo zawartej umowy rezerwacyjnej. W ocenie Sądu nie stanowiło przeszkody w uznaniu, iż nowacja miała miejsce, to, że w treści umowy z dnia 06 czerwca 2016 r. fakt ten nie został wyraźnie odnotowany. Co już bowiem wskazano, zamiar nowacji nie musi wynikać z dosłownego brzmienia umowy, a niewątpliwie intencją stron było uwzględnienie kwoty zadatku wpłaconego przez powódkę w 2012 r., na poczet nowej umowy.

W doktrynie nie jest sporne, że samo odnowienie przerywa bieg przedawnienia. Kwestią otwartą pozostaje jednak ustalenie, według jakich terminów przedawnią się roszczenia wierzyciela. Przy odnowieniu obejmującym zmianę przedmiotu świadczenia, nie naruszając jego podstawy, nowe zobowiązanie przedawnia się w dotychczasowym terminie. Z tego punktu widzenia omawiana umowa nie wnosi nowych elementów. Nieco inaczej rzecz ma się w razie skorzystania przez strony z drugiej postaci odnowienia, polegającej na zmianie podstawy prawnej świadczenia. W takim wypadku należałoby przyjmować termin przedawnienia właściwy dla nowej podstawy prawnej (zob. M. Pyziak-Szafnicka, *Uznanie*, s. 206). Przy czym, jeśli do nowego świadczenia dłużnika będą miały zastosowanie przepisy regulujące umowy nazwane, zawarte zwłaszcza w Kodeksie cywilnym, przesądzą one o właściwym terminie przedawnienia. W przeciwnym wypadku, gdy owo nowe zobowiązanie będzie należało do sfery stosunków nienazwanych, to trzeba sięgać do art. 118 k.c. (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2016, Sip Legalis).

Sąd uznał, iż w braku przepisów szczególnych odnoszących się o umowy rezerwacyjnej, zastosowanie w sprawie winien znajdować przepis ogólny art. 118 k.c. przewidujący, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Skoro w sprawie umowa rezerwacyjna została zawarta w dniu 06 czerwca 2016 r., przewidywała ona termin na zawarcie umowy przedwstępnej do dnia 30 czerwca 2016 r., a pozew w sprawie został wniesiony w dniu 07 lutego 2017 r., nie może być mowy o przedawnieniu roszczeń powódki o zwrot wpłaconej przez niej sumy i zarzut ten nie znajdował w sprawie żadnego uzasadnienia.

Pozwany podnosił również, że roszczenie powódki nie jest wymagalne.

Co słusznie podkreślił Sąd Najwyższy, pojęcie wymagalności nie zostało w prawie zdefiniowane. Zarówno w orzecznictwie jak i piśmiennictwie pojęcie to bywa rozumiane różnie, przy czym różnice dotyczą powiązania tego pojęcia z terminem spełnienia świadczenia. Termin spełnienia świadczenia to czas, kiedy dłużnik powinien wykonać swoje świadczenie w sposób należyty, zgodnie z art. 354 i 355 k.c. W takim ujęciu termin spełnienia świadczenia wyznacza granicę czasową, do kiedy najpóźniej świadczenie powinno być spełnione w sposób prawidłowy. Do końca upływu terminu spełnienia świadczenia dłużnik co do zasady nie ponosi negatywnych konsekwencji niewykonania czy też nienależytego wykonania zobowiązania. Bezskuteczny upływ terminu spełnienia świadczenia oznacza nienależyte wykonanie zobowiązania ze względu na kryterium czasu i w zasadzie powoduje rozpoczęcie stanu opóźnienia albo zwłoki. Dlatego też doniosłość prawną terminu spełnienia świadczenia wiąże się z upływem tego terminu, a nie jego nadejściem. Dla ustalenia terminu spełnienia świadczenia podstawowe znaczenie ma art. 455 k.c. Powołany przepis stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Ze względu na sposób oznaczenia terminu spełnienia świadczenia rozróżnia się zobowiązania terminowe i bezterminowe. W zobowiązaniach terminowych termin spełnienia świadczenia jest z góry oznaczony wprost lub przez czynność prawną, ustawę, orzeczenie sądu czy też decyzję administracyjną. Do zobowiązań terminowych zalicza się także zobowiązania, w których termin spełnienia świadczenia wynika z właściwości zobowiązania. Za zobowiązania bezterminowe poczytuje się zobowiązania, których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania i jest uzależniony od wyrażenia woli przez wierzyciela przez złożenie przez niego stosownego oświadczenia woli (art. 455 in fine k.c.). W takim zobowiązaniu świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela (uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 05 listopada 2014 r., III CZP 76/14, Sip Legalis).

