

Sygn. akt I C 88411 (I C 885/11)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Mariusz Tchórzewski

Protokolant: Anita Listoś

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 maja 2013 r. w L.

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w L.

przeciwko pozwanym solidarnie J. M. (1), J. M. (2)

o zapłatę kwoty 100000,- zł z ustawowymi odsetkami

oraz

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w L.

przeciwko pozwanym solidarnie I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1), E. K.

o zapłatę kwoty 100000,- zł z ustawowymi odsetkami

I. oddała powództwa w obu połączonych sprawach;

II. zasądza od powoda (...) Sp. z o.o. w L. na rzecz pozwanych J. M. (1), J. M. (2) kwoty po (...),50 (tysiąc osiemset osiem 50/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od powoda (...) Sp. z o.o. w L. na rzecz pozwanych I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1), E. K. kwoty po 602,83 (sześćset dwa 83/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 884/11 (I C 885/11) UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 września 2011 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. domagała się zasądzenia na swoją rzecz, solidarnie od pozwanych J. M. (1) i J. M. (2), kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 lipca 2011 r., tytułem kary umownej.

W uzasadnieniu pozwu podniosła, że w dniu 11 marca 2010 r. zawarła z pozwanymi przedwstępną umowę zamiany nieruchomości, sporządzoną w formie aktu notarialnego, wpisanego do Repertorium A Nr 1001/2010 mocą, której zobowiązała się przenieść na pozwanych własność nieruchomości stanowiącej samodzielny trzypokojowy lokal mieszkalny o wartości nieprzekraczającej 180000 zł, zaś pozwani zobowiązali się przenieść na jej rzecz własność nieruchomości położonej w L., przy ulicy (...).

Powódka wskazała, że pomimo przedstawienia powodom kilku ofert lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, nie wyrazili oni zgody na sfinalizowanie umowy i ostatecznie zerwali kontrakt z powódką, nie wyrażając woli na prowadzenie jakichkolwiek rozmów w przedmiocie wykonania łączącej ich umowy.

Powódka wezwała pozwanych do wykonania łączącej strony umowy wskazując, że spełniła wszystkie warunki niezbędne do zawarcia umowy. Wezwanie okazało się bezskuteczne. Bezskuteczne okazało się także wezwanie pozwanych do zapłaty kary umownej w wysokości 100.000,- zł, wynikającej z ustaleń przedmiotowej umowy.

Mając powyższe na względzie powódka wnosila jak na wstępie.

W dniu 21 października 2011 r. pozwani złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 6 października 2011 r., w którym zaprzeczyli twierdzeniom powódki, zakwestionowali podstawę faktyczną i prawną do wydania nakazu zapłaty oraz podnieśli zarzut nieważności umowy zawartej przez strony w formie aktu notarialnego z dnia 11 marca 2010 r., Rep. A Nr 1001/2010. W tej sytuacji domagali się oddalenia powództwa (sprzeciw k. 61- 68). Pozwani przyznali, że zawarli z powódką umowę przedwstępną zamiany nieruchomości, jednakże z uwagi na fakt, że umowa ta nie określała istotnych postanowień umowy przyrzeczonej (nie precyzowała nawet miejscowości, w której miały być położony lokal oferowany przez spółkę, ani nie zawierała jakichkolwiek danych technicznych identyfikujących ten przedmiot umowy, w szczególności zaś nie określono metrażu, położenia lokalu (które piętro) itp.) należy, w ich ocenie, uznać ją za nieważną. Zdaniem pozwanych takie określenie przedmiotu umowy zamiany nieruchomości było w oczywisty sposób wadliwe i nie spełniało wymagań przewidzianych przepisem art. 389 § 1 k.c. W tej sytuacji, mając na uwadze normę płynącą z art. 58 § 2 k.c., za nieważną uznali całą umowę stanowiącą podstawę roszczenia powódki. Ubocznie pozwani wskazali również, że wbrew twierdzeniom powódki, już od 2008 r. byli zwodzeni przez spółkę kolejnymi obietnicami dotyczącymi terminu zawarcia przedmiotowej umowy, najpierw przez firmę (...) LTD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., a później przez jej następcę prawnego - powódkę, przy czym osoby występujące wobec nich, jako przedstawiciele obu spółek były tożsame. W ocenie pozwanych, powódka nie miała środków finansowych na sfinalizowanie przedmiotowej umowy i to po jej stronie leży wina, iż nie doszło do zawarcia umowy zamiany.

W dniu 7 września 2011 r. powódka złożyła również pozew o zapłatę przeciwko I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1) i E. K., w którym domagała się solidarnie od pozwanych zapłaty kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 lipca 2011 r. Podstawa faktyczna i prawna powództwa wskazana przez powódkę w uzasadnieniu pozwu była tożsama ze wskazaną w pozwie przeciwko małżonkom M. z tą różnicą, że przedmiotem umowy miała być nieruchomość gruntowa położona w L. przy ulicy (...) (pозew k. 99- 106). Pozwani w dniu 21 października 2011 r. złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 6 października 2011 r., w którym zaprzeczyli twierdzeniom powódki, zakwestionowali podstawę faktyczną i prawną do wydania nakazu zapłaty oraz podnieśli zarzut nieważności umowy zawartej przez strony w formie aktu notarialnego z dnia 11 marca 2010 r., Rep. A Nr 1001/2010. W tej sytuacji domagali się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Uzasadnienie sprzeciwu, w kwestiach istotnych nie różniło się od sprzeciwu pozwanych M. (sprzeciw k. 171- 179).

