

Sygn. akt I C 458/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Michał Jank

protokolant: sekr. sąd. Joanna Andrukiewicz

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2019 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko M. Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej M. Ł. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w W. kwotę 75.060 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 16 maja 2018 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9.170 zł (dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. w W. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. Ł. kwoty 75.060 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty a także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że działał na rynku jako spółka celowa mająca za zadanie wybudowanie elektrowni węglowej. Na potrzeby tego celu konieczne było pozyskanie tytułów prawnych do szeregu nieruchomości, w tym nieruchomości pozwanej. Zawarta została z pozwaną przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, a w ramach tej umowy pozwana zobowiązała się m.in. do współpracy z powodem w zakresie procedur inicjowanych przez niego do realizacji projektu i udzieliła powodowi prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W zamian za to powód zobowiązał się do uiszczania na rzecz pozwanej kwoty 25.0202 zł rocznie. W krótkim czasie po zawarciu umowy przedwstępnej pozwana zaczęła kwestionować zasadność realizacji projektu, sabotowała działania powoda mające na celu realizację projektu. Stwierdziła, że nie zamierza sprzedać nieruchomości powodowi. Z uwagi na postawę pozwanej, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, co spowodowało, że powód wystąpił z żądaniem nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powoda prawa własności nieruchomości. Pomimo postawy pozwanej, powód wpłacał na jej rzecz kwoty po 2085 zł miesięcznie, a gdy na przełomie roku 2014 i 2015 pozwana zwróciła powodowi dwie uiszczone przez niego raty, powód wystąpił do sądu o uzyskanie zezwolenia na złożenie do depozytu sądowego. Po uzyskaniu zgody wpłacił do depozytu kwotę dochodzoną pozwem. Pozwana

wystąpiła do Sądu o zezwolenie na wydanie wpłaconej do depozytu kwoty i taką zgodę uzyskała mocą orzeczenie sądowego. Powód swoje roszczenie oparł o art. 405 kc. i 410 kc i dotyczy kwot wpłaconych do depozytu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania

W uzasadnieniu i w dalszym toku postępowania wskazała, że nie można mówić o jej wzbogaceniu, gdyż faktycznie jeszcze nie uzyskała pieniędzy złożonych do depozytu. Podnosiła, że powód wiedział, że nie jest zobowiązany do spełniania świadczeń na rzecz pozwanej, co wyklucza zasadność roszczenia w oparciu o art. 410 kc. Podnosiła też, że w toku sprawy o wydanie pieniędzy z depozytu powód kwestionował zasadność wypłaty tych pieniędzy na rzecz pozwanej. Podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 sierpnia 2009 r. zawarta została między pozwaną M. Ł. a (...) sp. z o.o. w organizacji w W. umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, której właścicielem jest pozwana i dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw nr (...).

W § (...) powyższej umowy pozwana przyjęła na siebie szereg obowiązków, w szczególności zobowiązała się do:

- niedokonania zbycia nieruchomości lub jej części
- odpowiedniego konstruowania umów dzierżawy
- współpracy z kupującym w zakresie wszelkich procedur inicjowanych przez kupującego, a dotyczących realizacji projektu budowy elektrowni
- podpisywania wszelkich zgód, wniosków, podań, petycji, oświadczeń, zaświadczeń wymaganych przez inne podmioty i organy
- udzielenia kupującemu lub osobom przez niego wskazanym na jego żądanie pełnomocnictw do działania w imieniu sprzedającego, niepodejmowania działań, które mogłyby w jakikolwiek sposób opóźnić, utrudnić lub uniemożliwić realizację projektu

W § (...) ust. (...) wskazano, że pozwana udziela kupującemu prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a jednocześnie zobowiązała się do zawarcia umowy zobowiązującej w celu zapewnienia tytułu prawnego do nieruchomości. Wynagrodzenie należne sprzedającemu w związku z tą umową będzie stanowiło koszty płatne przez kupującego na podstawie § (...) ust. (...) umowy

Nadto pozwana zobowiązała się do ustanowienia, jeżeli okaże się to konieczne, na odpowiednich nieruchomościach pozwanej służebności gruntowych i przesytu, jakie okażą się konieczne w celu realizacji projektu

