

Sygn. akt XXV C 1716/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Edyta Bryzgalska

Protokolant: sekretarz sądowy Weronika Kutyla

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S., M. M., J. R., M. Ł. (1), M. Ł. (2), B. R. i W. B.

przeciwko (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. na rzecz:

1. A. S. kwotę 33.333,33 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 marca 2021 r. do dnia zapłaty,
2. M. M. kwotę 8.333,33 zł (słownie: osiem tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 marca 2021 r. do dnia zapłaty,
3. J. R. kwotę 8.333,33 zł (słownie: osiem tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 marca 2021 r. do dnia zapłaty,
4. M. Ł. (1) kwotę 8.333,33 zł (słownie: osiem tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 marca 2021 r. do dnia zapłaty,
5. M. Ł. (2) kwotę 8.333,33 zł (słownie: osiem tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 marca 2021 r. do dnia zapłaty,
6. B. R. kwotę 16.666,66 zł (słownie: szesnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 marca 2021 r. do dnia zapłaty,
7. W. B. kwotę 16.666,66 zł (słownie: szesnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 marca 2021 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. na rzecz A. S., M. M., J. R., M. Ł. (1), M. Ł. (2), B. R. i W. B. łącznie kwotę 11.084 zł (słownie: jedenaście tysięcy osiemdziesiąt cztery złote), w tym kwotę 5.400 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego

Sygn. akt XXV C 1716/21

UZASADNIENIE

Powodowie A. S., M. M., J. R., M. Ł. (1), M. Ł. (2), B. R. (1) oraz W. B. pozwem z dnia 7 kwietnia 2021 r. (data nadania k.77) skierowanym przeciwko (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wnieśli o zasądzenie od pozwanej kwot:

- 33.333,33 zł na rzecz A. S.,
- 8.333,33 zł na rzecz M. M.,
- 8.333,33 zł na rzecz J. R.,
- 8.333,33 zł na rzecz M. Ł. (1),
- 8.333,33 zł na rzecz M. Ł. (2),
- 16.666,66 zł na rzecz B. R.,
- 16.666,66 zł na rzecz W. B.

wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od każdej z tych kwot, liczonymi od dnia 3 marca 2021 r. (jako pierwszego dnia po upływie 7-dniowego terminu z wezwania do zapłaty) do dnia zapłaty.

Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów procesu według przedłożonego na rozprawie spisu kosztów, względnie wobec jego braku według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że dochodzona pozwem kwota stanowi szkodę poniesioną przez powodów na skutek nie opróżnienia przez pozwaną najmowanego lokalu

w wyznaczonym terminie wynikającym z zawartej pomiędzy stronami umowy najmu z dnia 1 marca 2014 r. i konieczność obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości o kwotę 100.000 zł. Warunkiem zawarcia przez powodów przyrzeczonej umowy sprzedaży z (...) sp. z o.o. było rozwiązanie wszystkich umów najmu, a także opróżnienie nieruchomości przez dotychczasowych najemców w pełni niezakłócone posiadanie nieruchomości przez sprzedających, tj. powodów. W przeciwnym razie umowa wygasła, a powodowie byli zobowiązani do zwrotu kupującemu kosztów, które poniósł w związku z przygotowywaną realizacją inwestycji w kwocie nie większej niż 100.000 zł. Powodowie podnieśli, że pozwana ignorowała ostrzeżenia i konsekwencje związane z brakiem wydania lokalu po wygaśnięciu umowy, które były jej komunikowane, co doprowadziło do szkody, której naprawienia domagają się powodowie. Jako podstawę swych żądań powodowie wskazali art. 415 k.c.

w zw. z art. 416 k.c.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 kwietnia 2021 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k.92-92v).

