

Sygn. akt XX GC 830/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy**

w składzie:

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Magdalena Kurc - Mazurkiewicz    |
| Protokolant:    | protokolant sądowy Agnieszka Nowicka |

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

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

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

o zapłatę

I. zasądza od 4 (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 7.829.698,43 złotych (siedem milionów osiemset dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi od następujących kwot za następujące okresy:

- 1) od kwoty 5.444.842,84 złotych od dnia 13 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty;
- 2) od kwoty 500.000 złotych od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;
- 3) od kwoty 1.445.089,47 złotych od dnia 30 maja 2016 r. do dnia zapłaty;
- 4) od kwoty 439.766,12 złotych od dnia 22 marca 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. koszty procesu przyjmując, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wygrała proces w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi sądowemu.

SSO Magdalena Kurc-Mazurkiewicz

Sygn. akt XX GC 830/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 sierpnia 2014 r. powódka - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 5.944.842,84 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 5.444.842,84 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

- od kwoty 500.000 złotych od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że strony w dniu 26 października 2012 r. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, na mocy której zobowiązały się do zawarcia jednej lub kilku umów sprzedaży dotyczących nieruchomości należących do powódki. Zakup nieruchomości miał umożliwić pozwanej oraz spółce (...) zrealizowanie projektu deweloperskiego „Osiedle (...)”. W związku z tym, że pozwana nie dysponowała odpowiednimi środkami finansowymi oraz nie posiadała zdolności kredytowej, pozyskaniem środków finansowych miała zająć się spółka (...). W celu zakupu jednej z nieruchomości ( (...)) - należącej do powódki strony ustaliły warunki zapłaty ceny. Zgodnie z warunkami, spółka (...) miała poręczyć zapłatę ceny zakupu nieruchomości i poddać się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. oraz uzyskać kredyt obrotowy, z którego środki miała następnie przekazać pozwanej tytułem zapłaty ceny za działkę. Powódka miała zabezpieczyć kredyt udzielony (...) poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki do wysokości 11.249.500 złotych. Ustalono, że po przeniesieniu własności działki na stronę pozwaną, pozwana ustanowi na niej na rzecz powódki hipotekę do wysokości 11.249.500 złotych zabezpieczającą ewentualny brak spłaty kredytu. Pozwana i spółka (...) zobowiązane były do spłaty kredytu i dokonania wszelkich czynności niezbędnych do wykreślenia hipoteki ustanowionej na nieruchomości w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej. W dniu 29 listopada 2012 r. strony zawarły umowę przyrzeczoną przenoszącą na pozwaną własność działki nr (...) ( (...)). Pozwana nie dotrzymała jednak zobowiązań umownych i nie ustanowiła na rzecz powódki hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu i zaniechała, podobnie jak (...), spłaty kredytu, w wyniku czego Bank wypowiedział umowę kredytu wzywając powódkę, jako dłużnika rzeczowego, do spłaty kredytu. Pozwana nie dokonywała również wpłat zaliczek na poczet ceny nieruchomości. Następnie pozwana zwróciła się do powódki z wnioskiem o aneksowanie Umowy przedwstępnej sprzedaży i zmianę harmonogramu płatności zaliczkowych - twierdząc, że podejmuje niezbędne kroki celem przejęcia spłaty kredytu. Po przeprowadzonych negocjacjach pozwana zaakceptowała ofertę przedstawioną przez powódkę, a następnie 4 marca 2014 r. udała się do notariusza celem złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej, mimo wcześniejszych chęci aneksowania Umowy. Ostatecznie powódka wobec szeregu naruszeń zobowiązań umownych, w tym braku przedstawienia przez pozwaną projektu aneksu, odstąpiła od umowy przedwstępnej w dniu 17 marca 2014 r. (doręczono pozwanej 20 marca 2014 r.). Jednocześnie wezwała pozwaną do zapłaty kary umownej w wysokości 500.000 złotych, całkowitej spłaty kredytu i dokonania niezbędnych czynności celem wykreślenia hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu oraz do przekazania dokumentów stanowiących podstawę wykreślenia tejże hipoteki. W dniu 19 marca 2014 r. powódce zostało doręczone oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej przez pozwaną. Pozwana, mimo wezwań, nie spełniła ciężących na niej zobowiązań. Powódka była zmuszona do podjęcia rozmów z Bankiem - udzielającym (...) spółce (...) - celem czasowego wstrzymania procedury egzekucji z nieruchomości. W wyniku przeprowadzonych negocjacji Bank wystawił promesę zwolnienia Nieruchomości z hipoteki pod warunkiem wpłaty do dnia 5 września 2014 r. kwoty 5.101.848,52 złotych. Powódka wskazała, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się:

- kwota 5.101.848,52 złotych stanowiąca wartość zadłużenia z tytułu kredytu,
- kwota 300.148,78 złotych stanowiąca koszty obsługi prawnej poniesione przez powódkę,
- kwota 42.845,54 złotych stanowiąca koszty związane z przyjazdami osób reprezentujących powódkę do P. na negocjacje z pozwanym i bankiem,

- kwota 500.000 zł stanowiąca karę umowną (pozew k. 2-16).

