

Sygn. akt VIII GC 406/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

Protokolant: Anna Galara

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) D. O., (...) spółki jawnej z siedzibą w M.

przeciwko Spółdzielni Pracy (...) z siedzibą w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Spółdzielni Pracy (...) w S. na rzecz powódki (...) D. O., (...) spółki jawnej w M. kwotę 183.000 zł (stu osiemdziesięciu trzech tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od dnia 17 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 12.767 zł (dwunastu tysięcy siedmuset sześćdziesięciu siedmiu złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 406/14

UZASADNIENIE

(...) D. O., (...) spółka jawna w M. wniosła pozew przeciwko Spółdzielni Pracy (...) o zapłatę kwoty 183.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2014 r. tytułem połowy kwoty stanowiącej podwójną wartość danego przy zawieraniu umowy zadatku. Wniosła również o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że zawarła z pozwaną dnia 30 marca 2010 r. w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, na mocy której pozwana zobowiązała się do przebudowy budynku wielolokalowego, wyodrębnienia w budynku lokalu użytkowego oraz sprzedaży odrębnej własności tego lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującej m.in. budynek trafostacji. Powódka wskazała, iż wpłaciła pozwanej zadek w wysokości 150.000 zł netto (183.000 zł brutto). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej był kilkakrotnie przesuwany. Ostatecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, ponieważ pozwana przedstawiła powódce projekt umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu wraz z projektami umów towarzyszących, które odbiegały od warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej, w szczególności w zakresie dostępu do sieci przesyłowych. Do porozumienia między stronami nie doszło, dnia 28 lutego 2014 r. strony stawiły się u notariusza, ale nie zawarły umowy przyrzeczonej, zaś dnia 6 marca 2014 r. pozwana poinformowała o

zwrocie kwoty 183.000 zł danego przy zawieraniu umowy zadatku. Powódka nadal dążyła do zawarcia umowy, do czego nie doszło jednak z powodu braku woli po stronie pozwanej.

Pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych. Pozwana oparła swoją obronę na trzech zarzutach:

1) wskazywała, że umowa zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 30 marca 2010 r. była umową zobowiązującą do przeniesienia w przyszłości własności nieruchomości, a nie umową przedwstępną, dalej powołała się na niedookreślenie przedmiotu umowy zobowiązującej (w umowie tej nie został określony udział w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz w częściach wspólnych budynków i urządzeń posadowionych na nieruchomości), co zdaniem pozwanej oznacza jej nieważność, dodatkowo wywiodła, że nawet jeżeli umowa z dnia 30 marca 2010 r. była umową przedwstępną, to także z tych samych przyczyn powinna być uznana za nieważną;

2) zaprzeczyła twierdzeniom powódki odnoszącym się do wyłącznej odpowiedzialności pozwanej za okoliczności, które spowodowały niewykonanie umowy,

3) podniosła zarzut sprzeczności umowy z dnia 30 marca 2010 r. z zasadami współżycia społecznego z uwagi na powiązania rodzinne osób zawierających umowę, działających za obie strony.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Pracy (...) w S. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

W 2010 r. dla nieruchomości tej prowadzona była przez Sąd Rejonowy Szczecin-P. i Zachód księga wieczysta nr (...). W skład nieruchomości wchodziły działki gruntu o numerach (...), zabudowane budynkami, stanowiącymi własność spółdzielni, m.in. budynkiem usytuowanym na dwóch działkach o numerach (...), a także budynkiem trafostacji usytuowanym na działce (...).

Spółdzielnia realizowała inwestycję polegającą na przebudowie budynku usytuowanego na dwóch działkach o numerach (...), w wyniku której w budynku miały powstać wyodrębnione lokale użytkowe, które mogłyby być przedmiotem odrębnej własności, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

fakty niesporne

dowód: plan sytuacyjny A- karta 210

Spółdzielnia Pracy (...) miała trudności finansowe, w związku z czym bank udzielający kredytu wymagał od niej aby w celu zabezpieczenia zawierała umowy z najemcami powierzchni, które powstaną po ukończeniu inwestycji.

Prezes zarządu spółdzielni H. M. poszukiwał potencjalnych najemców. Rozmowy w tym temacie prowadził z przedstawicielami spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...), (...) spółki jawnej (...) D. O., J. M. (jednym z wspólników tej spółki jest syn H. J. M.), wspólnikami spółki cywilnej (...) s.c. (...) M. B. i P. K. jako wspólnicy spółki cywilnej (...) prowadzili działalność gospodarczą, w ramach której świadczyli usługi na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., polegające na poszukiwaniu dla tej spółki lokali przeznaczonych na wynajem, w których możliwe byłoby prowadzenie działalności handlowej w postaci sklepu sieci (...).