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniosła w ustawowym terminie sprzeciw, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa

w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powodów kosztów procesu według norm przepisanych oraz kwoty 34 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwana zgłosiła zarzut bezzasadności roszczenia powodów z uwagi na fakt, że w jej ocenie nie ma podstaw, aby pozwana została pociągnięta do odpowiedzialności deliktowej na podstawie art. 415 k.c. w zw. z art. 416 k.c., gdyż powodów i pozwaną łączył stosunek umowny wynikający z umowy najmu z dnia 1 marca 2014 r., w związku z czym brak opróżnienia przedmiotu najmu przez pozwaną w terminie przewidzianym w umowie najmu może być rozpatrywany wyłącznie jako ewentualne niewywiązanie się z umowy. Ponadto

w ocenie strony pozwanej nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności deliktowej pozwanej z art. 415 k.c. w zw. z art. 416 k.c., w tym w szczególności: a) wina pozwanej – na co wskazuje m.in. fakt, że pozwana podejmowała wszelkie starania, aby jak najszybciej usunąć infrastrukturę telekomunikacyjną z najmowanego lokalu lub fakt, że brak likwidacji infrastruktury telekomunikacyjnej wynikał z czynników niezależnych od pozwanej; b) bezprawność

zachowania pozwanej – w szczególności ewentualne niewywiązanie się przez pozwaną z umowy nie może być uznane za działanie bezprawne. W przekonaniu strony pozwanej powodowie znacząco przyczynili się do zwiększenia szkody w rozumieniu art. 362 k.c., gdyż wartość obniżki ceny przewidziana w przyrzeczonej umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 18 grudnia 2018 r., rep. A nr (...), stanowiła efekt negocjacji pomiędzy stronami tej umowy – powodowie mieli zatem realny wpływ na wysokość zastrzeżonej w umowie przyrzeczonej kwoty obniżki ceny. Strona pozwana podkreśliła, że 9-miesięczny termin wypowiedzenia umowy najmu został pozwanej jednostronnie narzucony przez powodów, natomiast pozwana w trakcie negocjacji od samego początku optowała za 18-miesięcznym okresem wypowiedzenia z uwagi na specyfikę prowadzonej przez nią działalności oraz ze względu na długotrwały proces usuwania infrastruktury (sprzeciw k.103-113).

W replice na sprzeciw pozwanej strona powodowa podtrzymała żądanie i stanowisko wyrażone w pozwie, a z ostrożności procesowej zmodyfikowała podstawę prawną roszczenia wskazując jako alternatywną podstawę odpowiedzialności pozwanej art. 471 k.c. w zw. z § 3 ust. 3 umowy najmu z dnia 1 marca 2014 r. (replika na sprzeciw k.235-240).

Na rozprawie w dniu 23 lutego 2022 r., na której zamknięto przewód sądowy, strony podtrzymywały dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 marca 2014 r. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (najemca) zawarła z M. Ł. (1), M. Ł. (2), B. R., W. B., M. R. (1) i A. S. (wynajmujący) umowę najmu nr (...) lokalu nr (...) o powierzchni 80 m², znajdującego się w budynku na działce ewidencyjnej nr (...) położonej przy ul. (...)(...) (...) w G., gminie P.. Zgodnie z § 2 ust. 2 umowy najmu przedmiot najmu miał być wykorzystywany przez najemcę na potrzeby centrali telefonicznej i związaną z tym infrastrukturą telekomunikacyjną. Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony, przy czym zastrzeżono, że każda ze stron jest uprawniona do rozwiązania tej umowy najmu

z zachowaniem 9-miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 1 umowy). Zgodnie z § 3 ust. 3 umowy najmu rozwiązanie umowy wymagało dla swej ważności złożenia drugiej stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zgodnie z § 3 ust. 4 umowy najmu rozwiązanie umowy jest skuteczne z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie umowy, potwierdzenia odbioru bądź od daty zwrotu korespondencji przez Urząd Pocztowy (w razie niepodjęcia). W razie rozwiązania umowy najmu najemca był zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym oraz usunięcia z niego wszelkich zainstalowanych przez siebie urządzeń własnym staraniem i na własny koszt, o czym stanowił § 3 ust. 6 zd. 1 umowy.