Postanowieniem z dnia 26 października 2011 r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 885/11, Sąd połączył obie sprawy do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia (postanowienie k. 208).

W toku procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie powódka popierała powództwa, pozwani powództw nie uznawali i wnosili o ich oddalenie (protokoły k. 254, 298, 342, 362 i 402).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

W 2008 r. W. T., działający w imieniu (...) LTD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. (developera na rynku budownictwa wielo mieszkaniowego), wyraził wolę nabycia nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), będącej w samoistnym posiadaniu pozwanych J. i J. M. (1), jak również nieruchomości sąsiedniej, położonej w L. przy ulicy (...), będącej w posiadaniu pozwanych I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (2) oraz E. K.. (...) pozwanych spółka zamierzała wykorzystać na inwestycje budowlane. Z uwagi na fakt, iż pozwany nie przysługiwało prawo własności do przedmiotowych nieruchomości, spółka zobowiązała się udzielić im pomocy prawnej w przeprowadzeniu postępowań o zasiedzenie nieruchomości. Strony ustaliły również, że po zakończeniu wskazanych postępowań sądowych zawarta zostanie pomiędzy nimi umowa zamiany mocą, której spółka przeniesie na pozwanych własność lokali mieszkalnych

nabytych przez spółkę, w zamian za przeniesienie, na rzecz spółki, własności przedmiotowych nieruchomości. W celu zabezpieczenia wykonania tej przyszłej umowy, strony zawarły w dniu 26 lutego 2008 r. przed notariuszem R. F. umowy przedwstępne, w których wskazano, że po uprawomocnieniu się postanowień w przedmiocie stwierdzenia na rzecz pozwanych zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości, pozwani przeniosą na rzecz spółki (...) LTD własność nieruchomości, zaś spółka przeniesie na ich rzecz własność nieruchomości stanowiących nieoznaczone, samodzielne trzypokojowe lokale mieszkalne, o wartości rynkowej nie przekraczającej kwoty 180.000 zł. Strony umów zawarły klauzule o karach umownych, w których pozwani zobowiązali się do zapłaty na rzecz spółki kwot 100.000 zł w sytuacji, gdyby nie wywiązali się ze swojej części zobowiązania (fakt bezsporny, kserokopia aktu notarialnego k. 37- 42, k. 71-76 i 134- 139, zeznania pozwanych J. M. (2) k. 255- 256v, 402v, J. M. (1) k. 256v- 257, k. 403, i K. R. k. 257- 259, k. 403, świadków J. H. k. 299- 302, W. K. k. 302, E. F. k. 302v- 304v, W. T. k. 362).

W 2009 roku (...) LTD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. stała się niewypłacalna (wniosek o ogłoszenie jej upadłości został oddalony przez sąd, z uwagi na brak wystarczających środków na pokrycie kosztów postępowania (bezsporne, fakt znany Sądowi z urzędu)) i dniu 9 lutego 2009 r. działający w imieniu i na rzecz spółki (...) LTD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. A. P., wspólnie z J. H. (wspólnikiem spółki i prezesem jej zarządu) zawiązali umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, mającej działać pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., prezesem zarządu nowej spółki został J. H.. Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie wykonywania robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (odpis z Krajowego Rejestru Sądowego k. 12-14). W 2009 roku powodowa spółka nie osiągnęła żadnych przychodów, rok obrotowy zamknęła stratą w wysokości 1.420zł. W roku obrotowym 2010 powodowa spółka także nie osiągnęła żadnych przychodów i poniosła stratę w wysokości 3.813,60 zł. Aktywa trwale powodowej spółki obejmują - od chwili powstania spółki - jedynie własność nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), sąsiadującej z nieruchomościami pozwanych (sprawozdanie finansowe za rok 2009 obejmujące bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową k. 15-21, sprawozdanie finansowe za rok 2010 obejmujące bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową k. 24-27, fakt bezsporny, umowa spółki k. 48 oraz zeznania świadka J. H. k. 299- 302). Większościowym udziałowcem powodowej spółki jest (...) LTD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., której wspólnikiem i zarazem prezesem zarządu był ówczasem J. H. (odpis z Krajowego Rejestru Sądowego k. 12-14). J. H. złożył pozwany pisemne oświadczenie, z którego treści wynika, iż zostali oni zwolnieni z obowiązków wynikających z przywołanej umowy przedwstępnej ze spółką (...) LTD, oświadczenie to nie zostało opatrzone datą (oświadczenie k. 77).

W grudniu 2009 r. zakończyło się przed Sądem Rejonowym w Lublinie postępowanie w przedmiocie zasiedzenia nieruchomości posiadanych przez pozwanych, jednakże między stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, spółka nie przedstawiła kontrahentom żadnych ofert dotyczących nieruchomości lokalowych. Na początku 2010 r. u pozwanych ponownie pojawił się W. T., który tym razem przedstawił się, jako osoba działająca w imieniu powódki, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. i zaproponował pozwany ponowne zawarcie, tym razem z powódką, kolejnej umowy przedwstępnej, dotyczącej zamiany ich nieruchomości, na nieruchomości lokalowe. Pozwani wyrazili zgodę i w dniu 11 marca 2010 r. umowy takie zostały zawarte, w imieniu powódki umowę podpisał A. H.. Z treści umów wynikało, że pozwani przeniosą na rzecz powódki, po uzyskaniu przez nią prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, własność swoich nieruchomości, a w zamian za to powódka przeniesienie na ich rzecz własności samodzielnych, trzypokojowych lokali mieszkalnych, każdego o wartości rynkowej nie przekraczającej kwoty 180.000 zł (§ 5 i 6 umów). Nadto, w przypadku niewykonania przez pozwanych zobowiązania wynikającego z zawartych umów, zobowiązali się oni do zapłaty na rzecz powódki kary umownej w kwocie 100.000 zł (§ 9 ust. 1 i 2) (fakt bezsporny, kserokopie postanowienia sygn. akt II Ns 1801/09 k. 314- 315, kserokopia aktu notarialnego k. 37- 42, zeznania pozwanych J. M. (2) k. 255- 256v, k.402v, J. M. (1) k. 256v- 257, k. 403, i K. R. k. 257- 259, k. 403, świadków J. H. k. 299- 302, E. F. k. 302v- 304v oraz W. T. k. 362).