Tytułem kosztów ponoszonych przez pozwaną w związku z wykonywaniem obowiązków określonych w par. (...) umowy kupujący zobowiązał się do uiszczania na rzecz sprzedającego kwoty 25.020 zł rocznie. Kwota ta miała być uiszczana w miesięcznych ratach po 2085 zł od dnia podpisania umowy przedwstępnej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości lub do 30 września 2012 r. jeżeli do tego dnia nie zostanie zawarta umowa przyrzeczona

/dowód: umowa przedwstępna – k. 22-34/

Równoległe z powyższą umową przedwstępną między stronami zawarta została umowa dzierżawy przedmiotowych nieruchomości.

Mimo umowy dzierżawy pozwana mogła swobodnie korzystać z nieruchomości. Przez cały czas obowiązywania umowy przedwstępnej pozwana uprawiała na tych nieruchomościach ziemię

/dowód: zeznania świadka S. Z. – k. 293-297; zeznania prezesa zarządu powoda P. M. – k. 307-311; zeznania pozwanej – k. 309-311/

Decyzją 30 maja 2012 r. zezwolono spółce (...) w W. na nabycie od pozwanej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej między stronami.

Na skutek odwołania pozwanej powyższa decyzja została utrzymana w mocy decyzją z 14 sierpnia 2012 r.

Powyższa decyzja została zaskarżona przez pozwaną do sądu administracyjnego, który wyrokiem z 9 sierpnia 2013 r. uchylił powyższe decyzje.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy decyzją z 11 czerwca 2014 r. ponownie wydano zezwolenie powodowi na nabycie nieruchomości, których dotyczyła umowa przedwstępna zawarta z pozwaną.

Od powyższej decyzji pozwana ponownie wniosła odwołanie, jednakże decyzja z 11 czerwca 2014 r. została utrzymana w mocy decyzją z 26 września 2014 r.

Na skutek skargi pozwanej Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z 25 lutego 2015 r. uchylił powyższe decyzje. Skarga kasacyjna od tego wyroku wniesiona przez powoda została oddalona wyrokiem z 21 marca 2017 r.

Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 października 2017 r. umorzono postępowania z wniosku powoda o zezwolenie na nabycie przedmiotowych nieruchomości z uwagi na fakt, iż od 1 maja 2016 r. przestało być konieczne pozyskanie zezwolenia na nabycie przez powoda nieruchomości od pozwanej.

/dowód: decyzje – k. 40-41, 130-132; zaświadczenie – k. 138/

W dniu 31 grudnia 2012 r. pozwana w kancelarii notarialnej odmówiła podpisania umowy przyrzeczonej.

/dowód: protokół stawiennictwa i niedojścia do zawarcia umowy – k. 114-116 /

W dniu 24 stycznia 2013 r. poprzednik prawny powoda wniósł pozew przeciwko pozwanej o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powoda prawa własności działek, których dotyczyła umowa przedwstępna z 28 sierpnia 2009 r.

/dowód: pozew- k. 93-113/

W piśmie z 21 lutego 2014 r. kierowanym do Ministra Spraw Wewnętrznych pozwana cofnęła zgodę na zamiar zbycia nieruchomości na rzecz poprzednika prawnego powoda.

Analogiczne pismo pozwana skierowała do poprzednika prawnego powoda w dniu 25 czerwca 2014 r. Pismo doręczono 30 czerwca 2014 r.

/dowód: pismo z 21.02.2014 r. – k. 35; pismo z 25.06.2014 r. – k. 36

Pozwana swoimi działaniami zmierzała do tego, aby uniemożliwić powodowi wybudowanie elektrowni na nieruchomościach powódki. Składała liczne odwołania i skargi w ramach postępowań administracyjnych.

Brak współdziałania ze strony pozwanej rozpoczął się w 2010 r.

W 2011 r. pozwana nawiązała współpracę z organizacjami proekologicznymi w celu utrudnienia realizacji inwestycji.

W 2014 r. pozwana wypowiedziała powodowi umowę dzierżawy przedmiotowych nieruchomości.