W odpowiedzi na pozew – złożonej w dniu 25 września 2015 r. pozwana (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że strony w dniu 18 stycznia 2012 r. zawarły pierwszą przedwstępną

umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G.-S., która w wyniku niemożności zapłaty zaliczki w kwocie 4.920.000 złotych przez pozwaną została zmieniona. Dopiero 26 października 2012 r. strony zawarły Umowę przedwstępną, na której powódka opiera swoje roszczenie. Pozwana wskazała, że istotną rolę w stosunku zobowiązaniowym stron odgrywała spółka (...), która 26 października 2012 r. złożyła oświadczenie o zamiarze podpisania z Bankiem (...) umowy, na podstawie której otrzyma kredyt w wysokości 5.000.000 złotych i że będzie zobowiązana do jego spłaty i wykreślenia hipoteki w przypadku wykonania przez powódkę prawa odstąpienia. Oświadczenia (...) powinny być rozpatrywane łącznie, jako uzupełnienie postanowień Umowy przedwstępnej z dnia 26 października 2012 r. Pozwana podniosła, że w dniu 19 listopada 2012 r. uzyskała od (...) kwotę pochodzącą z zaciągniętego kredytu i tego samego dnia przekazała ją na rachunek bankowy powódki tytułem zapłaty ceny. Zatem Umowa przedwstępna została wykonana w zakresie sprzedaży jednej nieruchomości – (...), natomiast w stosunku do pozostałej części nieruchomości pozwana złożyła powódce ofertę zakupu wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy. Powódka nie przyjęła oferty zakupu nieruchomości i cofnęła wszelkie pełnomocnictwa udzielone pozwanej, co doprowadziło do utraty przez pozwaną prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Powyższe okoliczności doprowadziły do konieczności zmiany projektu budowlanego inwestycji i zmian w wykonawstwie. Pozwana wskazała, że działania powódki doprowadziły nie tylko do znacznego wydłużenia czasu prowadzenia inwestycji, ale przede wszystkim spowodowały szkodę w wysokości 1.000.000 złotych w związku ze zmianami w projekcie i związanymi z nimi pracami wykonawczymi. Pozwana nadal składała kolejne oferty zakupu nieruchomości powódce, które pozostawały bez odpowiedzi (odpowiedź na pozew - k. 507 i n.).

Pismem z dnia 30 maja 2016 r. powódka zmodyfikowała powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 7.389.932,31 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 5.444.842,84 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- od kwoty 500.000 złotych od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.445.089,47 złotych od dnia wniesienia modyfikacji powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka podała, że wobec braku spłaty (...) Bank (...) wszczął przeciwko niej postępowanie egzekucyjne, zatem jest ona uprawniona do żądania wyższego odszkodowania (k. 654 i n.).

Następnie pismem z dnia 22 marca 2017 r. (data prezentaty) powódka ponownie zmodyfikowała powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 7.829.698,43 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 5.444.842,84 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- od kwoty 500.000 złotych od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.445.089,47 złotych od dnia 30 maja 2016 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 439.766,12 złotych od dnia wniesienia niniejszej modyfikacji powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka podała, że wobec braku spłaty kredytu (...) Bank (wcześniej Bank (...)) wszczął przeciwko niej postępowanie egzekucyjne, zatem jest ona uprawniona do żądania wyższego odszkodowania (k. 843).

Na dalszym etapie postępowania strony pozostały przy swoich dotychczasowych stanowiskach.

***Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 26 października 2012 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: (...)) i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: „(...)”) zawarły Umowę przedwstępną sprzedaży (dalej: „Umowa przedwstępna”) nieruchomości położonych w G. – S., stanowiących działki o numerach (...) (dalej: „Nieruchomość”)

i (...) (dalej: (...)) należących do (...). Na mocy Umowy przedwstępnej (...) zobowiązał się sprzedać (...) w terminie do 30 listopada 2014 r. Nieruchomość i (...) za łączną cenę 31.000.000 złotych, a (...) zobowiązał się kupić (...) i Nieruchomość we wskazanych terminach i za wskazaną cenę. Strony ustaliły, że sprzedaż (...) nastąpi w terminie 10 dni od dnia, w którym nastąpi zapłata ceny 4.000.000 złotych (cena nabycia), natomiast sprzedaż Nieruchomości może nastąpić w drodze zawarcia jednej umowy przyrzeczonej, której przedmiotem będzie cała Nieruchomość lub w drodze zawarcia kilku umów sprzedaży, których przedmiotem będą działki powstałe w wyniku podziału Nieruchomości – z zastrzeżeniem, że za dzień wykonania zobowiązania do zwarcia umowy sprzedaży Nieruchomości uznaje się dzień zawarcia umowy zakupu ostatniej działki powstałej w wyniku podziału i łączna cena sprzedaży działek ma wynosić 27.100.000 złotych. Jednocześnie strony uzgodniły Harmonogram wpłat na poczet ceny zakupu działek, które powstaną w wyniku podziału Nieruchomości. Dla zabezpieczenia zapłaty ceny zakupu (...) (...) poddał się rygorowi egzekucji z aktu notarialnego (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.). Ustalono, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: (...)) poręczy zapłatę ceny zakupu (...) i dla zabezpieczenia jako poręczyciel podda się egzekucji z aktu notarialnego (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.). Strony ustaliły, że (...) ustanowi na Nieruchomości na rzecz Banku (...) hipotekę do kwoty 11.249.500 złotych na zabezpieczenie roszczeń tego Banku z tytułu kredytu, natomiast (...) ustanowi na (...) – po jej nabyciu – hipotekę do kwoty 11.249.500 złotych na rzecz (...) na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu strat. Jednocześnie (...) złożył oświadczenie, iż zamierza podpisać z Bankiem (...) umowę, na podstawie której otrzyma kredyt obrotowy w wysokości 5.000.000 złotych oraz że powyższa kwota zostanie przekazania (...) celem zapłaty zaliczki na poczet (...). Natomiast zgodnie z § 7 pkt. 3 Umowy przedwstępnej w przypadku wykonania przez sprzedającego prawa odstąpienia - Kupujący oraz generalny wykonawca będą zobowiązani do spłaty kredytu oraz do dokonywania wszelkich czynności w celu uzyskania dokumentów niezbędnych do wykreślenia ustanowionej na Nieruchomości hipoteki (Umowa przedwstępna sprzedaży k. 35-46, oświadczenie k. 555).