dowód: umowa najmu k.26-28, 140-144, pełnomocnictwa k.145-151

Długość okresu wypowiedzenia była przedmiotem negocjacji pomiędzy stronami. Wynajmujący wyrazili zgodę na wydłużenie okresu wypowiedzenia do 9 miesięcy

z pierwotnych 3 miesięcy w zamian za wyższą kwotę czynszu. Wynajmujący wskazywali na ryzyko związane z dłuższym okresem wypowiedzenia w odniesieniu do pojedynczego najemcy z uwagi na możliwość utraty potencjalnych kontrahentów bądź trudności

w przypadku decyzji o sprzedaży, rozbudowie bądź zmianie przeznaczenia terenu. Powodowie wskazywali, że pozostali najemcy obowiązują 3-miesięczny okres wypowiedzenia.

dowód: maile k.218-230, 241-244

W dniu 27 października 2017 r. powodowie zawarli z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przed notariuszem K. S. warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...) (po podziale działka nr (...)), na której znajdował się budynek przy ul. (...)(...) (...) w G. wraz z lokalem wynajmowanym na rzecz (...) S.A.

W umowie określono cenę sprzedaży nieruchomości wolnej od obciążeń, wad, praw i roszczeń osób trzecich stanowiącą iloczyn powierzchni sprzedawanej nieruchomości wyrażonej w m² oraz ceny 1 m² określonej na kwotę 450 zł (§ 3 ust. 1 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży). Z uwagi na to, że w chwili zawierania powyższej umowy nieruchomość była przedmiotem umów najmu, sprzedający oświadczyli, że w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej nieruchomości nie będzie przedmiotem żadnego stosunku prawnego, który uprawniałby osoby trzecie do korzystania z przedmiotu sprzedaży i będzie w wyłącznym posiadaniu sprzedających (§ 1 ust. 3 pkt 1 umowy). W § 2 ust. 1 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, wad prawnych, praw i roszczeń wobec osób trzecich. Warunkiem zawieszającym zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było m.in. udokumentowanie terminowego i prawidłowego rozwiązania wszystkich umów najmu dotyczących nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, w tym także rozwiązanie umowy najmu lokalu nr (...) z dnia 1 marca 2014 r., a także opróżnienie nieruchomości przez dotychczasowych najemców i w pełni niezakłócone posiadanie nieruchomości przez sprzedających umożliwiające w pełni jej wydanie na rzecz (...) sp. z o.o. (§ 2 ust. 2 pkt „b” i „c” warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży). W § 2 ust. 5 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży zastrzeżono, że jeżeli warunek ten nie spełni się w terminie do dnia 30 listopada 2018 r., a kupujący do tej daty nie złoży oświadczenia o rezygnacji z tego warunku, wówczas zobowiązanie stron do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży wygaśnie. Zgodnie z § 3 ust. 5 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży, w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej sprzedaży wskutek nieopróźnienia nieruchomości przez któregokolwiek z najemców w terminie wyznaczonym do zawarcia tej umowy sprzedający będą zobowiązani do zwrócenia kupującemu poniesionych przez niego kosztów prowadzonych postępowań administracyjnych o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na rozbiórkę, które poniósł on w związku z przygotowaną realizacją zamierzenia inwestycyjnego na nieruchomości, z tym jednak że zobowiązanie sprzedających do zwrotu tych kosztów nie mogło przekroczyć kwoty 100.000 zł. W wykonaniu powyższej umowy kupujący uiszczył na rzecz sprzedających kwotę 200.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny (§ 3 ust. 2 lit. a umowy). W § 3 ust. 4 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży strony uzgodniły m.in., że w przypadku nie spełnienia się któregoś z warunków z przyczyn leżących po stronie sprzedających, sprzedający zapłacą karę umowną w kwocie 200.000 zł. W § 3 ust. 5 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży strony uzgodniły, że nieopróźnienie przedmiotu sprzedaży przez dotychczasowych najemców lub dzierżawców w terminie wyznaczonym do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie jest przyczyną, za którą odpowiedzialność ponoszą sprzedający. W takiej sytuacji w przypadku rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia sprzedający zobowiązali się solidarnie do zwrotu na rzecz kupującego poniesionych przez niego kosztów prowadzonych postępowań administracyjnych o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na rozbiórkę w kwocie nie wyższej niż 100.000 zł. Stosownie do § 7 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży wydanie przedmiotu sprzedaży w stanie wolnym od rzeczy i osób nastąpi z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży po zapłacie ceny.

