

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Klon

Protokolant: Magdalena Kubańska

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2015 roku w Rybniku

sprawy z powództwa M. P. (1)

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

o zapłatę

- 1) zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powódki M. P. (1) 80 000 złotych (osiemdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 2) dalej idące powództwo powódki oddała,
- 3) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7617 złotych (siedem tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

UZASADNIENIE

W pozwie przeciwko (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. powódka M. P. (1) zażądała zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego:

- kwoty 80 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
- kosztów postępowania według norm przepisanych bądź według przedstawionego spisu kosztów.

W motywach roszczenia podniosła, iż podpisała z pozwaną umowę, na podstawie której winna otrzymać od (...) kwotę 160 000 złotych z tytułu utraty składnika rzeczowego w postaci pawilonu handlowego oraz z tytułu utraconych korzyści. Wyjaśniła, iż prowadziła działalność gospodarczą, jako osoba fizyczna, a pozwana miała zamiar wybudować w W. galerię handlową, co z kolei wiązało się z koniecznością likwidacji przez powódkę jej działalności gospodarczej. Szczegółowo opisała dlaczego inwestycja galerii prowadziła do likwidacji jej interesu gospodarczego a z kolei pozwany w ramach rekompensaty zobowiązał się jej zapłacić 160 000 złotych. Warunki wypłaty tej kwoty zostały określone w umowie pomiędzy stronami. Powódka podkreśliła, że z jej strony wszystkie warunki do zapłaty jej odszkodowania zostały spełnione a mimo to pozwany nie wypłacił jej umówionej kwoty. W ocenie powódki zarówno okoliczności faktyczne jak i interpretacja zapisów umowy pomiędzy stronami przemawia za zasadnością jej roszczenia. W tym zakresie przedstawiła swoją bardzo szeroką argumentację prawną (pozew 1 – 11 akt, pismo procesowe k. 168 – 170 akt)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o:

- oddalenie powództwa w całości,

- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, iż bezspornym było, że powódka prowadziła działalność gospodarczą przy ulicy (...) w W. oraz iż pozwana miała zamiar wybudować w W. galerię handlową. W tym zakresie pozwany przedstawił szeroką argumentację, dotyczącą na jakiej nieruchomości, w jaki sposób oraz kiedy miała zostać wybudowana galeria. Podkreślił, iż z uwagi na konieczność dokonania zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta W. w dniu 27 lutego 2008 roku została zawarta umowa między nim a między innymi powódką, gdzie pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powódki stosownego odszkodowania. Pozwany stwierdził, iż umowa działała – w zakresie umówionego odszkodowania – tylko i wyłącznie o tyle o ile inwestycja budowy galerii byłaby realizowana przez niego. Natomiast decyzję o pozwoleniu na budowę galerii i to w zupełnie innym kształcie otrzymała zupełnie inna firma i to ona doprowadziła do realizacji tej inwestycji. W bardzo szerokim wywodzie prawnym pozwana powoływała się na treść art. 65 §2 k.c. podnosząc, iż zastosowanie tego rodzaju sposobu interpretacji, zawartej pomiędzy nią a powódką umowy wyklucza, zasadność roszczenia M. P. (1). (Argumentacja pozwanego – odpowiedź na pozew k. 148 – 156 akt sprawy). Nadto pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Powódka w kolejnym piśmie procesowym podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. P. (1) od 1993 roku prowadziła działalność gospodarczą – handlu galanterią i artykułami przemysłowymi w W. przy ulicy (...). W tym miejscu powódka miała mały butik konstrukcji drewnianej. Nieruchomość na której posadowiony był jej butik była własnością miasta W.. Powódka dzierżawiła od miasta grunt na którym posadowiony był butik a w późniejszym czasie zajmowała grunt na podstawie decyzji, dotyczącej zajęcia pasa ruchu drogowego, aż do końca grudnia 2012, kiedy to zmuszona została do zakończenia swej działalności. Początkiem roku 2013 butik powódki został zlikwidowany a fizycznie zrobiła to firma (...). Działka gruntu – na której stał butik powódki – sąsiadowała z nieruchomością, na której zlokalizowany był dworzec (...) w W.. Od 2006 roku pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. zaczęła się interesować budową galerii handlowej w W. na terenach należących do Przedsiębiorstwa (...) w W.. Pozwany negocjował z tym przedsiębiorstwem zakup nieruchomości – działki o numerze (...), która w późniejszym czasie została podzielona na dwie działki o numerach (...) o powierzchni 0,8390 ha dla której urządzona została księga wieczysta o numerze KW (...), (...) o powierzchni 0,7938 ha, dla której urządzona została księga wieczysta KW (...). Jednym z warunków umowy przedwstępnej pozwanego z (...) był podział nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) na dwie nieruchomości wyżej opisane. Dla realizacji galerii handlowej, której wybudowanie planował pozwany, koniecznym było zlikwidowanie butików przy ulicy (...), między innymi butiku powódki.