W dniu 29 października 2012 r. (...) zawarła z Bankiem (...) umowę kredytu ekspres kapitał o numerze (...) na kwotę 5.000.000 złotych, którego zabezpieczeniem ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 11.249.500 złotych na Nieruchomości. Tego samego dnia (...) złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 7.500.000 złotych (umowa kredytu k. 74-82, oświadczenie o poddaniu się egzekucji k. 83).

W dniu 30 października 2012 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. poręczyła obowiązek zapłaty przez (...) na rzecz (...) kwoty 4.920.000 złotych (cena (...)) i poddała się egzekucji z aktu notarialnego stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku zapłaty kwoty 4.920.000 złotych. Poddanie się egzekucji miało zabezpieczać należności (...) wynikające z tytułu poręczenia. Zastrzeżono, że wykonanie obowiązku zapłaty wyżej wskazanej kwoty jest uzależnione od ustanowienia przez (...) na rzecz Banku (...) hipoteki do kwoty 11.249.500 złotych na zabezpieczenie kredytu w kwocie 5.000.000 złotych, który zamierza zaciągnąć w tym Banku (...), oraz od braku wpłaty przez (...) na rzecz (...) kwoty 4.920.000 złotych tytułem wykonania zobowiązania z tytułu poręczenia (oświadczenie o ustanowieniu tytułu egzekucyjnego k. 68-73).

W dniu 29 listopada 2012 r. strony zawarły Umowę sprzedaży (...) za cenę 4.920.000 złotych oraz oświadczyły, że cała cena sprzedaży została zapłacona (...) w formie przelewu na wskazany rachunek bankowy. (...) oświadczył, że zawarcie wyżej wskazanej umowy stanowi wykonanie zawartej między stronami Umowy przedwstępnej z dnia 26 października 2012 r. w zakresie sprzedaży jednej z nieruchomości – (...) (Umowa sprzedaży (...) k. 62-66, zestawienie transakcji k. 567, oświadczenie k. 568).

(...) i (...) zawarły w dniu 7 grudnia 2012 r. umowę o roboty budowlano-montażowe, na podstawie której (...) – jako wykonawca – przyjął do realizacji budowę osiedla mieszkaniowego „Osiedle (...)” (umowa o roboty budowlano-montażowe – k. 547-554).

Pismem z dnia 19 sierpnia 2013 r. Bank (...) wypowiedział umowę kredytu zawartą z (...) oraz wezwał do wpłacenia należności w kwocie 4.805.258,97 złotych w terminie 30 dni od daty doręczenia pod rygorem wszczęcia postępowania egzekucyjnego w celu przymusowego ściągnięcia należności. W związku z niezaspokojeniem wierzytelności Banku, pismem datowanym na 15 stycznia 2014 r. Bank (...) wezwał (...) jako dłużnika rzeczowego do zapłaty kwoty 5.454.600,49 złotych w terminie 7 dni (wypowiedzenie umowy kredytu k. 85, wezwanie do zapłaty k. 86).

W dniu 14 marca 2014 r. (...) przesłał (...) oświadczenie z dnia 4 marca 2014 r. o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej na podstawie art. 493 k.c., powołując się na § 7 pkt. 10 w/w umowy. Jednocześnie skierował do (...) ofertę na zakup pozostałych nieruchomości przy ul. (...) w G. (oświadczenie (...) o odstąpieniu od umowy przedwstępnej k. 130, oferta na zakup nieruchomości k. 131-133).

