

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący:	sędzia del. Michał Jakubowski
Protokolant:	Joanna Sokołowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 stycznia 2020 r. w Warszawie

sprawy z powództwa **(...) S.A. z siedzibą w W.**

przeciwko **E. K.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

orzeka

1. Zobowiązuje pozwaną E. K. do złożenia powodowi (...) Państwowym S.A. w W. oświadczenia woli o następującej treści: „E. K., córka A. i L., nr PESEL (...), oświadcza, że nabywa odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, przedpokoju i wc, o łącznej powierzchni użytkowej 16,90 m⁽²⁾, położonego na szóstym piętrze budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W., z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 0,00216 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) z obrębem (...) oraz w prawie współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której to nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W. księga wieczysta nr (...), a która to odrębna własność przedmiotowego lokalu została ustanowiona przez (...) S.A. z siedzibą w W. oraz przeniesiona wraz z ww. prawami na pozwaną E. K. z tytułu sprzedaży za uiszczoną przez nią w dniu 29 października 2003 r. cenę 1863,86 zł (tysiąc osiemset sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt sześć groszy) na mocy prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2015 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt VI ACa 1260/14”.

2. Zasądza od pozwanej E. K. na rzecz powoda (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 12.257 zł (dwanaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałym zakresie odstępuje od obciążenia pozwanej kosztami procesu.

Sygn. akt XXV C 41/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 31 lipca 2017 r. (data nadania k. 26) powód (...) S.A. z siedzibą w W. wniósł zobowiązanie pozwanej E. K. do złożenia powodowi oświadczenia woli o następującej treści:

„E. K., córka A. i L., nr PESEL (...), oświadcza, że nabywa odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, przedpokoju i wc, o łącznej powierzchni użytkowej 16,90 m⁽²⁾, położonego na szóstym piętrze budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W., z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 0,00216 części

w prawie współużytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) z obrębem (...) oraz prawie współwłasności wszelkich części budynki i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której to nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie księga wieczysta nr (...), a która to odrębna własność przedmiotowego lokalu została ustanowiona przez (...) S.A. z siedzibą w W. oraz przeniesiona wraz z ww. prawami na E. K. z tytułu sprzedaży za uiszczoną przez nią w dniu 29 października 2003 r. cenę 1.863,86 zł (słownie: tysiąc osiemset sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt sześć groszy), na mocy prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, VI Wydział Cywilny z dnia 23 czerwca 2015 r., wydanego w sprawie o sygnaturze akt: VI ACa 1260/14”,

z zastrzeżeniem, że orzeczenie Sądu wydane w niniejszej sprawie zastępować będzie to oświadczenie woli (art. 64 k.c.). Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w pozwie z 12 marca 2012 r. E. K. żądała nakazania powodowi złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności i przeniesieniu własności lokali mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałem wynoszącym 0,00216 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w KW nr (...) stanowiącej działkę o nr. ewidencyjnym (...) obręb (...) za cenę 1.863,86 zł. W sprawie o sygn. akt VI ACa 1260/14 zapadł wyrok korzystny dla powódki, w którym sąd zobowiązał (...) S.A. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności powyżej opisanego lokalu i przeniesieniu własności tego lokalu na E. K..

Powód wskazał, że wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie zastępuje jedynie oświadczenie woli (...) S.A., wobec czego E. K. powinna złożyć dodatkowe oświadczenie o zawarciu umowy w formie aktu notarialnego w celu realizacji swojego prawa, czego do dnia wniesienia pozwu nie dokonała. W konsekwencji powód, jako właściciel, ponosi koszty utrzymania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., tj. wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i dostawy mediów do lokalu oraz podatek od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste. Pozwana zaprzestała dokonywania jakichkolwiek opłat związanych z mieszkaniem (pozew k. 2-7).

Pozwana E. K. w piśmie z 26 marca 2018 r. (data nadania k. 58) stanowiącym odpowiedź na pozew, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania.

Pozwana podniosła, że powództwo jest niedopuszczalne, ponieważ było przedmiotem sprawy zakończonej prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie o sygnaturze VI ACa 1260/14.

Zdaniem pozwanej, powód dąży do obejścia powyższego wyroku w zakresie oddalonego powództwa wzajemnego o wpis hipoteki na mieszkaniu pozwanej. W ocenie pozwanej powód zmierza do odebrania jej mieszkania (odpowiedź na pozew k. 46).