Decyzją Urzędu Miasta L. z dnia 19 kwietnia 2010 roku powódka uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami, przyłączami oraz na budowę miejsc postojowych, placu manewrowego, dojść, dojazdów i dwóch zjazdów z drogi wewnętrznej na działkach numer (...) przy

ul. (...) I, J, K w L. (decyzja k. 250-251), jednakże do zawarcia umowy przyrzeczonej ponownie nie doszło. Prowadząc z pozwanymi, na przestrzeni kilku lat, rozmowy w przedmiocie zamiany przedmiotowych nieruchomości powodka, a wcześniej również jej spółka - matka (...) LTD przedstawiły im ofertę zaledwie kilku lokali mieszkalnych, które, w większości nie spełniały oczekiwań pozwanych. Powodowa spółka przedstawiła także pozwany małżonkom M. propozycję zakupu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) w L., jednakże pomimo wyrażenia przez pozwanych chęci objęcia przedmiotowego lokalu, nie doszło do jego zakupu przez powodową spółkę. Działania obu spółek, tj. (...) LTD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., a później (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. trwały na tyle długo i były na tyle nieefektywne, że pozwani, podejrzewając kontrahenta o brak środków finansowych na zakup mieszkań i świadome odwołanie wykonania umów, rozpoczęli na własną rękę poszukiwanie lokali mieszkalnych mogących stanowić przedmiot zamiany (w świetle przywołanej uprzednio dokumentacji finansowej spółki, powodka istotnie nie posiadała własnych środków finansowych na zakup lokali mieszkalnych dla pozwanych) (zeznania J. H. k. 299-302, zeznania W. K. k. 302-302v, kserokopia zezwolenia na budowę k. 265 oraz zeznania pozwanych J. M. (2) k. 255- 256v, k.402v, J. M. (1) k. 256v- 257, k. 403, K. R. k. 257-259, k. 403, świadka E. F. k. 302v- 304v).

W (...) córka pozwanych J. i J. M. (1), E. F., znalazła ofertę sprzedaży lokalu mieszkalnego odpowiadającego ich wymaganiom, położonego w L. przy ulicy (...) (był to inny lokal, niż ten, którego zakupu wcześniej spółka nie dokonała). O fakcie tym pozwani poinformowali powodkę, jednakże wszelkie negocjacje z właścicielką mieszkania, z uwagi na bierną postawę powodki, prowadziła córka pozwanych. To ona ustaliła końcową cenę za lokal oraz skontaktowała przedstawicieli powodki ze sprzedającą. Ostatecznie strony porozumiały się, co do ewentualnych dopłat, zgromadzone zostały wszystkie niezbędne dokumenty, sporządzono również projekt przyszłej umowy. Jednakże w projekcie tym, sporządzonym przez notariusza na zlecenie powodki, wbrew wszelkim wcześniejszym ustaleniom zapisano, że nieruchomość pozwanych ma nabyć osoba fizyczna - A. S., którego pozwani nie znali, stroną umowy nie była żadna ze spółek, z którymi pozwani od lat współpracowali, a będąca własnością małżonków M. nieruchomość została opisana, w przeciwieństwie do dotychczasowych umów przedwstępnych, jako niezabudowana działka gruntu, mimo że był na niej posadowiony budynek mieszkalny. Zapisy te wzbudziły poważne obawy pozwanych, o których poinformowali przedstawiciela powodki. Także sprzedająca mieszkanie A. Z. miała zastrzeżenia do przedstawionego jej projektu umowy, bowiem domagała się ona zapłaty na swoją rzecz zadatku, a nie zaliczki, co nie znalazło odzwierciedlenia w kontrakcie. Na zmiany w projekcie umowy powodka zgody nie wyraziła, co w konsekwencji skutkowało odstąpieniem przez nią od zakupu tego lokalu dla małżonków M. (projekt aktu notarialnego k. 252, zeznania pozwanych J. M. (2) k. 255- 256v, k.402v, J. M. (1) k. 256v- 257, k. 403, K. R. k. 257- 259, k. 403, świadka E. F. k. 302v- 304v).

W kwietniu 2011 r. powodka propozycję zamiany nieruchomości przedstawiła również pozwanym I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1) i E. K.. Przedstawiony pozwanym przez powodkę lokal mieszkalny położony był w L., przy ulicy (...) i w wyniku zgodnych ustaleń pozwanych miał służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych K. R.. Przedstawiony lokal odpowiadał pozwanym w zakresie wielkości i stanu technicznego, jednakże po rozmowie ze sprzedającą pozwana K. R. dowiedziała się, że prawo własności do tej nieruchomości obciążone jest hipoteką umowną kaucyjną do sumy 270.000,00 zł. Pozwana starała się uzyskać od powodki wiążące ustalenia, co do sposobu spłaty hipoteki (w tym zwłaszcza określenia strony do tego zobowiązanej), jednakże powodka w żaden sposób nie starała się tej kwestii wyjaśnić i pozwana z obawy, że po dojsciu do skutku przedmiotowej umowy zamiany otrzyma nieruchomość lokalową obciążoną hipoteką, odstąpiła od podpisania aktu notarialnego (zeznania pozwanej K. R. k. 257- 259, k. 403, świadka B. W. k. 362).