Pismem z dnia 17 marca 2014 r. (...) złożył oświadczenie o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej na podstawie § 7 ust. 1 lit. B Umowy oraz wezwał do zapłaty kary umownej w kwocie 500.000 złotych na podstawie § 7 ust. 10 Umowy. Jednocześnie wezwał (...) do całkowitej spłaty kredytu obrotowego zaciągniętego przez (...) oraz do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do wykreślenia hipoteki zabezpieczającej spłatę w/w kredytu na Nieruchomości i przekazania wszelkich dokumentów stanowiących podstawę wykreślenia hipoteki. Następnie pismem z dnia 14 maja 2014 r. (...) wezwał (...) do ustanowienia hipoteki umownej do kwoty 11.249.500 złotych na (...) w terminie 3 dni [doręczone (...) w dniu 2 czerwca 2014 r.]. Pismem z dnia 14 maja 2014 r. (...) wezwał (...) do spłaty kredytu zaciągniętego w Banku (...) [doręczone w dniu 23 maja 2014 r.]. Następnie pismem z dnia 22 maja 2014 r. w związku z faktem, że upłynął 60-dniowy termin wyznaczony na spłatę wierzytelności Banku (...) związanych z kredytem obrotowym oraz do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do wykreślenia hipoteki (...) wezwał (...) do spłaty kredytu w terminie 7 dni. Pismem z dnia 14 maja 2014 r. (...) wezwał (...) do zapłaty kary umownej w kwocie 500.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 4 kwietnia 2014 r. [doręczone 2 czerwca 2014 r.]. (oświadczenie (...) o odstąpieniu od umowy k. 134, wezwanie do ustanowienia hipoteki k. 135, potwierdzenie odbioru k. 137, 140, 143, 145, wezwanie do spłaty kredytu k. 142, przedsądowe wezwanie do zapłaty kary umownej k. 144).

Pismem, datowanym na 27 marca 2014 r., (...) skierował do (...) prośbę o ustosunkowanie się do przedłożonej propozycji warunków ewentualnej nowej umowy sformułowanych w piśmie z dnia 17 marca 2014 r. W odpowiedzi na pismo (...) poinformował, że (...) nie było uprawnione do odstąpienia od Umowy przyrzeczonej oraz cofnął wszelkie pełnomocnictwa udzielone (...). Kolejnym pismem z dnia 9 maja 2014 r. (...) złożył (...) propozycję rozliczenia całej nieruchomości należącej do (...) w lokalach mieszkalnych wybudowanych w ramach przedsięwzięcia „Osiedle (...)” oraz propozycję zakupu działki drogowej i parkingowej. W odpowiedzi (...) poinformował, że może zaakceptować sprzedaż wyłącznie w przypadku zapłaty ceny w gotówce (pismo k. 578, 585, odpowiedź k. 579, 599).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych odpisów i kopii dokumentów, które zostały złożone do akt niniejszej sprawy. Oparł się również o niesporne, bowiem wyraźnie, bądź milcząco przyznane twierdzenia stron, które nie budziły wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Ustalając stan faktyczny Sąd dopuścił, poza materiałem dowodowym w postaci dokumentów, również osobowe wnioski dowodowe w postaci zeznań świadków. Odnośnie kolejno słuchanych świadków należy wskazać co następuje.

Świadek D. M. (k. 658) zeznał, że (...) zapewniła pozwanej finansowanie, ponieważ zgodnie z ustaleniami miała zostać generalnym wykonawcą inwestycji planowanej przez (...). Zgodnie z obliczeniami (...), wynagrodzenie uzyskane z tytułu generalnego wykonawstwa wystarczałoby na realizację przedsięwzięcia budowlanego i obsługę kredytu. W związku z pogorszeniem się sytuacji spółki (...) w wyniku utraty jednego z kontraktów, pozwana ostatecznie odstąpiła od ustaleń i nie nawiązała współpracy ze spółką.

Świadek M. M. (k. 701) podał, że pozwany nie wpłacił żadnej z ustalonych rat i nie ustanowił na nieruchomości poręczenia hipotecznego. Pozwany zwrócił się do powoda z propozycją zmodyfikowania kalendarza płatności i zmniejszenia wysokości rat. Świadek wskazał, że powodowa spółka informowała pozwaną o aktualnej sytuacji, w tym między innymi o roszczeniach Banku (...) kierowanych do powódki. Powódka udzieliła również pełnomocnictwa pozwanej do podjęcia rozmów z Bankiem celem renegotjacji warunków, jednak nie doszło do zapłaty rat ani ustanowienia poręczenia. Podniósł, że powodowa spółka dążyła do rozwiązania problemu i zgodziła się na nowe warunki, jednakże dzień po ich uzgodnieniu pozwana rozwiązała umowę. Powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wobec niewywiązywania się z obowiązków i warunków umowy przez pozwaną. Świadek potwierdził, że po wypowiedzeniu pozwana składała powódce kolejne oferty, jednakże nie doszły one do skutku mimo znacznego obniżenia ceny przez powoda do 7 milionów złotych.

Świadek T. W. (k. 707) podał, że realizując zlecenie na pozyskiwanie terenów spotkał się z zainteresowaniem powodowej spółki w zakresie sprzedaży nieruchomości. Cena sprzedaży nieruchomości firmie (...) -zainteresowanej zakupem - była niższa niż cena oferowana wcześniej pozwanej. Odbywały się negocjacje, była również podpisana umowa przedwstępna. Podał, że transakcja nie doszła do skutku ze względu na wady prawne związane z nieuregulowaną sytuacją ze spółką pozwaną.

Świadek M. L. (k. 819) zeznał, że jest członkiem zarządu spółki (...). Potwierdził zeznania świadka T. W. w zakresie zainteresowania spółki gruntami na sprzedaż przy ul. (...) w G. i ostatecznego braku sfinalizowania transakcji z uwagi na zastrzeżenia prawne dotyczące nieruchomości.