dowód: warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży k.29-49, 169-188

Pismem z dnia 15 listopada 2017 r. powodowie wypowiedzieli (...) S.A. umowę najmu z dnia 1 marca 2014 r. z zachowaniem wynikającego z tej umowy 9-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Termin opróżnienia i wydania przedmiotu najmu określili na dzień 31 sierpnia 2018 r. W piśmie wskazano, że wynajmujący planują zmianę przeznaczenia przedmiotu najmu.

dowód: wypowiedzenie k.50, 155

Pismem z dnia 30 marca 2018 r. B. R. (1) zwróciła się do (...) S.A.

z prośbą o udzielenie informacji jakie kroki zostały podjęte w celu opuszczenia najmowanego lokalu w terminie do dnia 31 sierpnia 2018 r. (dowód: pismo k.51). Powódka powołując się na wcześniejszą korespondencję wskazała na niemożność korzystania z wynajmowanego lokalu po upływie okresu wypowiedzenia z uwagi na planowaną inwestycję na nieruchomości przez kupującego i konieczność wyburzenia budynku, w którym znajdował się wynajmowany lokal.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2018 r. stanowiącym odpowiedź na powyższe pismo (...) S.A. oświadczyła, że jest w stanie opuścić nieruchomość najwcześniej w dniu 8 lutego 2019 r. (dowód: pismo k.52).

Pismem z dnia 18 lipca 2018 r. A. S. wezwała pozwaną do całkowitego i definitywnego opuszczenia nieruchomości, a także opróżnienia jej w terminie nie później niż do dnia 1 września 2018 r. (dowód: pismo k.69-69v). W odpowiedzi na powyższe pozwana wskazała, że termin 8 lutego 2019 r. jest terminem zakończenia zadania inwestycyjnego i do tego dnia nastąpi opróżnienie nieruchomości (dowód: pismo k.162).

Choć powodowie pozostawali z (...) S.A. w stałym kontakcie i nalegali na pilne podjęcie działań w celu opróżnienia nieruchomości (dowód pismo k.156), (...) S.A. nie opróżniła i nie wydała powodom przedmiotowej nieruchomości do dnia 31 sierpnia 2018 r. (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 11 listopada 2018 r. powodowie poinformowali (...) S.A., że nie wyrazili zgody na dalsze zajmowanie lokalu i żądają jego natychmiastowego opuszczenia w związku z planowanymi pracami budowlanymi, o których spółka została powiadomiona rok wcześniej (dowód: pismo k.53).

W dniu 18 grudnia 2018 r. w wykonaniu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 27 października 2017 r. (rep. A nr (...)) powodowie zawarli z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości. Zawarcie umowy było możliwe wskutek rezygnacji przez (...) sp. z o.o. jako nabywcę z warunku określonego w § 2 ust. 2 pkt „b” i „c” warunkowej umowy przedwstępnej i wyrażenia woli nabycia tej nieruchomości, mimo że była ona posiadana

w części przez podmiot trzeci – (...) S.A. Konsekwencją powyższego ustępstwa było obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości o kwotę 100.000 zł w stosunku do uzgodnionej ceny sprzedaży tej działki w warunkowej umowie przedwstępnej sprzedaży (§ 1 ust. 4 umowy). Strony wyraźnie wskazały w treści umowy przyczynę obniżenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a kupujący wyraźnie oświadczył, że brak zgodnego obniżenia ceny sprzedaży spowodowałby nieprzystąpienie przez niego do umowy przyrzeczonej sprzedaży i wygaśnięcie warunkowej umowy przedwstępnej wobec braku rezygnacji przez niego z warunku określonego w tej umowie (§ 1 ust. 4 i 5 umowy).