Ostatecznie władze spółdzielni podjęły decyzję, że wyrażają zgodę na ustanowienie odrębnej własności części lokali w przebudowywanej hali oraz zawarcie przedwstępnych umów z przyszłymi właścicielami.

dowód: zeznania świadka H. M. (k. 299-300v)

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej prowadzone były negocjacje między przedstawicielami spółdzielni Pracy (...) i wspólnikami (...) D. O., (...) spółki jawnej w Mierznie, w których uczestniczyli: ze strony spółki (...) D. O. i J. M.,

ze strony spółdzielni - prezes zarządu H. M., początkowo również przewodnicząca rady nadzorczej spółdzielni (...), a następnie I. Z. - członek zarządu i główna księgowa.

Spółka jawna (...) planowała nabyć prawo odrębnej własności lokalu w celu prowadzenia w nim działalności handlowej - sklepu mięsnego.

I. Z. i G. W. wiedziały, że J. M. jest synem prezesa zarządu H. M., uważały jednak, iż nie stoi to na przeszkodzie, aby zawrzeć umowę przedwstępną ze spółką jawną (...) D. O., J. M..

(...) spółki (...) zostali poinformowani, że spółdzielnia planuje dokonać podziału geodezyjnego działek, składających się na nieruchomość przy ulicy (...). D. O. i J. M. oświadczyli, że przedmiotem ich zainteresowania jest prawo odrębnej własności lokalu i związany z nim udział w budynku i w gruncie, na którym posadowiony jest ten budynek, nie są natomiast zainteresowani nabyciem udziałów w pozostałych budynkach, usytuowanych w obrębie nieruchomości przy ulicy (...).

(...) spółki jawnej (...) prowadzili rozmowy samodzielnie, bez pomocy prawników, H. M. zapewniał ich przy tym, że umowa przedwstępna zostanie z nimi zawarta na analogicznych warunkach, jak ze współnikami spółki cywilnej (...) M. B. i P. K., co - z uwagi na przedmiot działalności spółki (...), trudniejszej się zawodowo doradztwem w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania - miało spółce jawnej (...) gwarantować korzystne warunki umowy.

dowód: zeznania świadka G. W. (k. 298-298v)

zeznania świadka H. M. (k. 299-300v)

W grudniu 2009 r. Walne Zgromadzenie Członków (...) (...) podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na wydzielenie i sprzedaż lokali przez zarząd spółdzielni wraz z udziałem we wszystkich działkach, jakie wówczas składały się na nieruchomość spółdzielni, jako prawem związanym z własnością lokalu.

Następnie Rada Nadzorcza Spółdzielni Pracy (...) podjęła uchwałę, w której zaakceptowała cenę sprzedaży lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości dla spółki (...) na kwotę 300.000 zł.

dowód: zeznania świadka H. M. (k. 299-300v)

Dnia 21 grudnia 2009 r. Spółdzielnia Pracy (...), reprezentowana przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z., zawarła w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) z M. B. i P. K., jako współnikami spółki cywilnej (...), przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży.

W § 1 wskazano, że sprzedająca jest do dnia 29 października 2002 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), obręb (...) (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-P. i Zachód, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiących działki gruntu nr (...) o łącznym obszarze 1,3454 ha oraz właścicielem usytuowanych na tym gruncie budynków.

W § 1 pkt 1 wymieniono wszystkie budynki z podaniem ich powierzchni użytkowej.

W § 1 pkt 7 wskazano, że na działce gruntu numer (...) znajduje się trafostacja będąca własnością sprzedającej, natomiast w § 1 pkt 10 wskazano, że na wyżej opisanych działkach numer (...) spółdzielnia przebudowuje wielolokalowy budynek, o powierzchni użytkowej ok. 1.122 m², który obejmować będzie lokale użytkowe, które będą mogły być przedmiotem odrębnej własności, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.).

W § 4 ust. 1 wskazano, że spółdzielnia zobowiązała się, iż po przebudowaniu budynku, o którym mowa w § 1 pkt 10, ustanowi w nim odrębną własność lokalu użytkowego położonego na parterze o powierzchni około 335 m²,

składającego się z jednego pomieszczenia zaznaczonego na planie stanowiącym załącznik nr 1 do aktu, z którym związany będzie udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udział w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji) obliczony na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i sprzeda ten lokal użytkowy wraz ze związanymi z własnością tego lokalu, a opisanym wyżej: udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji) na rzecz M. B. i P. K., jako współników spółki cywilnej (...), zaś M. B. i P. K. oświadczyli, że zobowiązują się kupić ten lokal użytkowy wraz ze związanymi z własnością tego lokalu, a opisanymi wyżej: udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji).