Świadek T. G. (k. 820) podał, że uczestniczył w negocjacjach stron. Zeznał, że pozwana uzyskała finansowanie na spłatę zobowiązań w Banku (...) i transakcja mogła się udać, jednak powódka nie zgodziła się na wydłużenie czasu trwania depozytu notarialnego.

Świadek R. R. (k. 897,941) zeznał, że (...) nie otrzymało żadnych środków finansowych na obsługę kredytu. Z kolei świadek I. J. (k. 864) podał, że „ze słyszenia” wie, że (...) przekazała kwotę 3.000.000 złotych spółce (...).

Zeznania świadków Sąd uznał za wiarygodne, szczególnie w zakresie, w jakim znajdują one potwierdzenie w dokumentach przedstawionych przez strony.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła zapłaty kwoty 7.829.698,43 złotych wraz z odsetkami ustawowymi, na którą składały się kwota zadłużenia z tytułu kredytu obrotowego udzielonego spółce (...), koszty obsługi prawnej poniesionej przez powódkę w związku z dochodzeniem od pozwanej wykonania zobowiązań umownych, koszty związane z przywołaniem osób reprezentujących powódkę do P. na negocjacje z pozwaną i Bankiem (...) oraz kwota kary umownej. Pozwana nie kwestionowała okoliczności zawarcia z powódką Umowy przyrzeczonej, podnosiła jednak, że kluczowa w niniejszej sprawie jest rola spółki (...), gdyż do jej obowiązków należała spłata kredytu oraz wskazywała na brak swojej winy w niewykonaniu zobowiązań umownych ze względu na niemożliwość ustanowienia hipoteki.

W pierwszej kolejności należało zatem odnieść się do kwestii skuteczności odstąpienia przez strony od Umowy przedwstępnej. Pozwana spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od Umowy powołując się na art. 493 k.c. oraz § 7 pkt. 10 Umowy. Należy zgodzić się z twierdzeniem powódki, iż oświadczenie to należy uznać za nieskuteczne wobec braku spełnienia przesłanek zarówno ustawowych, jak i umownych. Zgodnie z treścią art. 493 § 1 k.c. jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z ugruntowaną linią orzecniczą Sądu Najwyższego, umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., sygn. II CSK 655/12, Legalis nr 753898, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2013 r., sygn. V CSK 389/12, Legalis nr 669976). Powyższe przesądza o braku zaistnienia przesłanek uzasadniających odstąpienie od umowy na podstawie wskazanego przepisu, jednakże nawet gdyby uznać, że umowa przedwstępna jest umową wzajemną, to nie zostały spełnione również pozostałe przesłanki. W szczególności nie doszło do niemożliwości świadczenia oraz nie wystąpiła wina po stronie powódki. Natomiast zgodnie z treścią § 7 ust. 10 Umowy przedwstępnej „w przypadku, gdy do zawarcia którejkolwiek z umów przyrzeczonych nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający ma prawo do zatrzymania 500.000 złotych z wpłaconych przez Kupującego zaliczek, tytułem kary umownej lub kupujący będzie zobowiązany zapłacić taką kwotę tytułem kary (jeśli nie będzie nadpłaty w tej wysokości i nie będzie z czego kwoty tej kary potrącić) w terminie 14 dni od doręczenia Kupującemu wezwania do zapłaty. Postanowienia o których mowa w niniejszym ustępie mają zastosowanie również w sytuacji skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy. Sprzedający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania

przewyższającego karę umowną, o której mowa w niniejszym ustępie na zasadach ogólnych”. Powyższe postanowienie umowne w sposób niebudzący wątpliwości odnosi się do możliwości naliczenia przez powódkę (Sprzedającego) kary umownej, nie może mieć zaś zastosowania do odstąpienia od umowy przez pozwaną (Kupującego).

Przechodząc do kwestii odstąpienia od Umowy przez stronę powodową wskazać należy, że zgodnie z § 7 ust. 1 lit. b Umowy Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w części, w której do dnia odstąpienia własność działek wchodzących w skład Nieruchomości nie została przeniesiona na Kupującego, w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z zaliczek wskazanych w Harmonogramie o ponad 30 dni po 30 listopada 2013 r. Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana nie zapłaciła zaliczek określonych w Harmonogramie, zatem powódka mogła skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od Umowy. Możliwość odstąpienia od umowy przedwstępnej znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, które dopuszcza prawo do przyznania stronom prawa do odstąpienia na wypadek niewykonania obowiązków umownych innych niż obowiązki stanowiące *essentialia negotii* umowy przedwstępnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., sygn. II CSK 215/08, Biul. SN 2009/1). Choć umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, strony mogą w ramach swobody kontraktowania zawrzeć w niej dodatkowe zastrzeżenia. Nie wykonanie takiego dodatkowego zastrzeżenia umownego jest niewykonaniem umowy przedwstępnej, uzasadniającym skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy. Umowa przedwstępna sprzedaży zawarta między stronami niniejszego postępowania zawierała dodatkowe postanowienia dotyczące obowiązku ustanowienia hipoteki na (...) na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Sprzedającego wobec Kupującego (§ 5 pkt. 4 Umowy) oraz obowiązku spłaty kredytu i dokonania czynności niezbędnych do wykreślenia hipoteki w przypadku wykonania prawa odstąpienia (§ 7 pkt. 3 i 7 Umowy). Wobec tego, że strona pozwana nie wykonała zastrzeżonych w umowie przedwstępnej obowiązków, strona powodowa skutecznie skorzystała z zastrzeżonego w umowie prawa odstąpienia. Okoliczność ta - w sytuacji, w której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej - rodzi obowiązek naprawienia szkody powstałej po stronie powódki wynikającej z niewykonania Umowy przedwstępnej przez pozwaną.