Dowód: decyzja z dnia 17 sierpnia 1993 roku k. 18 akt, decyzja z dnia 27 maja 1993 rok . 19 akt, umowa dzierżawy z dnia 30 sierpnia 2005 roku o numerze 35/05 k. 15 – 17 akt, zeznania świadka W. K., D. S., J. S., T. K. – rozprawa z dnia 15 października 2014 roku, zeznania świadka A. P. rozprawa z dnia 19 listopada 2014 roku, zeznania świadka K. Z. z rozprawy z dnia 21 stycznia 2015 roku, zeznania M. P. (1) – rozprawa z dnia 4 marca 2015 roku, zeznania E. M. – rozprawa z dnia 4 marca 2015 roku,

Powódka i pozostali właściciele butików protestowali przeciwko pozbawieniu ich prawa handlu przy ulicy (...). Z kolei władze miasta chciały aby zabezpieczone zostały interesy przedsiębiorców, którzy mieli stracić możliwość dalszego prowadzenia swojego biznesu. Padły propozycje, aby przedsiębiorcy mieli prawo do powierzchni handlowej w nowej galerii, co z racji wysokości przyszłych czynszów okazało się niemożliwe. W konsekwencji powódka i pozostali właściciele butików złożyli zarzuty do planu zagospodarowania przestrzennego, który po uchwaleniu miał umożliwić pozwanemu budowę nowej galerii.

Dowód: pismo z dnia 4 listopada 2007 roku k. 82 akt sprawy, protokół ze spotkania w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta W. z dnia 21 listopada 2007 roku w sprawie budowy obiektu handlowego Galeria przy

ul. (...), w W. k. 83 akt sprawy, pismo z dnia 4 grudnia 2007 roku k. 84 akt sprawy, protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta W. w obrębie ulic (...), graniczący z parkiem miejskim od północy k. 87 akt, uwagi i sprzeciw do projektu planu zagospodarowania przestrzennego złożony przez powódkę M. P. (2) k. 86 akt, zeznania świadka W. K., D. S., J. S., T. K. – rozprawa z dnia 15 października 2014 roku, zeznania świadka A. P. z dnia 19 listopada 2014 roku, zeznania świadka K. Z. z rozprawy z dnia 21 stycznia 2015 roku, zeznania powódki M. P. (1) i zeznania E. M.,

Nadal trwały negocjacje pomiędzy powódką i pozwanym, dotyczące wysokości odszkodowania z tytułu utraty możliwości prowadzenia handlu przy ulicy (...). W dniu 21 stycznia 2007 roku pozwany zaproponował powódce kwotę 140 000 złotych tytułem odszkodowania pod warunkiem uzyskania przez spółkę (...) prawomocnego pozwolenia na budowę inwestycji na nieruchomości położonej przy ulicy (...) (dworzec PKP) w W.. Następnie miały miejsce kolejne negocjacje, gdzie padały kolejne kwoty odszkodowań.

Dowód: pismo pozwanego dnia 21 stycznia 2007 roku k. 91 akt, pismo k. 92 akt sprawy, protokół z dnia 23 stycznia 2008 roku k. 93 akt, notatka służbowa z dnia 12 lutego 2009 roku k. 94 akt, zeznania świadka W. K., D. S., J. S., T. K. – rozprawa z dnia 15 października 2014 roku, zeznania świadka A. P. – rozprawa z dnia 19 listopada 2014 roku, zeznania świadka K. Z. z dnia 21 stycznia 2015 roku, zeznania M. P. (1) – rozprawa z dnia 4 marca 2015 roku,

W dniu 27 lutego 2008 roku pomiędzy powódką M. P. (1), B. P., T. S. i K. S. a Miastem W. zostało podpisane porozumienie na podstawie którego przedsiębiorcy złożyli oświadczenie o wycofaniu sprzeciwów dotyczących zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego a Miasto zobowiązało się wobec nich, że zawarte z nimi umowy dzierżawy nie zostaną przez Miasto rozwiązane przed upływem terminu przewidzianego w umowie przedsiębiorców ze spółką (...) na wypłatę im odszkodowań określonych tą umową (tj. 14 dni od uzyskania przez spółkę prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę). Zapewnienie to miało obowiązywać do 30 listopada 2008 roku. W dalszej części porozumienia zostały uregulowane kwestie dotyczące rozwiązania umów dzierżawy, likwidacji pawilonów.