dowód: przyrzeczona umowa sprzedaży k.54-68, 189-217

(...) S.A. zajmując przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego nadal uiszczala powodom opłaty wynikające z umowy najmu z dnia 1 marca 2014 r. (dowód: potwierdzenia przelewów k.167-168).

Warunki techniczne realizacji inwestycji (...) S.A. opracowała w dniu 10 lipca 2018 r. (dowód: k.163-166, mail k.251-253). (...) S.A. w sprawie zezwolenia na lokalizację szafy telekomunikacyjnej z przyłączem telekomunikacyjnym i przyłączem energetycznym w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr (...) w G. wpłynął do (...) Zarządu Dróg Wojewódzkich w dniu 8 października 2018 r. i nie został uwzględniony (dowód: decyzja odmowna nr (...) z dnia 6 listopada 2018 r. k.157-158).

W związku z tym, że pozwana do dnia 31 sierpnia 2018 r. nie wywiązała się z obowiązku wynikającego z zawartej z powodami umowy najmu, tj. nie opróżniła najmowanego lokalu, co w konsekwencji było bezpośrednią przyczyną obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości o 100.000 zł, powodowie pismem z dnia 17 lutego 2021 r. wezwali pozwaną do zapłaty odszkodowania w tej kwocie w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Pozwana wezwaniu do zapłaty odebrała w dniu 26 lutego 2021 r. Pismem z dnia 5 marca 2021 r. pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania, kwestionując przy tym roszczenia powodów.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17.02.2021 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k.70-73, pismo pozwanej z dnia 05.03.2021 r. k.74-74v

A. S., M. Ł. (1), M. Ł. (2), B. R. (1), W. B. oraz nieżyjąca M. R. (2) w dacie szkody byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie (...) G. w miejscowości G., gmina P. w województwie (...) objętej księgą wieczystą o nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w następujących

częściach: A. S. w 1/3 części; B. R. (1) w 1/6 części; W. B. w 1/6 części; M. Ł. (1) w 1/12 części; M. Ł. (2) w 1/12 części; M. R. (2) w 1/6 części. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 14 lipca 2020 r. (rep. A nr (...)) spadkobierczyniami zmarłej M. R. (2) są jej córki M. M. oraz J. R. po 1/2 części.

dowód: akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 14.07.2020 r., rep. A nr (...) k.75-75v

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, uznanych przez Sąd za mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Treść tych dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu co do ich autentyczności, jak

i wiarygodności. Prawdziwość dokumentów nie była też kwestionowana przez strony.

Podstawę ustaleń faktycznych Sądu stanowiły uzupełniająco zeznania świadków S. T. i A. F., które Sąd uznał za wiarygodne. Były spójne, logiczne oraz znajdowały potwierdzenie w dokumentach znajdujących się w aktach sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie pozwu podlegało uwzględnieniu w całości. Znajduje ono podstawę prawną w treści art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik jest obowiązany 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.