Na rozprawie w dniu 27 stycznia 2020 r. pozwana podniosła także zarzut braku wymagalności roszczenia powoda ewentualnie przedawnienia roszczenia powoda. Powódka wskazała także, że naliczane przez powoda kwoty z tytułu czynszu najmu z punktu widzenia zasad współżycia społecznego były zawyżone a sam lokal został przez powoda zaniedbany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwana E. K. była pracownikiem powoda. Dnia 25 lipca 1977 r. strony zawarły umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., stanowiącego własność spółki (...) S.A. w W..

W dniu 29 września 2003 r. strony podpisały protokół uzgodnienia sprzedaży powyższego lokalu na podstawie art. 42-45 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...). Cena sprzedaży, z uwzględnieniem zniżek przysługujących pozwanej ze względu na jej staż pracy ustalona została na 1.863,86 zł. Cena sprzedaży miała zostać przez pozwaną uiszczona najpóźniej w dniu zawarcia przed notariuszem umowy sprzedaży. (...) S.A. była natomiast zobowiązana do ustalenia terminu zawarcia umowy

sprzedaży nie później niż w ciągu 30 dni od podpisania protokołu (protokół uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego k. 80-81).

Pozwana wpłaciła uzgodnioną w protokole kwotę na rachunek powoda w dniu 29 października 2003 r. Do zawarcia umowy sprzedaży lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu jednakże nigdy nie doszło. Powód nie zwrócił pozwanej uiszczonej przez nią sumy 1.863,86 zł. Po 2003 r. powódka zaprzestała regulowania opłat za czynsz (potwierdzenie wpłaty k. 82).

Pozwem z 12 marca 2012 r. E. K. żądała m.in. nakazania (...) Państwowym S.A. złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i przeniesieniu na nią własności tego lokalu. (...) S.A. wystąpiło przeciwko E. K. z powództwem wzajemnym, wnosząc o zobowiązanie E. K. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz (...) S.A. hipoteki tytułem zabezpieczenia spłaty zadłużenia w płatnościach za lokal przez nią zajmowany oraz poddaniu się egzekucji co do obowiązku spłaty zaległości na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

Wyrokiem z 3 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXV C 1618/12 uwzględnił powództwo E. K. w zakresie zobowiązania (...) S.A. do złożenia oświadczenia woli. Wyrokiem z 23 czerwca 2015 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie nadając mu treść zgodną z art. 64 k.c., mając na uwadze wymogi art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie k. 13-14, uzasadnienie wyroku k. 47-57).

Pismem z 28 września 2017 r. powód (...), powołując się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2015 r., skierował do pozwanej E. K. wezwanie do niezwłocznego złożenia oświadczenia w sprawie nabycia wyodrębnionego lokalu wraz z prawami z nim związanymi (pismo z 28.09.2017 r. z potwierdzeniem odbioru k. 15-17).

Powód wzywał pozwaną do złożenia notarialnego oświadczenia w sprawie nabycia odrębnej własności zajmowanego przez nią lokalu jeszcze dwukrotnie – pismami z 8 marca 2017 r. oraz 31 marca 2017 r. W tym ostatnim piśmie powód wyznaczył pozwanej ostateczny termin na złożenie oświadczenia woli do dnia 30 kwietnia 2017 r. Wezwania powoda pozostały bez odpowiedzi ze strony pozwanej (pismo z 8.03.2017 r. k. 18, pismo z 31.03.2017 r. z potwierdzeniem odbioru k. 21-22).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt sprawy wiarygodnych dokumentów, w szczególności: dokumentów zgromadzonych w dołączonych aktach sprawy XXV C 1618/12, tj. wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16 czerwca 2015 r., uzasadnienia tego wyroku, a także poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii wezwań kierowanych przez powoda do powódki wraz ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru oraz protokołu uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wiarygodności i prawdziwości przedstawionych dowodów, tym bardziej, że strony nie wnosiły zastrzeżeń w zakresie wiarygodności i prawdziwości dokumentów, a stan faktyczny przedmiotowej sprawy był co do zasady między stronami bezsporny.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód w niniejszym procesie domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli określonej treści. Materialnoprawną podstawę roszczenia powoda stanowiły przepisy art. 42-45 ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) (dalej jako „Ustawa”). Przepisy te określają komu przysługuje prawo nabycia lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach (...) S.A. oraz trybu zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu.