Dowód: porozumienie z dnia 27 lutego 2008 roku k. 102 akt sprawy,

W dniu 27 lutego 2008 roku pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. podpisała z powódką M. P. (1), B. P. i T. S. umowę na podstawie której między innymi pozwany oświadczył, że w celu zapewnienia właściwego planowania i realizacji inwestycji opisanej w §1 umowy pkt 2, koniecznym było dokonanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta W., w dalszej kolejności likwidacja pawilonów handlowych przedsiębiorców (kontrahentów umowy). Z kolei przedsiębiorcy oświadczyli, że koniecznym będzie dokonanie zmiany przez nich lokalizacji dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej i oświadczyli, że w związku z tym poniosą szkodę w postaci utraty pawilonów handlowych (damnum emergens) oraz w postaci utraconych korzyści (lucrum cessans). (§3 umowy) Natomiast pozwany zobowiązał się do wypłaty na rzecz M. P. (1), z tytułu utracenia przez nią składnika rzeczowego w postaci pawilonu i ewentualnych wszelkich związanych z tym kosztów oraz z tytułu utraconych korzyści, opisanych w §3 umowy, odszkodowania w kwocie 160 000 złotych z czego 150 000 złotych to kwota z tytułu utraty składnika rzeczowego. Wypłata tej kwoty miała nastąpić w terminie 14 dni od dnia uzyskania prawomocnej decyzji Starostwa Powiatowego w W. o pozwoleniu na budowę. Opóźnienie w zapłacie skutkowało miało obowiązkiem na rzecz M. P. (1) odsetek ustawowych. W §6 przedsiębiorcy oświadczyli, że nie będą wnosić jakichkolwiek zastrzeżeń wobec planowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta W. w zakresie dotyczącym terenów niezbędnych do realizacji inwestycji przez (...) oraz że nie będą występować wobec (...) i Miasta W. z roszczeniami innymi niż roszczenia stwierdzone umową, jeżeli (...) lub jej następcy prawni zrealizują wszelkie zobowiązania wobec nich przyjęte umową. Rezygnacja przez przedsiębiorców z prawa wniesienia zastrzeżeń przed datą zapłaty przez (...) kwot określonych w §4 skutkuje tym, że (...) jest zobowiązany do zapłaty tych kwot na rzecz przedsiębiorców bez względu na przeniesienie nieruchomości na której planowana jest inwestycja na rzecz osób trzecich bądź przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz osób trzecich. Z obowiązku zapłaty odszkodowania określonego w §4 zwalnia (...) tylko odmowa wydania przez Urząd decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wstrzymanie realizacji inwestycji pod warunkiem powiadomienia na piśmie o powyższym przedsiębiorców w terminie do 14 dni od uzyskania prawomocnej decyzji Starostwa Powiatowego w W.. Za datę powiadomienia uznaje się datę doręczenia pisma drogą elektroniczną

lub faksową lub listem poleconym. (§6 umowy) W dalszej części umowy strony uregulowały kwestię likwidacji pawilonów oraz dodatkowe odszkodowanie z tytułu skrócenia okresu handlu. (§7 i 8 umowy). W §9 (...) zapewnił o udzieleniu przedsiębiorcom dodatkowego zabezpieczenia w postaci poddaniu się rygorowi egzekucji. W §11 strony ustaliły, że wszelkie zmiany umowy mogą być dokonane wyłącznie z zachowaniem formy pisemnej.

Dowód: umowa z dnia 27 lutego 2008 roku k. 97 – 98 akt sprawy,

W dniu 3 marca 2008 roku (...) reprezentowana przez J. B. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji odnośnie powódki M. P. (1) do kwoty 160 000 złotych i to w terminie 14 dni licząc od dnia uzyskania przez (...) prawomocnej decyzji obejmującej pozwolenie na budowę, dotyczącej realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w W., przy ulicy (...) (dawny dworzec (...)). W akcie znalazło się oświadczenie, iż wierzyciele mogą wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie najpóźniej do dnia 31.12.2008 roku.

Dowód: oświadczenie o poddaniu się egzekucji k. 99 – 101 akt sprawy,

W dniu 31 grudnia 2008 roku spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w P. i Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarły umowę sprzedaży na podstawie której (...) nabyła od (...) w R. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o obszarze 0,8390 ha wraz z prawem własności wszystkich posadowionych na niej budynku, budowli i urządzeń, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, objęte księgą wieczystą KW nr (...) przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim .

Dowód: akt notarialny k. 108 – 113 akt sprawy,

W 2009 roku prezes (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. poprzez prezesa J. B. zaproponowała spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kupno nieruchomości – prawa użytkowania wieczystego działki (...) wraz z posadowionymi na niej budynkami. Wtedy spółka (...) nie była zainteresowana kupnem tej nieruchomości. Po dwóch latach, kiedy (...) w R. popadł w kłopoty i miał zamiar sprzedać działkę przyległą do działki (...), wtedy (...) C. zainteresował się kupnem działki od (...).