W zaistniałej sytuacji, z uwagi na brak przedstawienia pozwanym innych propozycji zakupu lokali mieszkalnych, dalsze poszukiwania lokali mieszkalnych czynione były de facto przez samych pozwanych (przeglądali ogłoszenia w prasie, biurach nieruchomości, oglądali lokale mieszkalne, których rodzaj i cena odpowiadały ustaleniom stron). Kiedy znajdowali odpowiednie lokale mieszkalne i informowali o tym powodową spółkę, celem skłonienia jej do ich zakupu, byli zbywani przez pracowników spółki, bądź zapewniano ich o zgodzie na zakup, jednakże transakcje były przez powodową spółkę przeciągane w czasie i w konsekwencji nigdy nie zostały zakończone, żaden z lokali mieszkalnych „znalezionych” przez pozwanych nie został przez powodową spółkę dla nich zakupiony. Takie zachowanie spółki

oraz budzące niepokój pozwanych zmiany w przedstawianych im do podpisania, kolejnych projektach umów proponowanych przez powódkę (wszyscy pozwani z obu połączonych spraw współpracowali ściśle ze sobą w ramach kontaktów z powódką i jej poprzednikiem, zajmując lojalnie jednolite stanowisko) spowodowały, że pozwani zwrócili się o poradę prawną do pracownika biura obrotu nieruchomościami, mieszczącego się w L., przy ulicy (...). W biurze tym, po przeanalizowaniu projektu umowy przedstawionej przez pozwanych M., poddano w wątpliwość ważność jej zapisów, w szczególności wobec błędnego opisanie nieruchomości pozwanych i całkowicie nieskonkretyzowanego przedmiotu świadczenia spółki. Tam też poradzono pozwanym udać się po poradę do profesjonalnego prawnika oraz poinformowano, że tożsamą umowę zamiany mogą zawrzeć z inną, dowolną firmą działającą na rynku budowlanym w L. i zaproponowano im skontaktowanie się z takim przedsiębiorcą - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. (zeznania pozwanych J. M. (2) k. 255- 256v, k.402v, J. M. (1) k. 256v- 257, k. 403 i K. R. k. 257- 259, k. 403, świadków E. F. k. 302v- 304v oraz A. L. k. 362v).

Po konsultacji z prawnikiem (adwokatem) oraz po spotkaniu z przedstawicielem spółki (...), pozwani zdecydowali się zawrzeć umowy zamiany nieruchomości z tą nową spółką zwłaszcza, że podczas łącznego zebrania zorganizowanego z przedstawicielem dotychczasowego ich kontrahenta (J. H.), reprezentant powódki nie chciał podjąć z nimi żadnych merytorycznych rozmów, emocjonalnie reagując na fakt skorzystania przez pozwanych z pomocy pełnomocnika - adwokata. W maju 2011 r., pozwani podpisali umowy przedwstępne, zaś po zakupie nieruchomości lokalowych przez spółkę (...), we wrześniu tego samego roku podpisane zostały właściwe umowy, na mocy których J. M. (2) i J. M. (1), w zamian za przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr (...), stanowiącej lokal mieszkalny (...), o powierzchni użytkowej 45,22 m², położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L., z własnością którego związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej, czyli w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KW Nr (...), o wartości 216.000 zł, przenieśli na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) obszaru 0,0258 ha położoną przy ulicy (...), objętą księgą wieczystą KW Nr (...), o wartości 216.000 zł, zaś K. R., w zamian za przeniesienia na jej rzecz własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 54,93 m², położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L., z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, która nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KW Nr (...), o wartości 220.000 zł, przeniosła na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. własność nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr (...) stanowiącą zabudowaną działkę nr (...), obszaru 0,0246 ha położoną przy ulicy (...), o wartości 220.000 zł. Obie umowy dokonane zostały bez obowiązku dopłat ze strony pozwanych (fakt bezsporny, umowy k. 323- 328 i 345-347, zeznania pozwanych J. M. (2) k. 255- 256v, k.402v, J. M. (1) k. 256v- 257, k. 403 i K. R. k. 257- 259, k. 403, świadków E. F. k. 302v- 304v, A. L. k. 362v, A. Z. k. 402v, zeznania przedstawiciela powódki A. S. k.404).

W piśmie z dnia 27 czerwca 2011 r. pozwani powołali się wobec powódki na bezwzględną nieważność umów zamiany nieruchomości z dnia 11 marca 2010 roku i odmówili wykonania zobowiązania wynikającego z powyższych umów. Powodowa spółka wezwała pozwanych do wykonania zobowiązania (pismo k. 78-79, pismo k. 82, wezwanie k. 140, wezwania k. 141-151).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione wyżej dowody, w szczególności zaś złożone przez strony dokumenty w postaci umów, projektów umów, odpisów z ksiąg wieczystych oraz decyzji administracyjnych, a nadto na podstawie zeznań świadków oraz stron postępowania (w tym dokumenty złożone w postaci kopii i odpisów, których zgodności z oryginałem nikt nie kwestionował).