Bezspornym jest, że pozwanej przysługiwało na podstawie art. 42 Ustawy prawo nabycia lokalu, który przez wiele lat wynajmowała od powoda. Okolicznością bezsporną jest również uruchomienie przewidzianego w art. 43 Ustawy trybu

wymiany oświadczeń powoda o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz o zamiarze skorzystania z tego prawa przez pozwaną, która dodatkowo zapłaciła powodowi ustaloną w protokole uzgodnienia warunków sprzedaży cenę za lokal.

Zgodnie z art. 44 ust. 1 Ustawy (...) S.A. dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze umowy na wniosek uprawnionej osoby. Wobec niewywiązania się przez powoda z obowiązku ustalenia terminu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, pozwana podjęła starania o uzyskanie stosownego oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu własności tego lokalu na jej rzecz. Pozwana uzyskała korzystny dla siebie prawomocny wyrok sądu powszechnego, zobowiązujący powoda do złożenia oświadczenia woli, który na mocy art. 64 k.c. zastępuje jednocześnie to oświadczenie. Jednakże by doszło do skutecznego zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest złożenie stosownych oświadczeń woli w odpowiedniej formie przez obie strony tej umowy. Pozwana pomimo uzyskania oświadczenia woli od (...) S.A. sama nigdy nie złożyła oświadczenia woli o nabyciu lokalu.

Powyższe doprowadziło do sytuacji, w której (...) S.A. mimo wyroku sądu zastępującego jego oświadczenie woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu własności tego lokalu na pozwaną w dalszym ciągu pozostaje właścicielem lokalu, co w konsekwencji oznacza, że w dalszym ciągu m.in. ponosi opłaty związane z utrzymaniem tego lokalu. Pozwana z kolei od wielu lat zajmuje lokal bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu została jej przez powoda wypowiedziana z uwagi na zaprzestanie regulowania opłat z tytułu czynszu najmu.

Wydawać by się mogło, że roszczenie z jakim (...) S.A. wystąpiło w niniejszej sprawie doprowadzi do pozytywnych skutków, także z punktu widzenia pozwanej, gdyż spowoduje ostateczne uregulowanie problematycznego od wielu lat statusu prawnego lokalu zajmowanego przez pozwaną. W toku postępowania ujawniły się jednak powody, dla których pozwana zwlekała ze złożeniem notarialnego oświadczenia woli i nie reagowała na wezwania powoda do zawarcia umowy sprzedaży. Pozwana na kanwie niniejszego procesu nie odniosła się do istnienia swojego zobowiązania czy też nie starała się w żaden sposób wykazać jego nieistnienia, kontrując tym samym twierdzenia powoda. Wnosząc o oddalenie powództwa w tej sprawie pozwana swoją argumentację w znacznej mierze opierała na swojej trudnej sytuacji finansowej. Pozwana ma bowiem świadomość dalekosiężnych skutków uwzględnienia roszczenia powoda. Pozwana woli zachować status quo, gdyż obawia się, że mieszkanie, którego stałaby się właścicielem w przyszłości zostanie obciążone hipoteką.

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do zarzutu braku wymagalnego roszczenia po stronie powoda. Zgodnie z ogólną zasadą o terminie spełnienia świadczenia decyduje treść zobowiązania albo jego właściwość. Jeśli ustalenie terminu wykonania zobowiązania przy wykorzystaniu wskazanych sposobów nie jest możliwe, będzie to zobowiązanie bezterminowe. W takim wypadku, w myśl art. 455 k.c. dłużnik powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu go przez wierzyciela. Skutkiem wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia jest to, że świadczenie staje się wymagalne. Wymagalność oznacza zatem pierwszy termin, w którym wierzyciel mógłby wystąpić do sądu z powództwem o zasądzenie świadczenia i tego samego dnia sąd mógłby takie powództwo zasądzić.

Zdaniem Sądu, po stronie pozwanej istnieje wymagalne zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zakupie lokalu, w którym faktycznie zamieszkuje od ponad 40 lat. Jak już powyższej zaznaczono, w sprawie dokonania sprzedaży lokalu powód uruchomił przewidziany w Ustawie tryb – poinformował pozwaną o możliwości zakupu mieszkania, pozwana złożyła oświadczenie o woli nabycia tego mieszkania, strony podpisały protokół, w którym uzgodniły wszelkie elementy konieczne do zawarcia umowy sprzedaży. W tym momencie, w ocenie Sądu, powstało zobowiązanie obu stron do zawarcia tej umowy. Istnienie tego zobowiązania potwierdza także działanie pozwanej, która wniosła powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, celem sfinalizowania transakcji. Powód kilkakrotnie wzywał pozwaną do spełnienia świadczenia – złożenia oświadczenia woli, koniecznego do zawarcia przez strony umowy sprzedaży lokalu. Ostatnie z tych wezwań miało miejsce 31 marca 2017 r., przy czym ostateczny termin złożenia oświadczenia woli został określony przez powoda na 30 kwietnia 2017 r. W świetle powyższego należy uznać, że roszczenie powoda było wymagalne.