W dniu 17 maja 2011 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. sprzedała (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o obszarze 0,8390 ha wraz z budynkiem stanowiącym odrębną własność za kwotę 4 428 000 złotych. Następnie (...) C. nabył od (...) R. drugą działkę o numerze (...), na której później zaplanowany został parking dla budowanej galerii.

W dniu 19 listopada 2012 roku spółka (...) uzyskała pozwolenie na budowę obiektu handlowo – usługowego z parkingiem zewnętrznym oraz infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach ewidencyjnych (...) w W. przy ulicy (...).

Następnie początkiem 2013 roku został zlikwidowany pawilon handlowy powódki M. P. (1) a powódka przestała prowadzić swoją działalność gospodarczą.

Na nieruchomości (...) oraz zakupionej od (...) R. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wybudowała Galerię Handlową (...) w W.. Spółka (...) nie wypłaciła powódce kwoty 160 000 złotych wynikającej z umowy z dnia 27 lutego 2008 roku.

Dowód: akta notarialny k. 118 – 121 akt sprawy, zeznania świadka G. P. – rozprawa z dnia 21 stycznia 2015 roku, decyzja nr (...) z dnia 19 listopada 2012 roku k. 126 akt, zeznania M. P. (1) – rozprawa z dnia 4 marca 2015 roku,

Sąd zważył co następuje:

Powództwo powódki co do roszczenia głównego w całości okazało się zasadne. Jedynie w zakresie akcesoryjnego roszczenia odsetkowego musiało zostać zmodyfikowane, co zostanie omówione w dalszej części uzasadnienia.

Bezsporne w sprawie było, że:

- powódka M. P. (1) prowadziła w W. przy ulicy (...) działalność gospodarczą w postaci handlu galanterią i artykułami gospodarczymi,
- pozwana od 2006 roku była zainteresowana wybudowaniem galerii handlowej, która miała powstać na nieruchomości należącej do Przedsiębiorstwa (...) w W.,
- warunkiem koniecznym do realizacji galerii była zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, na co nie zgadzali się kupcy handlujący przy ulicy (...), między innymi powódka M. P. (1), bowiem konsekwencją zmiany planu i budowy galerii była konieczność zaprzestania handlu w miejscu, gdzie się on do tej pory odbywał,
- pozwany ze swej strony czynił starania, dotyczące pozyskania gruntów od (...) W. a z kolei władze miasta W. czyniły starania, aby zabezpieczyć interesy kupców, którzy mieli stracić możliwość handlu, z uwagi na powstającą galerię,
- pozwany i powódka wraz z jeszcze innymi kupcami podpisali umowę dotyczącą warunków uzyskania przez nich odszkodowania oraz jego wysokości.

Spornym było:

- czy powódka i pozwani umówili się na wypłatę odszkodowania, określając warunki umowy jedynie w tym kontrakcie, czy też ich ustalenia były takie, iż istotą realizacji kontraktu było uzyskanie pozwolenia na budowę jedynie przez pozwanego i realizację tej inwestycji również przez niego?
- czy roszczenie powódki uległo przedawnieniu?

Z zeznań świadka W. K. i T. K. wynika, iż budowa galerii handlowej w kształcie pierwotnym, czy też zrealizowanym sprawiała konieczność rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej przez powódkę M. P. (1) i pozostałych kupców, handlujących przy ulicy (...) w W.. W. K. zeznał, iż zarówno w zakresie pierwotnego projektu galerii, który miał być zrealizowany przez pozwaną bądź we współpracy z inną firmą, jak i w zakresie projektu, który został zrealizowany przez firmę (...), koniecznym było zlikwidowanie pawilonów handlowych stojących w pasie drogi- przy ulicy (...). Choć T. K. dopuszczał teoretyczną możliwość tego rodzaju poprowadzenia ruchu, iż pawilony handlowe mogłyby tam zostać, to jednak – jak stwierdził – byłoby to bardzo skomplikowane z uwagi na konieczność poprowadzenia tamtędy ruchu autobusów, co w praktyce taką możliwość wykluczało. Nadto tego rodzaju konsekwencje, iż handlowcy musieliby przerwać swoją działalność gospodarczą zarówno w jednym jak i drugim przypadku, wynikają przede wszystkim z dokumentacji projektowej dotyczącej budowy galerii przez (...) C., co potwierdził w swych zeznaniach świadek G. P., który stwierdził, iż – jako inwestor realizujący projekt galerii w kształcie, w jakim jest ona wybudowana obecnie – nawet nie brał pod uwagę, iż pawilony handlowe między innymi powódki M. P. (1) mogłyby zostać w miejscu w którym stały. Reasumując, zarówno w przypadku realizacji projektu pierwotnego galerii handlowej jak i zrealizowanego projektu Galerii Handlowej (...) w W., koniecznym było zlikwidowanie działalności gospodarczej prowadzonej przez powódkę M. P. (1) i innych kupców.