Okolicznością bezsporną pomiędzy stronami było, że strony łączyła umowa najmu, która została skutecznie wypowiedziana przez wynajmujących ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2018 r., jak również że pozwana nie opróżniła i nie wydała lokalu w umówionym terminie, do czego była zobowiązana zgodnie z § 3 ust. 6 zd. 1 umowy najmu. Strona pozwana kwestionowała natomiast istnienie winy w nienależytym wykonaniu umowy jak i szkodę poniesioną przez powodów.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu, należy wskazać, że pozwana nie udowodniła, aby nienależyte wykonanie przez nią umowy było następstwem okoliczności, za które nie ponosi winy. Po pierwsze, zauważyć należy, że 9-miesięczny okres wypowiedzenia umowy najmu był przedmiotem negocjacji pomiędzy stronami, co potwierdzają liczne maile złożone jako dowód w sprawie. Termin ten nie został zatem narzucony pozwanej jak twierdzi. Po drugie, termin ten był znacznie dłuższy niż terminy wypowiedzenia umów najmu zastrzeżone

w umowach najmu z pozostałymi najemcami, właśnie ze względu na specyfikę działalności gospodarczej prowadzonej przez pozwaną. Po trzecie, pozwana jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w celu osiągnięcia zysku. Jako podmiot profesjonalny powinna należycie zadbać o swoje interesy. Mając świadomość, że 9-miesięczny okres wypowiedzenia jest niewystarczający, mogła szukać innej lokalizacji jeszcze w czasie trwania umowy najmu. Powodowie już w trakcie negocjacji umowy najmu, w tym terminu wypowiedzenia wskazywali, że dla nich nawet 9-miesięczny termin jest ryzykowny z uwagi na to, że pozostali najemcy mają 3-miesięczny okres wypowiedzenia, a także, że mogą mieć trudności w przypadku decyzji o sprzedaży, rozbudowie bądź zmianie przeznaczenia terenu. Pozwana nie musiała zatem zawierać umowy, którą uważała za niekorzystną bądź niemożliwą do wykonania. Zobowiązania pozwanej spółki związane z nieprzerwanym dostarczaniem usług telekomunikacyjnych są irrelevantne dla oceny winy pozwanej albowiem stanowią okoliczności dotyczące tylko i wyłącznie praw oraz obowiązków pozwanej. Jeżeli zatem (...) S.A. jako profesjonalista wyraziła zgodę na 9-miesięczny termin wypowiedzenia, to w takim terminie powinna przedmiotową nieruchomość opuścić, niezależnie od podnoszonej obecnie argumentacji, że taki termin jest niewystarczający dla realizacji tego typu inwestycji. Po czwarte, pozwana nie udowodniła, że niezwłocznie po otrzymaniu wypowiedzenia umowy podjęła działania mające na celu zmianę lokalizacji urządzeń i opróżnienie lokalu. Z przedłożonych przez pozwaną dokumentów wynika, że warunki techniczne realizacji inwestycji (...) S.A. opracowała dopiero w dniu 10 lipca 2018 r., a zatem zaledwie na miesiąc przed upływem terminu wypowiedzenia w dniu 31 sierpnia 2018 r. Z kolei wniosek o zezwolenie na lokalizację szafy telekomunikacyjnej

z przyłączem telekomunikacyjnym i przyłączem energetycznym w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr (...) w G. wpłynął do (...) Zarządu Dróg Wojewódzkich dopiero w dniu 8 października 2018 r., a zatem już po upływie okresu wypowiedzenia. Po piąte, pozwana wiedziała o zawartej przez powodów warunkowej przedwstępnej umowie

sprzedaży i konieczności opróżnienia nieruchomości przez najemców jako warunku koniecznego dla zawarcia umowy sprzedaży. Powodowie pozostawali z pozwaną w stałym kontakcie, monitowali ją o pilne podjęcie działań w celu opróżnienia lokalu, jednakże bezskutecznie. W ocenie Sądu w świetle powyższego nie ulega wątpliwości, że pozwana ponosi winę za nienależyte wykonanie zobowiązania.