Z dalszego stanowiska pozwanej wynika pewna niekonsekwencja i logiczna sprzeczność, gdyż oprócz powyżej opisanego zarzutu braku wymagalności roszczenia jednocześnie pozwana podnosi, że roszczenie powoda uległo

przedawnieniu. Podkreślić należy, że oba wymienione zarzuty wzajemnie się wykluczają. Niemożliwa jest bowiem sytuacja, w której to samo roszczenie nie może być spełnione ponieważ jest zarówno przedwczesne jak i przedawnione. Prawdą jest, że od podpisania protokołu uzgodnień warunków sprzedaży przez strony upłynęło już wiele lat oraz że ostatecznie do zawarcia umowy przed notariuszem w wyznaczonym 30-dniowym terminie nie doszło ze względu na zaniedbania powoda w tym zakresie. W ocenie Sądu, podnoszenie przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwana sama doprowadziła przed sądem do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na pozwaną. W uzasadnieniu wyroku w sprawie VI ACa 1260/14, który został pozwanej doręczony, sąd apelacyjny podkreślił, że do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu nie wystarczy sam wyrok zastępujący oświadczenie woli (...) S.A. i konieczne będzie złożenie odpowiedniego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego także przez E. K.. Pozwana zaniechała jednak dokonania tej czynności jedynie ze względów ekonomicznych. Taki interes faktyczny pozwanej, zdaniem Sądu, nie zasługuje na ochronę.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów pozwanej należy podkreślić, że wbrew jej stanowisku powództwo rozpoznawane w niniejszym procesie było dopuszczalne i nie miała na to wpływu okoliczność wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie o sygnaturze VI ACa 1260/14. Prawdą jest, że oba powództwa są ze sobą powiązane, jednakże związek między tymi sprawami nie powoduje, że zachodzi powaga rzeczy osądzonej, która uniemożliwiałaby wydanie wyroku. We wcześniejszym postępowaniu E. K. wносиła o zobowiązanie (...) S.A. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia na nią prawa własności tego lokalu, przy czym spółka uznała jej roszczenie co do zasady, kwestionując jedynie wysokość ceny sprzedaży. W niniejszym postępowaniu z analogicznym roszczeniem wystąpiło (...) S.A. wobec niedoprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży przez E. K.. Roszczenie, z którym wystąpił powód na gruncie niniejszej sprawy nie jest tym samym roszczeniem, o zasadności którego już prawomocnie rozstrzygnięto. Powaga rzeczy osądzonej, na którą powołuje się pozwana, zachodzi bowiem jedynie przy tożsamości roszczeń między tymi samymi stronami. Roszczenie powoda w przedmiotowej sprawie, choć analogiczne do roszczenia pozwanej w sprawie VI ACa 1260/14, nie wykazuje cechy tożsamości.

W dalszej kolejności pozwana wskazywała, że poprzez uzyskanie wyroku w niniejszej sprawie powód dąży do obejścia wyroku VI ACa 1260/14 i ustanowienia hipoteki na nieruchomości pozwanej. Zauważyć w tym miejscu należy, że rzeczywiście powód w poprzednim postępowaniu toczącym się między stronami wytoczył powództwo wzajemne o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, które zostało prawomocnie oddalone. Warto jednak w tym miejscu wskazać powody oddalenia powództwa, które przytoczył sąd apelacyjny w uzasadnieniu wyroku. Otóż powództwo wzajemne (...) S.A. zostało oddalone ze względu na brak w ówczesnym czasie zarówno zobowiązania powódki do ustanowienia hipoteki, wynikającego z czynności prawnej, jak również brak przepisu ustawy, który umożliwiałby powodowi zabezpieczenie swojego roszczenia hipoteką przymusową. Hipoteka nie mogła być ustanowiona ze względu na to, że prawo, na którym miała być ustanowiona nie istniało. E. K. nie była właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., gdyż odrębna własność tego lokalu nie została jeszcze ustanowiona przez (...) S.A. i strony nigdy nie zawarły umowy przenoszącej na E. K. własności mieszkania. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że oddalenie powództwa nie oznacza, że powód nie będzie mógł doprowadzić do ustanowienia hipoteki na nieruchomości należącej do pozwanej. Jeżeli bowiem okoliczności sprawy zmienią się w taki sposób, który uzasadniałby ustanowienie takiego zabezpieczenia roszczeń powoda, to będzie to możliwe. Nie będzie to przy tym powodowało obejścia wyroku, w którym oddalono żądanie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki. Działania powoda podejmowane w kierunku uregulowania statusu prawnego lokalu zajmowanego przez pozwaną, nawet jeśli ostatecznie zmierzają do wyegzekwowania od niej zaległości czynszowych i ustanowienia w tym celu na nieruchomości pozwanej hipoteki przymusowej, nie mogą zostać uznane za obejście wyroku, tym bardziej za działanie niezasługujące na ochronę prawną. Wierzyciel może bowiem podejmować wszelkie środki przewidziane prawem, które zmierzają do spełnienia świadczenia przez dłużnika.