/dowód: zeznania świadka S. Z. – k. 293-297; zeznania prezesa zarządu powoda P. M. – k. 307-311/

Postanowieniem z 15 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim zezwolił powodowi na złożenie do depozytu sądowego kwoty 2085 zł miesięcznie tytułem świadczeń należnych na podstawie umowy przedwstępnej z 28 sierpnia 2009 r. Kwota ta mogła być wypłacona pozwanej na jej wniosek.

/dowód: postanowienie z 15.04.2015 r. – k. 37/

Powód na podstawie powyższego orzeczenia dokonał pierwszej wpłaty w dniu 30 kwietnia 2015 r. (zaksięgowano 4 maja 2016 r.). Łącznie od kwietnia 2015 r. do lutego 2018 r. wpłacił kwotę 75.060 zł. Kwota ta obejmowała należność za 3 lata wstecz licząc od lutego 2018.

Powód powyższe kwoty wpłacał obawiając się, że zaprzestanie tego obowiązku skutkować będzie wypowiedzeniem umowy przedwstępnej przez pozwaną, co z kolei oznaczałoby, że nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości.

/dowód: zaświadczenie o dokonanych wpłatach – k. 145; zeznania świadka S. Z. – k. 293-297; zeznania prezesa zarządu powoda P. M. – k. 307-311/

Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim wydał pozwanej kwotę 72.975 zł wraz z odsetkami od tej kwoty z depozytu sądowego złożonego przez powoda w oparciu o postanowienie tego Sadu z dnia 15 kwietnia 2015 r.

Apelacja od powyższego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z 5 kwietnia 2019 r.

/dowód: postanowienie z 17.01.2018 r. – k. 39, postanowienie z 5.04.2019 r. – k. 306/

W dniu 5 lipca 2018 r. powód zrzekł się roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości objętych umową przedwstępną zawartą z pozwaną z uwagi na odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwaną, podjęcie działań przez pozwaną mających na celu uniemożliwienie realizacji inwestycji – budowy elektrowni. Przyczyną złożenia takiego oświadczenia były znaczne koszty, które powód ponosił w związku z przedłużającymi się postępowaniami administracyjnymi i sądowymi, nadto pogorszyła się sytuacja makroekonomiczna, powód zaczął tracić uprawnienia do dysponowania gruntami, na których miała być realizowana inwestycja.

/dowód: protokół z 5.07.2018 r. – k. 174-177/

Powód jest następcą prawnym (...) sp. z o.o. w organizacji w W. .

/okoliczność bezsporna/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie ustalony został głównie w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, z których część stanowiła dokumenty urzędowe. Treść dokumentów nie była kwestionowana przez strony. Zeznania stron oraz przesłuchanego w sprawie świadka pokrywała się w zasadniczej części z przedłożonymi dokumentami i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy była w istocie niesporna.

Z łączącej strony umowy wynikały dla pozwanej obowiązki określone w § (...) umowy, które najogólniej określić można jako obowiązek współpracy z powodem w celu osiągnięcia skutku zamierzonego przez powoda tj. budowy elektrowni węglowej. Obowiązek ten obejmował zarówno czynności faktyczne takiej jak np. udzielanie odpowiednich zgód, zezwoleń, pełnomocnictw jak i jak i czynności, które miały na celu przyznanie powodowi tytułu prawnego do nieruchomości. Strony zawarły więc umowę wzajemną, w ramach której pozwana zobowiązana została do podejmowania pewnych działań mających na celu zrealizowanie inwestycji oraz niepodejmowania czynności, które przeszkadzałyby w realizacji tego celu; z drugiej zaś strony uprawniona była do otrzymywania w zamian za te obowiązki miesięcznego wynagrodzenia.