Z kolei z zeznań świadka W. K., K. Z. i D. S. wynika, iż władze miasta W. chciały zadbać również o interesy powódki M. P. (1) i pozostałych kupców i organizowały spotkania z kupcami oraz władzami spółki (...), a to w celu zabezpieczenia interesów kupców jak i umożliwienia spółce (...) zrealizowanie inwestycji budowy galerii handlowej. Wynika to również ze znajdujących się w aktach sprawy protokołów spotkań, w których uczestniczyli zainteresowani kupcy oraz przedstawiciele władz miasta W., przede wszystkim właśnie D. S. – jako wiceprezydent miasta. Ostatecznym wyrazem woli władz miasta W. było porozumienie podpisane z M. P. (1), B. P., T. S. i K. S., w którym przedsiębiorcy ze swej strony wycofali sprzeciwy do projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta W., dotyczącego przestrzeni miejskiej, gdzie powstać miała galeria handlowa a władze miasta zobowiązywały się do zabezpieczenia możliwości prowadzenia przez kupców handlu, do czasu wypłaty na ich rzecz przez spółkę (...) odszkodowań. Porozumienie regulowało jeszcze inne kwestie między władzami miasta a kupcami.

Z treści wyżej przytoczonego porozumienia, jak i z zeznań świadka W. K. oraz prezesa spółki (...) w P. wynika, iż powódka M. P. (1) jak i pozostali kupcy, mogli mieć realny wpływ, nie tylko na opóźnienie inwestycji galerii w W. (o czym zeznał E. M.) jak też na wstrzymanie tej inwestycji (świadek W. K.). O realnej możliwości wstrzymania inwestycji budowy galerii zeznawała również świadek A. P.. Z kolei z zawartej umowy z dnia 27 lutego 2008 roku przez między innymi powódkę M. P. (1) a (...) spółką z o.o. z siedzibą w P., wynika że dla zapewnienia właściwego planowania i realizacji inwestycji (a na pewno umowa dotyczyła budowy galerii handlowej) koniecznym było dokonanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta W. a w dalszej kolejności likwidacja pawilonów handlowych przedsiębiorców. Czyli sama treść tej umowy potwierdza, iż istniała realna możliwość, po stronie kupców, co najmniej opóźnienia realizacji inwestycji budowy galerii poprzez takie oprotestowanie zapisów projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, które prowadziłyby do odsunięcia w czasie inwestycji, co godziłoby w interesy inwestora – wówczas spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w P..

Innymi słowy przed podpisaniem umowy z dnia 27 lutego 2008 roku:

- 1) istniały interesy kupców a wśród nich powódki M. P. (1), które należało zabezpieczyć,
- 2) istniały interesy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P., których realizacja mogła co najmniej zostać wstrzymana przez zachowanie się grupy kupców.

W konsekwencji, w wyniku negocjacji pomiędzy kupcami a spółką (...) z siedzibą w P., przy dużym udziale mediacyjnym władz miasta W., doszło do podpisania umowy z dnia 27 lutego 2008 roku.

Treść umowy była pomiędzy stronami sporu – M. P. (1) a pozwanym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością – bezsporna. Natomiast z zeznań powódki M. P. (1) wynika, iż intencją kupców (w tym i jej samej) było takie zabezpieczenie ich interesów, aby uzyskać odszkodowanie z tytułu utraty możliwości prowadzenia działalności gospodarczej i to w zakresie:

- wypłaty im takiej wysokości odszkodowania, które odzwierciedlałyby szkodę w ramach poniesionych przez nich strat (damnum emergens) jak i utraconych korzyści (lucrum cessans), w tym również rekompensaty za utratę marki handlowej.
- ułożenia takich warunków umowy, które gwarantowałyby im bezpieczeństwo również w przypadku sprzedaży nieruchomości na której miała powstać galeria przez pozwanego innemu podmiotowi, jak i w przypadku przeniesienia na inny podmiot prawa do korzystania z pozwolenia na budowę, które miał uzyskać pozwany.

Treść tych zeznań potwierdziła w swych zeznaniach świadek A. P., jak i potwierdził to w swych zeznaniach świadek W. K..

Z kolei z zeznań prezesa pozwanego E. M. wynika, że intencją pozwanego w zakresie tej umowy, było wypłacenie powódce i innym kupcom wynegocjowanych kwot odszkodowań, ale jedynie pod warunkiem, że to pozwany otrzymałby pozwolenie na budowę przyszłej galerii. Treść tych zeznań potwierdził świadek K. Z., z tym, iż nie znał on tekstu umowy pomiędzy stronami.

Należy zatem wyciągnąć wniosek, iż strony miały różne intencje w zakresie kontraktu z dnia 27 lutego 2008 roku i w tej sytuacji różnie interpretują zapisy umowy, czyli brak jest możliwości ustalenia, jaka była zgodna wola stron i co wspólnie chciały ustalić a to w oparciu o ich twierdzenia, są one bowiem zupełnie rozbieżne.