Pozwana zarzucała także powodowi, że podejmowane przez niego działania są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Wskazywała, że czynsz najmu był narzucany przez powoda w zawyżonej wysokości, a sam lokal został przez niego zaniebany. Pozwana wskazywała także, że jako osoba starsza i samotna nie może pozwolić sobie na

przeprowadzenie remontu mieszkania i sprzedaży go w celu pozyskania środków na spłatę zadłużenia z tytułu zaległych opłat za czynsz. Zdaniem pozwanej, okoliczność ta przemawiają za niedopuszczalnością powództwa.

Sąd nie podziela jednak powyższego stanowiska pozwanej. Dalsze utrzymywanie niejasnego statusu prawnego lokalu zajmowanego przez powódkę nie jest, zdaniem Sądu, możliwe przez wzgląd na zasady słuszności, na które powołuje się pozwana. Powód miał bowiem prawo oczekiwać, że pozwana doprowadzi do zawarcia umowy, tym bardziej, że jej zachowanie na wolę zawarcia tej umowy jednoznacznie wskazywało. Sąd doszedł do przekonania, że powodowi nie przysługiwały żadne inne środki prawne prowadzące do złożenia oświadczenia woli o zakupie mieszkania, wobec jej wyraźnego sprzeciwu. Dlatego też w punkcie 1. wyroku sąd zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli, zgodnie z żądaniem powoda.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. z uwagi na trudną sytuację materialną pozwanej, odstępując od obciążania pozwanej kosztami procesu powyżej kwoty 12.257 zł. Na sumę tę składają się: opłata od pozwu w wysokości 9540 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz połowa stawki minimalnej za zastępstwo procesowe ustalonej na podstawie § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) w wysokości 2700 zł.

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegranej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Wskazany przepis jest odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu określonej w art. 98 k.p.c. Jest to zarazem wyraz przyjętej przez ustawodawcę w postępowaniu cywilnym zasady słuszności przy orzekaniu o kosztach procesu. Mimo że ustawa nie precyzuje kryteriów uznania okoliczności za „szczególnie uzasadnione” w orzecznictwie przyjęło się, że chodzi o takie sytuacje, które wskazują, że ponoszenie kosztów pozostawałoby w sprzeczności z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Do takich okoliczności należą do nich m.in. charakter zgłoszonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia, sytuacja majątkowa i życiowa strony (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2013 r., V CZ 124/12).

Po rozważeniu całokształtu okoliczności faktycznych sprawy, Sąd uznał, że obciążenie pozwanej kosztami procesu w całości z uwagi na jej trudną sytuację materialną i osobistą nie byłoby zgodne z zasadami słuszności. Sąd nie pominął podczas rozstrzygnięcia sprawy okoliczności osobistych dotyczących powódki. E. K. jest osobą samotną, w wieku emerytalnym. Jedyne przychód pozwanej stanowi emerytura w wysokości 1470 zł. Kierując się zasadami współżycia społecznego oraz doświadczenia życiowego należało uznać, że orzeczenie o obowiązku zapłaty na rzecz powoda całej kwoty powstałych kosztów procesu spowodowałoby istotny uszczerbek w jej majątku, o ile w ogóle pozwanej udało się wywiązać z tego obowiązku. Z drugiej jednak strony Sąd zauważa, iż pozwana miała kilka lat na przedsądowe, polubowne załatwienie przedmiotowej sprawy, od czego się świadomie uchylała.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)