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych w całości, były one spójne, szczerze i logicznie wzajemnie się dopełniały. W całości korespondowały z resztą materiału dowodowego, w szczególności zaś z zeznaniami świadków E. F. A. Z., B. W. oraz A. L. także obdarzonymi wiarą. Wymienieni świadkowie, za wyjątkiem A. L., zeznawali na okoliczności przebiegu procesu szukania lokali mieszkalnych dla pozwanych, sytuacji, w jakich dochodziło do przedstawiania pozwanym ofert zakupu tych lokali, sposobu prowadzenia negocjacji oraz przyczyn, dla których nie dochodziło do finalizowania

umów przez powódkę. W ocenie Sądu zeznania tych świadków uznać należy za spójne i logiczne. Świadkowie B. W. i A. Z. w złożonych zeznaniach jednoznacznie potwierdziły to, o czym w swoich zeznaniach mówili pozwani, że to nie powódka, a córka pozwanych małżonków M. pierwsza skontaktowała się ze świadkiem A. Z. w sprawie zakupu mieszkania i to ona prowadziła negocjacje, zaś świadek B. W. potwierdziła, że sprzedawane przez nią mieszkania istotnie obciążone było hipoteką. Świadek E. F. mimo, iż nie była w całej sprawie osobą bezstronną, to jednak w ocenie Sądu, swoje zeznania przedstawiła w sposób wyważony i rzeczowy. Okoliczności, na które zwracała uwagę w swoich zeznaniach znajdowały oparcie w pozostałym materiale dowodowym, w tym złożonych do akt sprawy dokumentach oraz w zeznaniach innych świadków oraz pozwanych. Zeznania świadka A. L. również uznać należało za wiarygodne w przywołanym zakresie, czyli na okoliczność, jak doszło do zawarcia przez pozwanych umowy ze spółką (...). W tym zakresie zeznania te są spójne z zeznaniami powodów oraz świadka E. F. i A. Z.. Poza przedmiotem niniejszego procesu pozostaje kwestia motywów, jakie kierowały A. L., reprezentującym wskazaną spółkę, przy pozyskiwaniu nieruchomości pozwanych i w tej części zbędnym było dokonywanie oceny zeznań tego świadka.

Przechodząc do oceny zeznań pozostałych świadków należy wskazać, że Sąd dał wiarę zeznaniom świadka W. T. jedynie w części dotyczącej okoliczności poszukiwania lokali dla pozwanych oraz pomocy spółki (...) LTD, przy przeprowadzaniu dla pozwanych sprawy o zasiedzenie. W pozostałym zakresie zeznania świadka stały w sprzeczności z resztą materiału dowodowego lub też nie odnosiły się bezpośrednio do przedmiotu procesów. Należy zwrócić uwagę, że zeznania świadka były, co najmniej, ogólnikowe. Świadek nie potrafił wskazać ile konkretnie ofert zakupu lokali przedstawił (jako przedstawiciel spółek) pozwanym, ani też, dlaczego nie dochodziło do zawarcia umów w sytuacjach, kiedy strony porozumiały się co do istotnych kwestii, świadek zasłaniał się także niewiedzą, skąd miały pochodzić środki finansowe na pokrycie kosztów przedmiotowych umów mimo, że bezspornie przez wiele lat czynnie uczestniczył w działalności obu spółek developerskich.

Zeznania świadka J. H. Sąd uznał za wiarygodne w części, w jakiej świadek ten wskazywał na zależności między spółką (...) LTD, a powódką oraz na kwestię podpisania umów z pozwanymi. W pozostałym zakresie, w ocenie Sądu, zeznania świadka stoją w sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Należy zauważyć, że świadek jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, mimo formalnego braku wpływu na działania powódki. W ocenie Sądu, w zakresie, w jakim jego zeznania nie dotyczyły faktów popartych dokumentami, czy też innymi dowodami stanowiły jedynie subiektywne interpretacje faktów, którym, mając na względzie całość zgromadzonych dowodów, nie sposób dać wiary.

Za neutralne dla sprawy sąd uznał zeznania świadka W. K.. Świadek ten zeznał, że sprawą pozwanych zajmował się jako pracownik spółki (...) LTD i nie potwierdził, iż brał udział przy przedmiotowym projekcie w czasie pracy u powódki. Jednocześnie świadek jedynie ogólnikowo wskazywał, że pracownicy powódki szukali mieszkań dla pozwanych w gazecie (...) oraz, że jeździli oglądać te mieszkania. Nie miał natomiast żadnej wiedzy na temat rozmów z pozwanymi i przyczyn, dla których do zawarcia umów zamiany pomiędzy stronami nie doszło.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania A. S. – reprezentanta powódki jedynie w części, w zakresie przywołanym powyżej z uwagi na fakt, że w pozostałej części stoją one w sprzeczności z innymi dowodami zebranymi w sprawie i nie tworzyłyby z nimi łańcucha dowodów wzajemnie, logicznie się dopełniających.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwa w obu sprawach należało oddalić, jako bezzasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w sprawach niniejszych, w przeważającej części, stan faktyczny był między stronami bezsporny. Strony zgodnie podawały wszystkie istotne dla sprawy okoliczności, a różnice między nimi wynikały z odmiennej interpretacji niektórych faktów oraz zachowań kontrahentów. W ocenie powódki działania pozwanych, w szczególności zaś ostateczne zawarcie przedmiotowej umowy z innym podmiotem, o ile nie było przemyślanym oszustwem, było działaniem niczym nieuprawnionym i z tego tytułu pozwani winni zapłacić na jej rzecz karę umowną określoną w umowie. Pozwani natomiast uznali swoje działania za całkowicie usprawiedliwione nieefektywnym działaniem powódki, która przez okres przeszło 3 lat nie była w stanie sfinalizować przedmiotowej

umowy, pomimo że pozwani wskazywali lokale mogące stanowić przedmiot umowy i de facto był to jedyny element sporu pomiędzy stronami, powiązany z kwestią ziszczenia się przesłanek dla dochodzenia kar umownych.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. w umowie można zastrzec, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