Artykuł 65 § 2 k.c. stanowi co prawda, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, tym niemniej przy wykładni umów zawartych w formie pisemnej między przedsiębiorcami w pierwszej kolejności należy kierować się językowymi regułami znaczeniowymi. Dopiero jeżeli złożone oświadczenia są niejasne, to sięgnąć należy do okoliczności towarzyszących ich złożeniu, a w odniesieniu do woli stron, ich zamiarów i celów, które stwierdzone być mogą pozadokumentowymi środkami dowodowymi. Przy

umowach zawartych na piśmie, wykładnia nie może jednak pomijać jej zwerbalizowanej treści ani prowadzić do wyników z nią sprzecznych. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie VI ACa 1358/13 – LEX 1438317)

Bezsporne w sprawie było, iż umowa z dnia 27 lutego 2008 roku zawierana była pomiędzy przedsiębiorcami a zatem w tym przypadku decydujące znaczenie mają językowe reguły znaczeniowe, czyli wykładnia tekstu umowy zawartej pomiędzy stronami.

Z treści §1 pkt 2 umowy wynika, iż pozwany planował, w odniesieniu do nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), rozpoczęcie inwestycji, dla realizacji której niezbędne stało się usunięcie pawilonów handlowych przedsiębiorców, którzy byli również stronami tej umowy. Z kolei w §2 umowy strony zgodnie oświadczyły, że w celu zapewnienia właściwego planowania i realizacji inwestycji opisanej w §1 pkt. 2 umowy, koniecznym jest dokonanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta W., a w dalszej kolejności likwidacja pawilonów handlowych przedsiębiorców. W §3 umowy znalazło się oświadczenie przedsiębiorców o poniesionej szkodzie, w wyniku konieczności likwidacji ich pawilonów. Z kolei w §4 pozwana zobowiązała się wobec przedsiębiorców do wypłaty odszkodowań z tytułu utraty składnika rzeczowego w postaci pawilonu i ewentualnych wszelkich związanych z tym kosztów oraz z tytułu utraconych korzyści, opisanych w §3 umowy, w sumie kwotę 725 000 złotych a dla M. P. (1) kwotę 160 000 złotych i to w terminie 14 dni od dnia uzyskania prawomocnej decyzji Starostwa Powiatowego w W., dotyczącej pozwolenia na budowę. Z kolei opóźnienie w zapłacie skutkowało miało obowiązkiem zapłaty odsetek ustawowych. W §5 umowy pozwany złożył oświadczenie dotyczące uprawnienia przedsiębiorców do korzystania z pawilonów oraz respektowaniu przez niego porozumienia pomiędzy przedsiębiorcami a władzami miasta W..

W §6 przedsiębiorcy oświadczyli, że nie będą wnosić jakichkolwiek zastrzeżeń wobec planowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta W. w zakresie dotyczącym terenów niezbędnych do realizacji inwestycji przez (...) oraz że nie będą występować wobec (...) i Miasta W. z roszczeniami innymi niż roszczenia stwierdzone umową, jeżeli (...) lub jej następcy prawni zrealizują wszelkie zobowiązania wobec nich przyjęte umową. Rezygnacja przez przedsiębiorców z prawa wniesienia zastrzeżeń przed datą zapłaty przez (...) kwot określonych w §4 skutkuje tym, że (...) jest zobowiązany do zapłaty tych kwot na rzecz przedsiębiorców bez względu na przeniesienie nieruchomości, na której planowana jest inwestycja na rzecz osób trzecich bądź przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz osób trzecich. Z obowiązku zapłaty odszkodowania określonego w §4 zwalnia (...) tylko odmowa wydania przez Urząd decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wstrzymanie realizacji inwestycji pod warunkiem powiadomienia na piśmie o powyższym przedsiębiorców w terminie do 14 dni od uzyskania prawomocnej decyzji Starostwa Powiatowego w W.. Za datę powiadomienia uznaje się datę doręczenia pisma drogą elektroniczną lub faksową lub listem poleconym. (§6 umowy)

W ocenie sądu to właśnie w zakresie interpretacji §6 umowy strony zupełnie różniły się w jego rozumieniu i wyrażały zupełnie różną wolę co do zawarcia umowy w świetle brzmienia tej regulacji umownej między nimi.

W ocenie sądu z treści tego uregulowania wynika, iż przedsiębiorcy zobowiązali się do:

1) niewnoszenia jakichkolwiek zastrzeżeń wobec planowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta W., w zakresie dotyczącym terenów niezbędnych do realizacji inwestycji przez (...),

2) niewystępowania wobec (...) i Miasta W. z roszczeniami innymi niż roszczenia stwierdzone przedmiotową umową, jeżeli (...) lub jej następcy prawni zrealizują wszelkie zobowiązania wobec przedsiębiorców przyjęte umową.