Nieopóżnienie lokalu w umówionym terminie spowodowało szkodę w mieniu powodów w wysokości 100.000 zł. Powodowie byli bowiem zmuszeni do obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości o tę kwotę, co wprost wskazano w § 1 ust. 4 i 5 umowy sprzedaży

z dnia 18 grudnia 2018 r. Wbrew bowiem zobowiązaniu sprzedających zawartemu

w warunkowej umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 27 października 2017 r. nieruchomość nie była w całości w posiadaniu sprzedających, gdyż jeden z lokali był zajmowany bez tytułu prawnego przez (...) S.A. (§ 1 ust. 3 pkt 1 umowy). W § 2 ust. 1 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży strony zobowiązały się zaś do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, wad prawnych, praw

i roszczeń wobec osób trzech. Warunkiem zawieszającym zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było m.in. udokumentowanie terminowego i prawidłowego rozwiązania wszystkich umów najmu dotyczących nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, w tym także rozwiązanie umowy najmu lokalu nr (...) z dnia 1 marca 2014 r., a także opróżnienie nieruchomości przez dotychczasowych najemców i w pełni niezakłócone posiadanie nieruchomości przez sprzedających umożliwiające w pełni jej wydanie na rzecz (...) sp. z o.o. (§ 2 ust. 2 pkt „b” i „c” warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży). W § 2 ust. 5 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży zastrzeżono, że jeżeli warunek ten nie spełni się w terminie do dnia 30 listopada 2018 r., a kupujący do tej daty nie złoży oświadczenia o rezygnacji z tego warunku, wówczas zobowiązanie stron do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży wygaśnie. Zgodnie z § 3 ust. 5 warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży, w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej sprzedaży wskutek nieopóżnienia nieruchomości przez któregokolwiek z najemców w terminie wyznaczonym do zawarcia tej umowy sprzedający będą zobowiązani do zwrócenia kupującemu poniesionych przez niego kosztów prowadzonych postępowań administracyjnych o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na rozbiórkę, które poniósł on w związku

z przygotowaną realizacją zamierzenia inwestycyjnego na nieruchomości, z tym jednak że zobowiązanie sprzedających do zwrotu tych kosztów nie mogło przekroczyć kwoty 100.000 zł. Nie ulega zatem wątpliwości, że pomiędzy niewydaniem lokalu przez pozwaną

w umówionym terminie a szkodą powodów istnieje adekwatny związek przyczynowo-skutkowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Brak zgody powodów na obniżenie ceny sprzedaży doprowadziłby do wygaśnięcia zawartej przez nich warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży, co niewątpliwie wiązałoby się z koniecznością zwrotu przez powodów na rzecz ich kontrahenta kosztów, które ten poniósł w celu przygotowania inwestycji oraz utratą przez powodów uzgodnionej ceny sprzedaży nieruchomości, co jeszcze powiększyłoby odpowiedzialność strony pozwanej. W zamian za rezygnację z warunku zastrzeżonego

w warunkowej umowie przedwstępnej sprzedaży polegającego na opróżnieniu nieruchomości z osób trzecich i wydania nieruchomości kupujący zażądał obniżenia ceny o kwotę 100.000 zł, dyskontując w ten sposób ryzyko związane z potencjalną koniecznością przymusowego usunięcia bezprawnego posiadacza nieruchomości, co z pewnością przełożyłoby się na opóźnienie w realizacji zamierzonej przez niego inwestycji zakładającej wyburzenie budynku, w którym znajdował się przedmiotowy lokal.

Z powyższych względów Sąd uwzględnił żądanie pozwu i zasądził od pozwanej na rzecz powodów dochodzone pozwem kwoty. Jednocześnie Sąd nie podzielił argumentacji pozwanej, że powodowie przyczynili się do zaistnienia szkody, o czym pisano wyżej. Odpowiedzialności pozwanej nie może wyłączać również okoliczność, że nie brała udziału w negocjacjach pomiędzy powodami i ich kontrahentem co do wysokości obniżki ceny. Pozwana nie była stroną tej umowy, a jej jedynym obowiązkiem było opróżnienie nieruchomości w umówionym terminie, tym bardziej, że była wielokrotnie informowana