Powódka jako podstawę prawną swojego roszczenia o zapłatę wskazanej kwoty wskazała przepis art. 471 k.c. W myśl tego przepisu, dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przesłankami odpowiedzialności kontraktowej są zatem: poniesienie przez wierzyciela szkody, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą oraz możliwość przypisania dłużnikowi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (tzn. uchybienie obowiązkom umownym musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada). Stosownie do reguły rozkładu ciężaru dowodowego z art. 6 k.c., przy uwzględnieniu brzmienia art. 471 k.c., na wierzycielu spoczywa ciężar dowodowy co do wymienionych pierwszych trzech przesłanek. Co do czwartej przesłanki istnieje domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do przesłanki szkody po stronie powódki wskazać należy, że szkoda bez wątpienia powstała. Jak wykazała powódka, na jej wysokość składają się łącznie: wartość zadłużenia z tytułu kredytu wobec Banku, koszty obsługi prawnej oraz koszty związane z przyłotami osób reprezentujących powódkę na negocjacje z pozwaną i Bankiem. W ocenie Sądu do powstania wskazanej szkody doszło w wyniku niewykonania przez pozwaną obowiązków umownych. Obowiązki ciążące na stronie pozwanej zostały w sposób jasny i niebudzący wątpliwości określone w Umowie przedwstępnej, nadto pozwana istnienia tychże obowiązków nie kwestionowała. Pozwana podnosiła jednak, że ustanowienie hipoteki na (...) było niemożliwe, gdyż nie zakończył się jeszcze proces inwestycyjny, nadto powódka ów proces wydłużyła poprzez wypowiedzenie wszelkich pełnomocnictw pozwanej. Sąd nie podzielił argumentacji przedstawionej przez pozwaną, bowiem zgodnie z § 5 pkt. 4 Umowy przyrzeczonej, pozwana zobowiązała się do ustanowienia na (...) – po jej nabyciu – hipoteki na rzecz powódki w terminie 7 dni od ustanowienia hipoteki na rzecz Banku (hipoteka w pierwszej kolejności), nie później jednak niż do 31 stycznia 2013 r. Odstąpienie powódki od Umowy przedwstępnej nastąpiło 17 marca 2014 r., więc po znacznym upływie terminu na wykonanie tego obowiązku. Nadto pozwana wskazała, że nie była zobowiązana do spłaty kredytu, jednak

z uwagi na „pomyślność wspólnej inwestycji” w dniu 30 września 2013 r. przekazała (...) kwotę 3.000.000 złotych z przeznaczeniem na spłatę kredytu. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zakwestionowanego przez pozwaną spółkę obowiązku spłaty kredytu wskazać należy na brzmienie § 7 pkt 3 Umowy przedwstępnej, który wskazuje na istnienie takiego obowiązku, zgodnie z którym w przypadku, gdy powódka odstąpi od Umowy, Kupujący (pозwana spółka) oraz generalny wykonawca (...) będą zobowiązani do spłaty kredytu oraz dokonania czynności w celu wykreślenia hipoteki. Odnośnie twierdzeń pozwanej o przekazaniu kwoty 3 milionów złotych spółce (...) w celu spłaty kredytu, w ocenie Sądu należy je uznać za nieudowodnione. Pozwana wskazała jedynie, że po przekazaniu wskazanej kwoty spółka (...) nie przeznaczyła jej na spłatę kredytu i mimo wezwań ze strony pozwanej środki te nie zostały jej zwrócone. Pozwana nie przedstawiła jednakże żadnych dokumentów potwierdzających, że wskazane środki pieniężne przekazywała tytułem spłaty kredytu. Powyższych okoliczności nie potwierdzili również przesłuchiwani w sprawie świadkowie zawnioskowani przez stronę pozwaną. Świadek D. M. i R. R. zgodnie podali, że (...) nie otrzymała od pozwanej środków na obsługę kredytu, natomiast świadek I. J. stwierdził, że „ze słyszenia” wie, że (...) przekazała kwotę 3.000.000 złotych spółce (...). Świadek M. M. podał, że posiada wiadomości - z których wynika, że pozwana przekazała (...) wskazaną kwotę, ale nie wie czy to prawda. Dokument, w postaci Umowy o kredyt deweloperski nr (...) z 17 września 2013 r. zawartej przez pozwaną spółkę z (...) Bankiem Spółdzielczym w W. (dalej: (...)), złożony na ostatnim terminie rozprawy, nie jest – w ocenie Sądu- wystarczający do uznania, że kwota 3.000.000 złotych została wykorzystana wyłącznie na przejęcie zadłużenia (...) – refinansowanie poniesionych kosztów związanych z inwestycją poniesionych kosztów związanych z inwestycją Osiedle (...) oraz że kwota ta została przekazana spółce (...) lub powodowi. Wniosek pozwanego o zwrócenie się przez Sąd do (...) o nadesłanie informacji odnośnie dokonywanych płatności, Sąd oddalił – uznając, że to do strony pozwanej należało przedstawienie dowodów na potwierdzenie swego stanowiska. Nie jest rolą Sądu wyręczanie stron w gromadzeniu materiału dowodowego. Pozwaną z (...) łączyła umowa o kredyt deweloperski od 2013 r. i rolą tej strony było zgromadzenie materiału dowodowego, a nie przerzucanie tej kwestii na Sąd.