Sąd zanalizował zapis umowny określający termin do, którego pozwana miała otrzymywać świadczenia określone w § (...) umowy. Analizując ten zapis Sąd powziął wątpliwości co do tego, jaki był zakres czasowy tego obowiązku (z umowy wynikało bowiem, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości lub do 30 września 2012 r. jeżeli do tego dnia nie zostanie zawarta umowa przyrzeczona, co sugerowało, że końcową datą spełniania świadczeń jest 30 września 2012 r.) i z tego względu przesłuchał strony na okoliczność rozumienia tego zapisu umownego. Z zeznań stron wynikało jednak zgodnie, że obowiązek nie kończył się z dniem 30 września 2012 r., ale trwał dalej do momentu zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak strony zgodnie rozumiały ten zapis umowny, czego najlepszym dowodem jest to, że świadczenie było spełniane przez kolejne lata, a żadna ze stron tego obowiązku nie kwestionowała. Zarzut taki nie pojawił się również w toku postępowania sądowego. W świetle powyższych okoliczności za uzasadnione uznać należało zastosowanie art. 65 § 2 kc., zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Z art. 488 kc wynika, że świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie, chyba że z umowy, z ustawy albo z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu wynika, iż jedna ze stron obowiązana jest do wcześniejszego świadczenia. Jeżeli świadczenia wzajemne powinny być spełnione jednocześnie, każda ze stron może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego. Z powyższego przepisu, a także z istoty umów wzajemnych wynika, że świadczenie jednej ze stron ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej strony. Jeżeli więc jedna strona spełnia swoje świadczenie, to automatycznie aktualizuje się obowiązek drugiej strony. Idąc jednak konsekwentnie, niewykonanie obowiązku przez jedną ze stron powoduje, że druga strona zwolniona jest z obowiązku świadczenia wzajemnego.

Żądanie pozwu dotyczyło okresu od marca 2015 do lutego 2018 r. W tym czasie pozwana nie wykonywała obowiązków określonych w § (...) umowy, co niespornie wynikało z dowodów zgromadzonych w sprawie. Pozwana już we wcześniejszych latach oświadczyła jednoznacznie, że nie zamierza zawrzeć umowy przedwstępnej, wypowiedziała powodowi umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Podejmowała też już we wcześniejszym okresie szereg działań faktycznych i prawnych mających na celu unicestwienie budowy elektrowni węglowej.

Powód opierał swe roszczenie o art. 405 kc w zw. z art. 410 § 1 i 2 kc. Zgodnie z tym pierwszym przepisem kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Przepis ten stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego, które wystąpić może w sytuacji, w której osoba spełnia świadczenie mimo że podstawa świadczenia odpadła. Chodzi tu o sytuację, w której świadczenie miało pierwotnie (w chwili swego spełnienia) prawną podstawę, która jednak później definitywnie odpadła. Zdaniem Sądu odpadnięcie podstawy prawnej świadczenia zachodzi także w sytuacji, w której strona nie uzyskała w całości oczekiwanego świadczenia wzajemnego (tak też P. Księżak, w: Komentarz Kodeksu Cywilnego pod red. K. Osajdy, t. II, 2017, s. 363) Skoro bowiem zawarta przez strony umowa miała charakter wzajemny, to spełnienie świadczenia przez jedną ze stron warunkowało obowiązek drugiej strony; brak zaś świadczenia jednej ze stron niwelował obowiązek świadczenia wzajemnego. Skoro zaś pozwana w latach 2015 – 2018 r. niespornie nie wykonywała swoich obowiązków umownych, to tym samym odpadła podstawa spełnienia świadczenia przez powoda.

Nie zasługiwała na aprobatę argumentacja strony pozwanej, jakoby powód winien był wiedzieć, że świadczenie nie należy się pozwanej, co wyłącza roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia z mocy art. 411 pkt 1 kc. Jak co do zasady zgodnie wskazuje się w literaturze i orzecznictwie ustawodawca wyłączył możliwość żądania zwrotu nienależnego świadczenia jedynie w przypadku podmiotów, które wiedziały, że nie są zobowiązane (a nie takich, które znajdowały się w tak czy inaczej rozumianym błędzie). Wiedza, że nie jest się zobowiązanym do świadczenia, wyklucza błędne przekonanie o istnieniu takiego obowiązku. Ten, kto znajduje się nawet w takim czy w innym sensie zawinionym błędzie co do istnienia prawnego obowiązku świadczenia z definicji nie ma (całkowitej) wiedzy o tym, że nie jest do świadczenia zobowiązany. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do poszerzenia możliwości odmowy zwrotu nienależnie uzyskanego świadczenia, rozciągając ją z wiedzy, o której mówi ustawa, na w takim czy w innym sensie zawinione błędy. Komentowany przepis wprowadza tymczasem wyjątek od zasady, zgodnie z którą ten, kto