o zawartej warunkowej przedwstępnej umowie sprzedaży i o planach inwestycyjnych nabywcy, które wiązały się m.in. z wyburzeniem budynku zajmowanego częściowo przez pozwaną. Okoliczność, że (...) sp. z o.o. sama skalkulowała szkodę, tj. kwotę obniżki ceny sprzedaży, na którą powodowie przystali, nie może zwalniać

z odpowiedzialności pozwanej czy uzasadniać jakiegokolwiek miarkowanie szkody, albowiem po drugiej stronie transakcji także mieliśmy podmiot, który inwestował pieniądze i którego działalność była nastawiona na osiągnięcie zysku, natomiast okoliczność, że pozwana nie opróżniła najmowanej nieruchomości, implikowała dalsze negatywne skutki. Nie można też zaakceptować poglądu pozwanej, że jej odpowiedzialność wyłącza uiszczanie opłat za korzystanie z lokalu po wygaśnięciu umowy najmu. Pozwana korzystała z lokalu bez tytułu prawnego i była obowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy. Podejmowane przez pozwaną działania i przytaczana przez nią argumentacja nie może natomiast prowadzić do jednostronnego wydłużenia okresu wypowiedzenia zgodnie z forsowanym przez nią na etapie negocjacji umowy, a nie uwzględnionym stanowiskiem.

Roszczenia odszkodowawcze strony powodowej można rozpatrywać zarówno na podstawie art. 471 k.c. jako nienależyte wykonanie umowy jak również na podstawie art. 415 k.c. w zw. z art. 416 k.c. W okresie wystąpienia szkody strony nie łączył już stosunek zobowiązaniowy wynikający z umowy najmu lokalu z dnia 1 marca 2014 r., która wygasła w dniu 31 sierpnia 2018 r., a (...) S.A. korzystała z przedmiotowej nieruchomości bezprawnie.

W dacie powstania szkody współwłaścicielami nieruchomości byli A. S., M. Ł. (1), M. Ł. (2), B. R. (1), W. B. oraz nieżyjąca M. R. (1) w następujących częściach: A. S. w 1/3 części; B. R. (2) w 1/6 części; W. B. w 1/6 części; M. Ł. (1) w 1/12 części; M. Ł. (2) w 1/12 części; zmarła M. R. (2) w 1/6 części. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 14 lipca 2020 r. (rep. A nr (...)) spadkobierczyniami zmarłej w dniu 6 marca 2020 r. M. R. (1) są jej córki M. M. oraz J. R., po 1/2 części każda, a zatem udział w szkodzie M. M. oraz J. R. wynosi po 1/12 części dla każdej z nich.

W konsekwencji kwotę 100.000 zł należało zasądzić z rozbiciem na części odpowiadające udziałom każdego z powodów we własności przedmiotowej nieruchomości, tj. na rzecz A. S. kwotę 33.333,33 zł, na rzecz M. M. kwotę 8.333,33 zł, na rzecz J. R. kwotę 8.333,33 zł, na rzecz M. Ł. (1) kwotę 8.333,33 zł, na rzecz M. Ł. (2) kwotę 8.333,33 zł, na rzecz B. R. kwotę 16.666,66 zł oraz na rzecz W. B. kwotę 16.666,66 zł.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 k.c., w myśl którego jeżeli 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 nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Jako że w wystosowanym przez stronę powodową wezwaniu do zapłaty odszkodowania z dnia 17 lutego 2021 r. wskazano 7-dniowy termin na spełnienie żądania powodów, ustawowe odsetki za opóźnienie zasądzono od dnia 3 marca 2021 r. (jako pierwszego dnia po upływie 7-dniowego terminu z wezwania do zapłaty) do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na to, że pozwana przegrała sprawę w całości, Sąd zasądził od niej na rzecz powodów koszty procesu w wysokości 11.084 zł, obejmujące kwotę 5.667 zł tytułem opłaty od pozwu, kwotę 5.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powodów (ustaloną w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) i kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.