Wobec niewykonania przez pozwaną zobowiązań umownych wskazanych powyżej, po stronie powódki powstał uszczerbek, na który składała się kwota zadłużenia z tytułu kredytu wobec Banku, koszty obsługi prawnej poniesione przez powódkę w związku z dochodzeniem od pozwanej obowiązków umownych oraz koszty związane z przyjazdami do P. osób reprezentujących powódkę na negocjacje.

W odniesieniu do żądania zapłaty kwot wynikających z obsługi prawnej i kosztów przyjazdu na negocjacje powódka powołała się na treść art. 72 § 2 k.c., który statuuje odpowiedzialność strony, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, za szkodę, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na jej zawarcie. Obowiązek naprawienia szkody spowodowanej niedojściem do skutku negocjowanego kontraktu polega na przywróceniu stanu majątkowego, w jakim znajdował się poszkodowany przed rozpoczęciem negocjacji. Ustalenie wysokości szkody następuje według metody dyferencyjnej, przez porównanie stanu majątku poszkodowanego po przeprowadzeniu nieskutecznych rokowań ze stanem, jaki hipotetycznie istniałby, gdyby poszkodowany tych rokowań nie prowadził.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy - dokumenty, zeznania świadka M. M. dotyczące współpracy stron i prowadzonych negocjacji pozwalają stwierdzić, że pozwana naruszyła dobry obyczaj. W zaistniałej sytuacji, proponowanie aneksowania Umowy przyrzeczonej i odstąpienie od niej w dniu następnym, sygnalizowanie gotowości do przejęcia zobowiązań umownych i następcza bierność, a przede wszystkim doprowadzenie negocjacji do niemal finalnego etapu, w którym powodowa spółka gotowa była znacznie obniżyć cenę w celu sfinalizowania transakcji i zaakceptowała propozycję a następnie odstąpienie – jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Można więc uznać, że pozwana nie dochowała należytej (podwyższonej w tym przypadku) staranności wymaganej od osoby prowadzącej działalność gospodarczą. W przekonaniu Sądu istnieją podstawy do uznania, że koszty podróży przedstawicieli powódki i koszty obsługi prawnej stanowią szkodę, do której naprawienia zobowiązana jest pozwana na podstawie art. 72 § 2 k.c. Wskazać należy, że powódka nie musiałaby ponieść omawianych kosztów, gdyby nie starała się dojść do porozumienia z pozwaną, to zaś nastąpiło w wyniku niewykonania obowiązków przez pozwaną. Mając na uwadze powyższe, szkoda w kwocie objętej żądaniem pozwu jest bez wątpienia związana z niewykonaniem zobowiązań



umownych przez pozwaną. Gdyby bowiem pozwana nie uchylała się od ciężących na niej obowiązków, powódka nie musiałaby ponosić wskazanych powyżej wydatków oraz nie zostałaby obciążona koniecznością spłaty kredytu.

Przechodząc do kwestii żądania zapłaty kary umownej w wysokości 500.000 złotych należy uznać, że roszczenie strony powodowej jest zasadne, gdyż uprawnienie do jej otrzymania wynika z § 7 pkt. 10 Umowy, zgodnie z którym w przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanej, powódka ma prawo zatrzymać kwotę 500.000 złotych z wpłaconych zaliczek lub pozwana będzie zobowiązana kwotą taką zapłacić. Pozwana podniosła zarzut rażącego wygórowania kary umownej.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej w zakresie rażącego wygórowania kary umownej wskazać należy, iż według zasady prawnej ustanowionej przez Sąd Najwyższy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., sygn. III CZP 61/03, OSNC 2004 nr 5, poz. 69) kara umowna należy się także w wypadku nieponiesienia przez wierzyciela szkody, więc należy przyjąć, że w takim wypadku dłużnik może zażądać zmniejszenia wysokości kary umownej, argumentując, iż jest ona rażąco wygórowana. Jeżeli u podstaw odpowiedzialności dłużnika tkwi wina, to wówczas jej stopień może stanowić kryterium przy ocenie potrzeby zastosowania art. 484 § 2 k.c. (vide: uzasadnienie Sądu Najwyższego orzeczenia z dnia 27 stycznia 1972 r., I CR 458/71, OSNCP 1972, nr 9, poz. 160). Art. 484 § 2 k.c. może być wykorzystany w sytuacji, w której dłużnik tylko częściowo ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania – zwłaszcza, gdy do tego stanu rzeczy przyczynił się w znacznym zakresie sam wierzyciel. O rażąco wygórowanej karze można też przykładowo mówić w sytuacji, gdy jest ona równa, bądź zbliżona do wysokości wykonanego z opóźnieniem zobowiązania, w związku z którym ją przewidziano (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1980 r., I CR 229/80, OSNC 1980/12/243). Podsumowując, treść § 2 art. 484 k.c. wskazuje na silne powiązanie kary umownej z instytucją naprawienia szkody, co implikuje określone skutki prawne, zwłaszcza w zakresie możliwości żądania przez dłużnika miarkowania kary umownej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 30 listopada 2006 r., I CSK 259/06, LEX nr 398369). Obligatoryjność kar umownych nie wyłącza bowiem możliwości ich miarkowania (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1975 r., III CRN 406/74, OSNC 1976/2/34), które ma charakter wyjątkowy, a w konsekwencji – w związku z podniesieniem zarzutu jej miarkowania - należy wziąć pod uwagę istnienie szkody oraz jej rozmiar, zwłaszcza, że przesłanka „rażącego wygórowania” implikuje istnienie znacznej dysproporcji między poniesioną szkodą a żadaną karą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2007 r., I CSK 270/07, LEX nr 530614). Zasadne wydaje się również przytoczenie stanowiska judykatury, iż kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem, nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 grudnia 2008 r., V ACa 483/08, LEX nr 491137; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 1988 r., I CR 58/88, LEX nr 8867).