Sąd Najwyższy w powołanej uchwale przyjął, że wymagalność łączyć należy z upływem terminu spełnienia świadczenia, dopiero bowiem po jego upływie, kiedy dłużnik popada w opóźnienie, wierzyciel dysponuje skutecznymi środkami dochodzenia roszczeń, podzielając w tym względzie myśl jaką wyraził Sąd Najwyższy uzasadniając uchwałę z dnia 26 listopada 2009 r. oraz uchwałę z 20 kwietnia 2012 r. III CZP 10/12 (OSNC z 2012 r. Nr 10, poz. 117).

Sąd orzekający w sprawie nie miał wątpliwości, iż roszczenie dochodzone przez powódkę było wymagalne – pozwany był wzywany do zapłaty dochodzonej w sprawie kwoty na etapie przedprocesowym, powódka wyznaczyła pozwanemu odpowiedni termin spełnienia swoich żądań, który jednak upłynął bezskutecznie. Także więc w tym względzie nie podzielono argumentacji pozwanego.

Uznając więc zasadność wywiedzionego powództwa, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 235.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1).

W sprawie powstały nieuiszczone koszty sądowe na które składała się nieuiszczona część opłaty sądowej od pozwu w kwocie 10.150 zł. Zważyć bowiem należało, że opłata od pozwu ustalona w sprawie wynosiła 11.750 zł (k. 56), a powódka korzystała z częściowego zwolnienia od kosztów sądowych, tj. ponad kwotę 1.600 zł (k.122; k. 125; k. 133-135).

Wedle brzmienia art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2018.300 t.j.) kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

O czym będzie mowa poniżej, Sąd obciążył pozwanego kosztami procesu w całości, w związku z czym w pkt 2 wyroku nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 10.150 zł tytułem brakującej opłaty od uwzględnionego powództwa.

Artykuł 100 k.p.c. stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości co do roszczenia głównego i ubocznego, podlegając oddaleniu jedynie co do żądania nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Sąd uznał więc, że pozwanego jako stronę przegrywającą co do zasady spór rozstrzygany w ramach niniejszego postępowania, obciąża obowiązek uiszczenia kosztów postępowania, w całości.

Na koszty poniesione przez powódkę w toku procesu, składał się koszt uiszczonyj w części opłaty sądowej od pozwu w kwocie 1.600 zł (k. 125) oraz koszt wynagrodzenia pełnomocnika ustalony na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 t.j.) w stawce 10.800 zł przewidzianej przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 200 000 zł do 2 000 000 zł (WPS w sprawie został określony na kwotę 235.000 zł).

Z tych też względów, zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 12.400 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 10.800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (k. 3).

Odnośnie wniosku powódki o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, wskazać należy na treść art. 333 § 1 k.p.c., który stanowi, że Sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli: 1) zasądza alimenty - co do rat płatnych po dniu wniesienia powództwa, a co do rat płatnych przed wniesieniem powództwa za okres nie dłuższy niż za trzy miesiące; 2) zasądza roszczenie uznane przez pozwanego; 3) wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny.

Z kolei § 2 powołanej normy prawnej przewiduje, że Sąd może nadać wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli zasądza należność z wekslu, czeku, warrantu, rewersu, dokumentu urzędowego lub dokumentu prywatnego, którego prawdziwość nie została zaprzeczona, oraz jeżeli uwzględnia powództwo o naruszenie posiadania.

Sąd może również na wniosek nadać wyrokowi nadającemu się do wykonania w drodze egzekucji rygor natychmiastowej wykonalności, gdyby opóźnienie uniemożliwiało lub znacznie utrudniało wykonanie wyroku albo narażało powoda na szkodę (§ 3).

Rzecz jasna w sprawie nie zaktualizowała się żadna przesłanka nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności na mocy § 1 powołanego art. 333, w tym w szczególności roszczenie nie zostało uznane przez pozwanego. Podstawą żądań pozwu nie był także weksel, czek, warrant, rewers, dokument urzędowy lub dokument prywatny, którego prawdziwość nie została zaprzeczona, powództwo nie dotyczyło również naruszenia posiadania. Rozważyć można byłoby jedynie przesłankę wynikającą z § 3 tj. gdyby opóźnienie uniemożliwiało lub znacznie utrudniało wykonanie wyroku albo narażało powoda na szkodę.

W sprawie, poza niewątpliwym obciążeniem hipotecznym działki o nr (...) nie ujawniono żadnych okoliczności, które potwierdzałyby realną obawę utrudnionego wykonania wyroku lub narażenie powódki na szkodę. Wskazać należy, że w takiej działalności, jaką prowadzi pozwana spółka (m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych) powszechnie jest obciążanie gruntów, na których wznoszone są budynki przeznaczone do późniejszej sprzedaży, obciążeniem hipotecznym i fakt ten nie jest jednoznaczny z wykazaniem takiej kondycji finansowej spółki, która uzasadniałaby nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, w związku z czym wniosek ten oddalono (pkt 4).

Mając powyższe na względzie, orzeczono jak w sentencji wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...)