Z kolei w wyniku rezygnacji przez przedsiębiorców z prawa wniesienia zastrzeżeń przed datą zapłaty przez (...) kwot określonych w §4 skutkowało:

1) tym, że (...) była zobowiązana do zapłaty tych kwot na rzecz przedsiębiorców:

a) bez względu na przeniesienie nieruchomości na której planowana jest inwestycja na rzecz osób trzecich,

b) bądź przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz osób trzecich.

Z kolei z obowiązku zapłaty odszkodowania na rzecz przedsiębiorców zwalniało pozwanego jedynie:

1) odmowa wydania przez Urząd decyzji o pozwoleniu na budowę,

2) wstrzymanie inwestycji pod warunkiem powiadomienia na piśmie o powyższym przedsiębiorców w terminie 14 dni od uzyskania prawomocnej decyzji Starostwa Powiatowego w W..

W ocenie sądu z treści tego uregulowania wynika, iż pozwany zdecydował się na wypłatę odszkodowania wobec przedsiębiorców w sytuacji bądź to przeniesienia na inną osobę prawa użytkowania nieruchomości (którą miał zamiar kupić od (...)) bądź też w sytuacji przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz osób trzecich. Zatem, w ocenie sądu, mamy tutaj do czynienia z alternatywnym rozwiązaniem, gdzie pozwany mógł przenieść na inną osobę prawa do nieruchomości, bez pozwolenia na budowę bądź też przenieść na inną osobę decyzję o pozwoleniu na budowę, co wydaje się być dosyć niezrozumiałą regulacją bowiem trudno sobie wyobrazić możliwość przeniesienia na inną osobę samego pozwolenia na budowę. Jednak pozwany zdecydował się na przyjęcie na siebie tego rodzaju obowiązku i należy uznać, iż rację ma powódka, iż z treści tego uregulowania wynika jednoznacznie, że nawet w przypadku przeniesienia na inną osobę prawa do nieruchomości – którą zakupił pozwany w grudniu 2008 roku a następnie zbył w roku 2011 – nadal był on zobowiązany do zapłaty na rzecz przedsiębiorców umówionych odszkodowań. Warunkiem do tego było uzyskanie przez inną osobę pozwolenia na budowę, co miało miejsce w przypadku spółki (...) w dniu 19 lutego 2012 roku. W ocenie sądu tego rodzaju interpretacja jest zasadna bowiem nie zaszyły żadne przesłanki zwalniające pozwanego od wypłaty odszkodowania, polegające na tym, iż:

- nie została wydana decyzja odmowna dotycząca pozwolenia na budowę galerii w W.,

- inwestycja budowy galerii nie została wstrzymana.

Zatem w żaden sposób umowa pomiędzy pozwanym a przedsiębiorcami nie została rozwiązana.

Na marginesie należy zauważyć, iż literalna treść umowy z dnia 27 lutego 2008 roku zdecydowanie potwierdza jej rozumienie, jakie zostało przedstawione przez powódkę a nie przez pozwanego. Powódka wyraźnie zeznawała, iż w trakcie spotkań z pozwanym przedsiębiorcy podnosili kwestię, co się stanie gdy nieruchomość – którą zakupić miał pozwany od (...) zostanie przez pozwanego sprzedana. Z kolei pozwany miał zapewniać przedsiębiorców, iż tego rodzaju sytuacja zostanie uregulowana w umowie i będą zabezpieczeni na takową ewentualność. Czytając treść §6 umowy pomiędzy pozwanym a przedsiębiorcami, w ocenie sądu, właśnie w tym miejscu, na taki wypadek przedsiębiorcy zostali zabezpieczeni, w tym oczywiście i powódka M. P. (1). Zatem samo zbycie nieruchomości – zakupionej przez pozwaną od (...) w późniejszym terminie – nie niweczyło roszczenia powódki o zapłatę odszkodowania. Również fakt, iż to nie pozwana uzyskała pozwolenie na budowę nie miał w tej sprawie znaczenia, bowiem uzyskanie pozwolenia na budowę – w ocenie sądu – nie było zrelatywizowane jedynie do pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. O konieczności uzyskania przez (...) pozwolenia na budowę stanowił §3 umowy, ale właśnie w §6 przewidziana została szczególna regulacja wyżej opisana, która odrywała konieczność uzyskania li tylko przez pozwanego pozwolenia na budowę przyszłej galerii, od obowiązku zapłaty na rzecz przedsiębiorców odszkodowania. Dlatego konkluzja sądu jest taka, iż po sprzedaży przez pozwanego nieruchomości na rzecz spółki (...) a następnie uzyskaniu przez (...) C. pozwolenia na budowę galerii w W. w terminie 14 dni od uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę pozwana winna była zapłacić na rzecz powódki M. P. (1) kwotę 160 000 złotych.