Powyższy przepis zawiera legalną definicję kary umownej i wynika z niego, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego następuje przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. Kara umowna jest, więc surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego i ma na celu naprawienie szkody poniesionej przez wierzyciela (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 lipca 2005 r., I ACa 368/05 OSAB 2005/3/3 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r. III CKN 122/01 LEX nr 141400).

Źródłem zastrzeżenia kary umownej może być umowa, przy czym zastrzeżona może ona być zarówno, co do zobowiązania już istniejącego, jak i przyszłego.

Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającym z treści art. 471 k.c. Powoduje to, że przesłanki statuuje obowiązek zapłaty kary umownej określane są przez przyzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 r. V CSK 362/07 LEX nr 515710 oraz z dnia 20 marca 1967 r. II CR 419/67). Zastrzeżenie kary umownej skutkuje jednak modyfikacją ogólnych reguł odpowiedzialności i dla zaistnienia obowiązku jej zapłaty niezbędne jest łączne wystąpienie jedynie dwóch przesłanek pozytywnych, tj. istnienie skutecznego postanowienia umownego, z którego wynika obowiązek świadczenia kary umownej oraz niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 r. II CK 420/04 LEX nr 301769). Wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna, nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody oraz że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi jednak wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 r. V CK 869/04 LEX nr 150649). Z drugiej strony, wina w niewykonaniu zobowiązania jest podstawową przesłanką roszczenia na podstawie art. 483 k.c., zatem niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, tym samym wynikać musi z niedołożenia przez niego należytej staranności (vide art. 472 k.c., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 583/03 LEX nr 137571 oraz wyrok z dnia 11 lutego 1999 r. III CKN 166/98 LEX nr 521867). W konsekwencji, to na dłużniku chcącym zwolnić się z odpowiedzialności ciąży obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności i może bronić się, podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do art. 471 k.c. zarzutem, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1967 r. akt II CR 419/67 LEX nr 6299 oraz uzasadnienie wyr. Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2003 r. III CKN 50/2001 M.Prawn. 2011/7/380).

W realiach niniejszej sprawy, mając na uwadze opisany wyżej stan faktyczny należy stwierdzić, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a pozwani ostatecznie swoje nieruchomości zbyli na rzecz innego podmiotu, nie wywiązując się z kontraktu z pozwany, nie mniej jednak bezsprzecznie zdołali wykazać, że nie ponoszą winy za niewykonanie przedmiotowej umowy i w konsekwencji – że nie zaistniały przesłanki do dochodzenia od nich umówionych kar umownych.

(...) polskiego prawa cywilnego nie definiuje pojęcia „winy”, doktryna prawa opowiada się w większości przypadków za obiektywno-subiektywnym jej rozumieniem (red. E.Gniewek „Kodeks cywilny. Komentarz”, C.H.Beck Warszawa 2011, str. 706, t.1 i 2). Oznacza to, że dla przypisania sprawcy szkody winy, koniecznym jest ustalenie w trakcie procesu zarówno jej elementu obiektywnego (bezprawności zachowania), jak też elementu subiektywnego (czyli psychicznego

nastawienia sprawcy i możliwości postawienia mu zarzutu, z punktu widzenia powinności i możliwości przewidywania szkody oraz przeciwdziałania jej wystąpieniu (tzw. „zły zamiar” lub niedbalstwo).

O bezprawności działania można mówić wtedy, gdy zachowanie sprawcy szkody stanowi obiektywne złamanie określonych reguł postępowania. Bezprawność czynu oznacza jego sprzeczność z obowiązującym obowiązkiem prawnym oraz zasadami współżycia społecznego (E.Gniewek op.cit., str. 707, t.4). Określa się ją niekiedy ogólnym, normatywnym, skutecznym erga omnes, nakazem niewyrządzania sobie nawzajem szkody (por. J.Widło, glosa do uchw. SN z 27.04.2001 r. III CZP 5/01, OSP 2003/6/74).

Z kolei postać i stopień winy nie mają znaczenia w reżimie odpowiedzialności deliktowej, bowiem jest ona przypisywana za każde, choćby najmniejsze zawinienie. Doktrynalne rozróżnienie – za prawem karnym – na winę umyślną i nieumyślną, w statucie cywilnym łączy się w istocie z rozróżnieniem „złego zamiaru” i niedbalstwa, brak jest postaci lekkomyślności. Niedbalstwo łączy się ze stwierdzeniem, że do szkody doszło wskutek niezachowania przez sprawcę staranności wymaganej w warunkach danego rodzaju, a oznaczony wzorzec ma charakter abstrakcyjny i odnosi się do każdego, kto znalazł się w podobnej sytuacji. Model starannego działania kształtują zarówno przepisy prawa, zasady współżycia społecznego, jak też zwyczaje, zasady wykonywania zawodu itp. (red. E.Gniewek op.cit., str. 711, t.19 i 20).