W komentowanym przepisie nie wskazano stanów faktycznych co do przesłanek uzasadniających miarkowanie kary umownej, pozostawiając ich ustalenie uznaniu sędziowskiemu uwzględniającemu okoliczności konkretnej sprawy. W zakresie oceny pojęcia „rażące wygórowanie” nie istnieje zatem w orzecznictwie ani judykaturze jednolite stanowisko wskazujące sposób miarkowania kary umownej. Należy mieć na uwadze, że sama dysproporcja, nawet znaczna, nie uzasadnia zarzutu o rażącym wygórowaniu kary umownej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd uznał, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości, to jest 500.000 złotych, nie jest karą nieadekwatną i rażąco wygórowaną. Jej wysokość nie przekraczała wysokości przedmiotu umowy (31.100.000 złotych), stanowiąc jedynie około 1,60% ceny zakupu nieruchomości od powódki. W ocenie Sądu za rażąco wygórowane można traktować takie kary umowne, których wysokość pokrywa się lub przekracza wartość transakcji.

Ustanowiona jednak na zasadzie swobody umów wysokość kary umownej w Umowie przedwstępnej - nie wzbudziła sprzeciwu pozwanej do momentu, w którym powódka wystąpiła z żądaniem zapłaty tejże kary w umówionej wysokości. Dlatego też w przedmiotowym postępowaniu należało zbadać, czy kara umowna nie jest rażąco wygórowana z uwagi na późniejsze okoliczności, jakie nastąpiły w związku z niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną.

Jak wykazano wcześniej, w ocenie Sądu po stronie powódki niewątpliwie wyrządzona została szkoda, jednakże jej rozmiar nie uzasadnia zmniejszenia wysokości kary umownej. W tym miejscu należy wskazać na zawinione działanie pozwanej, które doprowadziło do powstania po stronie powodowej uszczerbku. Rozważając żądanie pozwanej odnośnie zmniejszenia wysokości kary umownej należało mieć na uwadze, iż dłużnik podnoszący zarzut „rażąco wygórowanej” wysokości kary umownej obowiązany jest wykazać zasadność takiego żądania za pomocą zaoferowanych na jego poparcie dowodów, a także wskazać przesłanki obniżenia kary (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 6 lutego 2008 r., II CSK 421/07, LEX nr 361437 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2010 r., IV CSK 494/09, LEX nr 653773). Zdaniem Sądu pozwana nie wykazała skutecznie zasadności żądania. Zatem za nieusprawiedliwione należy uznać twierdzenia pozwanej, że złożenie propozycji – w jej przekonaniu – zakupu nieruchomości za taką samą cenę, a następnie nie przyjęcie oferty przez powódkę uzasadnia obniżenie – na podstawie art. 484 § 2 k.c. – wysokości kary umownej.

Na marginesie należy wskazać, że strona pozwana wielokrotnie wskazywała na wolę ugodowego zakończenia sporu, przejęcia udziałów powoda, itp. Jednakże mimo długiego czasu procesu i nakłaniania przez Sąd do zawarcia ugody, w tym zakresie nie zostały wykonane żadne skuteczne kroki. Pozorne, zdaniem Sądu, działania miały miejsce jedynie przed planowanymi terminami rozpraw i nie przyniosły spodziewanych efektów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż roszczenie powódki jest zasadne oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki zgodnie ze zmodyfikowanym żądaniem pozwu, o czym orzekł w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., z którego wynika, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Zwrot tych kosztów przysługuje powódce, albowiem jej pełnomocnik procesowy zgłosił żądanie ich zasądzenia (art. 109 k.p.c.). Sąd w punkcie II wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi sądowemu.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Magdalena Kurc-Mazurkiewicz

## ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Magdalena Kurc-Mazurkiewicz