W sprawie tej nie ma żadnego znaczenia fakt, iż powódka M. P. (1) nie zrealizowała względem pozwanego uprawnienia w zakresie nadania klauzuli wykonalności oświadczeniu pozwanego o poddaniu się rygorowi egzekucji opisanego w stanie faktycznym. Trzeba podkreślić, iż oświadczenie to obwarowane było rygorem terminu, który nie został spełniony, zatem brak było możliwości skorzystania przez powódkę z tego uprawnienia.

W ocenie sądu brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu przedawnienia kreowanego przez pozwanego, bowiem decyzja o pozwoleniu na budowę, uzyskana przez (...) C. uprawomocniła się (wobec niezaskarżenia jej) w dniu 3 grudnia 2012 roku a roszczenie pomiędzy stronami, wynikające z działalności gospodarczej prowadzonej przez strony przedawniało się z okresem 3 – letnim, od momentu wymagalności świadczenia, które stało się wymagalne od 4 grudnia 2012 roku. Czyli termin przedawnienia roszczenia powódki mijałby w dniu 4 grudnia 2015 (art. 118 k.c.) Innymi słowy roszczenie powódki o zapłatę na jej rzecz odszkodowania wynikającego z treści umowy z dnia 27 lutego 2008 roku nie uległo przedawnieniu. W tym miejscu trzeba też zaznaczyć, iż pozwany winien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią (czyli z umową zawartą między nim a powódką M. P. (1)) jak również w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający zwyczajom. (art. 354§1 k.c) W ocenie sądu nie tylko umowa pomiędzy stronami zobowiązywała pozwanego do wypłaty na rzecz M. P. (1) odszkodowania, bowiem dobrym kupieckim zwyczajem jest realizacja umówionych zobowiązań. Nadto celem społeczno – gospodarczym zobowiązania stron było takie zabezpieczenie kupców, tracących możliwość wykonywania działalności gospodarczej, aby ci otrzymali ekwiwalentną rekompensatę za poniesione straty. Podnoszenie przez pozwanego, iż w wyniku kryzysu gospodarczego, który rozpoczął się we wrześniu 2008 roku, nie był już w stanie zrealizować odszkodowań na rzecz kupców – przedsiębiorców, nie ma żadnego znaczenia prawnego. Pozwany winien zdawać sobie sprawę z tego, iż działalność gospodarcza jest obarczona ryzykiem, choćby związanym ze zmianami sytuacji gospodarczej czy to w kraju, czy też poza jego granicami. Regułą funkcjonowania gospodarki rynkowej są zjawiska nawzajem przenikających się wzrostów koniunktury gospodarczej oraz jej spadków, co rozważny przedsiębiorca musi brać pod uwagę, przy planowaniu inwestycji biznesowych. W ocenie sądu w tym zakresie kryzys, jaki rozpoczął się w roku 2008, wcale nie był nadzwyczajną zmianą stosunków (art. 357¹k.c.), która zwalniałaby pozwanego od obowiązku zapłacenia na rzecz powódki M. P. (1) umówionego odszkodowania. Nadto pozwany – jak zadeklarował jego prezes E. M. – nadal prowadzi działalność gospodarczą z pozytywnym skutkiem, choć stracił finansowo na inwestycji galerii w W..

Jednak fakt:

- kryzysu z 2008 roku,

- straty finansowej pozwanego na planowanej inwestycji galerii w W.,

nie niweczył roszczenia powódki o zapłatę na jej rzecz umówionego odszkodowania.

Powódka w procesie dochodziła od pozwanego nie kwoty 160 000 złotych a kwoty 80 000 złotych argumentując, iż robi to jedynie z ostrożności procesowej. Natomiast bez wątplenia roszczenia pieniężne są podzielne (art. 379§2 k.c) i powódka mogła dochodzić nie kwoty 160 000 złotych a kwoty 80 000 złotych. Biorąc to pod uwagę, sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 80 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty. Odsetki zostały zasądzone od dnia następnego po prawomocności decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej na rzecz spółki (...) na podstawie umowy pomiędzy stronami i art. 481§1 k.c. (Pkt.1 wyroku)

Dalej idące powództwo o zasądzenie na rzecz powódki odsetek ustawowych od dnia 1 czerwca 2011 roku do 3 grudnia 2012 roku. (Pkt.2 wyroku)

Skoro pozwana przegrała w całości proces to należało na rzecz powódki zasądzić koszty postępowania, które sprowadzały się do:

- wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika – art. 98§1 i 3 k.p.c. w związku z §2 ustęp 1 i §6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348, z późniejszymi zmianami), w wysokości 3617 złotych,

- 4000 złotych z tytułu opłaty od pozwu,

co znalazło odzwierciedlenie w punkcie 3 wyroku.

Sędzia Jarosław Klon