Przypomnieć należy, że z zapisów przedmiotowych umów przedwstępnych wynikało, że pozwani - po uzyskaniu przez powódkę prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę - przeniosą na jej rzecz własność swoich nieruchomości, w zamian za przeniesienie przez powódkę, na ich rzecz, własności samodzielnych trzypokojowych nieruchomości - lokali mieszkalnych o wartości rynkowej nie przekraczającej kwoty 180.000 zł.

W ocenie Sądu, poczynione w stanie faktycznym ustalenia dają pełne podstawy do stwierdzenia, że to pozwani byli bardziej zdeterminowani do szybkiego sfinalizowania przedmiotowych umów przedwstępnych, zaś działania strony powodowej, ze względu na jej ustaloną bardzo złą sytuację finansową, obliczone były na przedłużanie umówionych procedur, w celu poszukiwania środków finansowych na realizację planowanego przedsięwzięcia budowlanego oraz umów z pozwanymi.

Jak ustalono, wbrew temu, co starała się wykazać powódka, pozwani swoimi działaniami w żadnym razie nie próbowali wymóc dla siebie większych korzyści, ani nie prezentowali subiektywnego, psychicznego nastawienia na wyrządzenie jakiegokolwiek szkody powódce. Pozwanym obojętne było, z kim zawrą umowę zamiany nieruchomości, pod warunkiem, że zawarta będzie ona w bez zbędnej zwłoki, a postanowienia tej umowy będą jasne, przejrzyste i zgodne z warunkami kontraktu zaproponowanymi przez powódkę i jej poprzedniczkę. Podejmowane przez nich - jawne i transparentne dla powódki - działania miały od samego początku na celu podpisanie z nią umowy. W tym miejscu należy przypomnieć, że pozwani, będący osobami bez jakiegokolwiek wiedzy prawniczej i doświadczenia w obrocie prawnym, dwukrotnie podpisywali umowy przedwstępne zamiany, pierwszy raz ze spółką (...) LTD, a drugi raz z powódką, czyli podmiotami profesjonalnie stosującymi prawo w ramach wykonywanej działalności gospodarczej. Działania powódki trudno jednakże nazwać jasnymi dla jej kontrahentów. Z jednej, bowiem strony powódka wyrażała chęć nabycia przedmiotowych nieruchomości, w opisanych granicach również szukała odpowiednich lokali do zamiany oraz przedstawiała propozycje finalnych umów, z drugiej jednak strony przeciągała negocjacje ze sprzedającymi lokale mieszkalne, bez uzasadnienia przyczyny zrywała rozmowy mimo poczynienia wszystkich ustaleń, czy też, co istotne, przedstawiała projekty umów niezgodne, nie tyle z wolą pozwanych, co z rzeczywistym stanem faktycznym.

Strona powodowa, jak wynika z poczynionych ustaleń, była podmiotem inicjującym wszystkie opisane działania w przedmiocie zamiany nieruchomości, to pracownicy jej poprzednika prawnego odszukali pozwanych, to jej pracownicy przedstawili pozwanym ofertę podpisania przedmiotowej umowy, to w końcu jej pracownicy przedstawiali pozwanym opisane oferty dotyczące lokali mieszkalnych mogących być przedmiotem umowy. Nie mniej jednak, odnosząc te działania do całokształtu przedmiotowej sprawy, trudno uznać je za efektywne i prima facie szczerze, skoro na przestrzeni przeszło 3 lat, w realiach ponad 330-tysięcznego miasta wojewódzkiego, największego ośrodka

miejskiego we wschodniej części kraju, powódka przedstawiła pozwanym opisane oferty zakupu zaledwie tych kilku lokali. W ocenie Sądu, stanowisko wyrażane przez przedstawicieli powódki w tym zakresie nie obaliło domniemania faktycznego o nieudolności jej działań, bądź o świadomym odwlekaniu momentu zawarcia umów przyrzeczonych, z przyczyn fiskalnych. Sąd nie tracił z pola widzenia faktu, że (...) rynek nieruchomości nie jest największym w Polsce, nie mniej jednak liczba lokali mieszkalnych wystawionych do sprzedaży w ostatnich latach z pewnością pozwalała na przedstawienie pozwanym, co najmniej kilkudziesięciu propozycji, w różnych lokalizacjach zwłaszcza, że pozwani wyrażali wobec spółki chęć ewentualnej dopłaty, zdając sobie sprawę, że za umówioną pierwotnie cenę 180.000 zł znalezienie odpowiedniego lokalu, w kolejnych latach, może być niemożliwe.

Brak jest również jakichkolwiek podstaw by uznać za niedozwolone, a w konsekwencji przypisać pozwanym winę za niewykonanie przedmiotowej umowy, skorzystanie przez nich z porad profesjonalistów w obrocie nieruchomościami, a ostatecznie też z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Tym samym, w sprawie nie udowodniono w ogóle, by pozwanym można przypisać winę w ramach strony podmiotowej ich zachowań, zwłaszcza w aspekcie jej elementu subiektywnego, co samoistnie skutkowało już niezasadnością powództw o zasądzenie kar umownych.