spełnił świadczenie nienależne, może domagać się jego zwrotu. Wyjątki od tej zasady nie powinny być interpretowane rozszerzająco (tak Mularski [w:] Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2019; wyr. SN z 3.3.2005 r., I PK 192/04, OSNAPiUS 2005, Nr 21, poz. 336; wyr. SN z 24.11.2011 r., I CSK 69/11, OSNC 2012, Nr 5, poz. 63; T. Sokołowski, w: Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz, t. III, cz. 1, 2014, s. 390; P. Księżak, w: K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, 2017, s. 378; R. Trzaskowski, w: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. J. Gudowskiego, Ks. III, cz. 1, 2013, s. 344). W przedmiotowej sprawie powód spełniał świadczenia pozostając cały czas w przekonaniu, że uda mu się doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej. Temu celowi służyło wszczęte postępowanie sądowe o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia prawa własności nieruchomości. Pozostawał też w przekonaniu, że spełnianie miesięcznych świadczeń na rzecz pozwanej w wysokości 2085 zł jest warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej i niespełnienie tego warunku skutkować mogłoby odstąpieniem od umowy przez pozwaną. Trudno zresztą byłoby uznać za racjonalne działanie powodowej spółki działającej na zasadach rynkowych, dążącej do osiągnięcia zysku przy minimalizacji wydatków, polegające na tym, że spełnia świadczenie na rzecz pozwanej wiedząc o tym, że nie jest do tego zobowiązana. Zdaniem Sądu jedynie mylne przeświadczenie powodowej spółki co do obowiązku spełnienia świadczeń powodowało, że faktycznie pozwana otrzymywała kwoty 2085 zł miesięcznie. Takie zaś błędne przekonanie powoda nie uprawnia strony pozwanej do powoływania się na treść art. 411 pkt 1 kc.

Nie zasługiwał też na uwzględnienie zarzut pozwanej, iż nie jest wzbogacona, gdyż nie otrzymała pieniędzy zgromadzonych na rachunku depozytowym Sądu. Należy bowiem zauważyć, iż na dzień zamknięcia rozprawy istniało prawomocne orzeczenie sądowe wydające pozwanej kwotę zgromadzoną na rachunku depozytowym Z momentem uprawomocnienia się tego orzeczenia pozwana uzyskała korzyść majątkową, którą obowiązana jest zwrócić stronie powodowej. Kwestia, kiedy orzeczenie to zostanie faktycznie wykonane nie zmienia tego, że już w momencie jego uprawomocnienia pozwana uzyskała korzyść majątkową.

Niezasadny był zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną. Z art. 118 kc wynika, że roszczenie powoda podlega 3 – letniemu terminowi przedawnienia. Żądanie zwrotu nienależnego świadczenia obejmowało kwoty złożone do depozytu sądowego, przy czym pierwsza wpłata do depozytu miała miejsce 30 kwietnia 2015 r., podczas gdy pozew w niniejszej sprawie złożono 17 kwietnia 2018 r.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził kwotę dochodzoną pozwem uznając, iż spełnione zostały przesłanki określone w art. 405 kc i 410 kc.

O odsetkach Sąd orzekł na mocy art. 455 kc mając na uwadze, że dopiero pozew stanowił wezwanie pozwanej do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, Odpis pozwu doręczono 8 maja 2018 r., co uzasadniało zasądzenie odsetek od 16 maja 2018 r.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt I i II wyroku

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc., art. 108§1 k.p.c., § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800) – w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu - zgodnie z zasadą odpowiedzialności z wynik postępowania. Na koszty poniesienie przez powoda składały się opłata od pozwu – 3753 zł, koszty zastępstwa procesowego – 5417 zł.