Jak już wyżej wspomniano, działania podejmowane przez powódkę mogły zasadnie wzbudzić podejrzenia u drugich stron umów, co do lojalności kontrahenta. Zawieranie kolejnych umów przedwstępnych, niewłaściwe opisanie nieruchomości pozwanych M. (na ich niekorzyść) w projekcie aktu notarialnego sporządzanego na zlecenie powódki, zrywanie rozmów przez przedstawiciela spółki z powodów emocjonalnych i ambicjonalnych, próby wprowadzenia zmian po stronie nabywcy bez uzgodnienia z kontrahentami (zamiast powódki wpisywanie w projekcie umowy nieznanego pozwanym A. S., osoby fizycznej) - te wszystkie działania mogły, w ocenie Sądu, wzbudzić w pozwanych uzasadnione obawy o uczciwość intencji powódki w zawarciu z nimi finalnych kontraktów. Należy mieć tu na uwadze fakt, że powódka w realiach sprawy niniejszej występuje w charakterze profesjonalisty, zaś pozwanych określić można mianem laików z zakresu obrotu cywilno prawnego nieruchomościami. Powódka oraz jej spółka matka były (...) LTD Sp. z o.o. w L.) i są nadal (powódka) profesjonalnymi podmiotami gospodarczymi, stale zajmującymi się nabywaniem nieruchomości w celach zarobkowych, dla pozwanych zaś przedmiotowa umowa była pierwszą, tego typu, w życiu. Okoliczności towarzyszące działaniom powódki w pewnym momencie stały się dla pozwanych na tyle niepewne i niezrozumiałe, że postanowili skorzystać z pomocy specjalistów, którzy wprost potwierdzili zasadność ich wątpliwości. Przypomnieć w tym miejscu należy np., że W. T. (reprezentujący spółki w kontaktach z pozwanymi) nie potrafił jednoznacznie powiedzieć pozwanym, czy spółka posiada odpowiednie środki finansowe, ewentualnie skąd środki takie, na zawarcie przedmiotowych umów, weźmie i w tym zakresie odsyłał pozwanych do J. H., który zrywając rozmowy z pozwanymi w trakcie spotkania w obecności ich pełnomocnika, de facto nie udzielił pozwanym odpowiedzi na nurtujące ich wątpliwości. Wcześniej brak było również porozumienia między powódką, a pozwanymi w kwestiach dotyczących finalizowania umów zakupu lokali przy ulicach (...) (oferty wyszukane przez spółkę), w tej pierwszej sprawie powódka bez podania przyczyny nie przystąpiła do zawarcia umowy, zaś w drugiej nie poinformowała kontrahentów o hipotece ciężącej na lokalu i ewentualnym sposobie jej zarachowania. Jak wynika z poczynionych w toku niniejszego postępowania ustaleń, sytuacja finansowa powodowej spółki była zła (i to od początku rozpoczęcia jej działalności), także w dacie zawierania z pozwanymi umowy z dnia 11 marca 2008 roku jej spółka matka nie posiadała własnych środków finansowych, aby wywiązać się z zawieranej umowy i dokonać zakupu dla pozwanych lokali mieszkalnych. Późniejsze odwlekanie transakcji, pozorowane poszukiwanie (ponad 3 lata) dla pozwanych lokali mieszkalnych (co istotne, tylko dwóch lokali w najbardziej popularnej konfiguracji przestrzennej), odmawianie zakupu lokali przedstawionych przez pozwanych wobec braku jakiegokolwiek logicznej argumentacji, dodatkowo potwierdza fakt, iż powodowa spółka nie była w stanie obiektywnie zrealizować wykonania ciężącego na niej zobowiązania, a po stronie powodów mogły się pojawić uzasadnione wątpliwości, co do szczerości działań kontrahenta, rzutując na zachowania pozwanych w sposób typowy dla osób, które nie dysponują wiedzą i doświadczeniem prawniczym.

W tej sytuacji, mając na uwadze powyższe, należy jednoznacznie stwierdzić, że do zawarcia umów zamiany pomiędzy stronami nie doszło w wyniku nie do końca skutecznych i klarownych działań powódki, a działania pozwanych, w realiach stanu faktycznego, miały charakter wtórny, następczy.

Konkludując, strona powodowa nie udowodniła, że w obu połączonych sprawach ziszczyły się przesłanki dla zasądzenia kar umownych opisanych w umowach pomiędzy stronami i na mocy przywołanych powyżej przepisów, orzeczono, jak w punkcie I.

Połączenia różnych spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia nie niweczy ich odrębności, co zawsze musi znaleźć stosowne odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu o kosztach procesu.

Orzeczenia o kosztach (pkt II i III) uzasadnia treść art. 98 § 1 kpc w zw. z treścią § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z dnia 16.04.2013 r., poz.461).

Należy również zauważyć, że pomimo wielu zmian regulacji prawnych instytucji zwrotu kosztów procesu, cały czas aktualne jest stanowisko, zgodnie z którym reprezentowanie przez jednego adwokata lub radcę prawnego kilku osób, występujących w charakterze współuczestników, uzasadnia przyznanie tym współuczestnikom zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości tylko jednego wynagrodzenia nawet wtedy, gdy osoby te udzieliły temu samemu pełnomocnikowi odrębnych pełnomocnictw (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1980 r. II CZ 79/80 OSNC 1981/2-3/37).

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż pozwani J. M. (1) i J. M. (2) wygrali niniejszą sprawę w całości, a w sprawie niniejszej nie ponieśli żadnych innych kosztów oprócz kosztów zastępstwa procesowego, Sąd zasądził od powódki na ich rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu, kwoty po 1.808,50 zł obejmująca połowę opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz połowę stawki wynagrodzenia adwokata (łącznie 3.617 zł), zaś w kolejnej sprawie, na rzecz pozwanych I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (2) i E. K., którzy również niniejszą sprawę wygrali w całości i również z tytułu kosztów procesu ponieśli jedynie koszty zastępstwa procesowego, kwoty po 602,83 zł (łącznie 3.617 zł).