W § 4 ust. 2 wskazano, że ostateczna wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziału w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji), zostanie określona na podstawie obmiarów dokonanych z natury, po przebudowaniu całego budynku, w tym lokalu będącego przedmiotem umowy, zaś wielkość tych udziałów zostanie określona zgodnie z zasadami wynikającymi z treści art. 3 i 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wskazano również, iż strony akceptują okoliczność, że wielkość tych udziałów w żaden sposób nie będzie wpływała na cenę i obowiązek zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej określono w § 5 na dzień 31 grudnia 2011 r., przy czym wskazano, że stronom przysługuje prawo do zawarcia takiej umowy w terminie wcześniejszym, uzgodnionym przez obie strony.

Z kolei w § 6 ust. 1 wskazano, że cenę za przedmiotowy lokal strony ustaliły na kwotę 1.420.000 zł powiększoną o należny VAT w stawce obowiązującej w chwili zawierania umowy przyrzeczonej, zaś M. B. i P. K. zapłacili już zadatek w kwocie 350.000 zł, powiększonej o należny VAT w stawce 22%, tj. w kwocie 427.000 zł brutto.

W § 9 umowy wskazano, że strony ustalają, iż lokal użytkowy będący przedmiotem umowy będzie wykonany w wersji standardowej zgodnie z załącznikiem nr 2 do aktu notarialnego.

W § 10 wskazano, że M. B. i P. K. zgadzają się na to, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez Spółdzielnię Pracy (...) pod warunkiem, że koszty takiego zarządu nie będą znacznie odbiegać od średnich stawek rynkowych stosowanych przy tego rodzaju zarządzie nieruchomościami. Wskazano również, iż zobowiązują się do ponoszenia kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tj. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nabywanego lokalu i do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Ponadto wskazano, iż szczegółowe zasady zarządu nieruchomością wspólną strony uzgodnią w treści umowy przyrzeczonej.

dowód: akt notarialny z dnia 21.12.2009 r., rep. A nr (...) (k. 191-203)

Dnia 30 marca 2010 r. Spółdzielnia Pracy (...) z siedzibą w S., reprezentowana przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z., zwana sprzedającą, zawarła umowę w formie aktu notarialnego (rep. A nr. (...)) z (...) D. O., (...) spółką jawną z siedzibą w M., zwaną kupującą, reprezentowaną przez D. O. i J. M., określoną jako "przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży".

W § 1 wskazano, że sprzedająca jest do dnia 29 października 2002 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), obręb (...) (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-P. i Zachód, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiących działki gruntu nr (...) o łącznym obszarze 1,3454 ha oraz właścicielem usytuowanych na tym gruncie budynków.

W § 1 pkt 1 wymieniono wszystkie budynki z podaniem ich powierzchni użytkowej.

W § 1 pkt 7 wskazano, że na działce gruntu numer (...) znajduje się trafostacja będąca własnością sprzedającej, natomiast w § 1 pkt 10 wskazano, że na wyżej opisanych działkach numer (...) spółdzielnia przebudowuje wielolokalowy budynek, o powierzchni użytkowej ok. 1.122 m², który obejmować będzie lokale użytkowe, które będą mogły być przedmiotem odrębnej własności, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.).

W § 3 pkt 2 wskazano, że do aktu okazano : uchwałę nr 5 Walnego Zgromadzenia Członków (...) (...) z dnia 9 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, z której wynika, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni upoważniło Zarząd Spółdzielni do: dokonania podziału modernizowanego budynku zlokalizowanego na działkach (...), obręb (...) P., przy ul. (...) o numerze ewidencyjnym (...) na lokale, ustanowienia odrębnej własności wydzielonych lokali i ich sprzedaży na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni i zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą, ustanowienia procentowego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek (...), obręb (...) P. oraz części wspólnych budynków technicznych nieruchomości i ich zbycie wraz z poszczególnymi lokalami, natomiast w § 3 pkt 3 wskazano, że do aktu okazano uchwałę nr 4 Rady Nadzorczej Spółdzielni Pracy (...) z dnia 18 grudnia 2009 r., z której wynika, że Rada Nadzorcza akceptuje zaproponowane przez Zarząd Spółdzielni warunki zbycia, po ustanowieniu odrębnej własności, lokalu o powierzchni 70 m⁽²⁾ wraz z przypadającym procentowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek (...) oraz udziałem procentowym w częściach wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal i budynku technicznym, w którym znajduje się rozdzielnia i trafostacja, za kwotę 300.000 zł netto powiększoną o VAT.

W § 4 ust. 1 wskazano, że spółdzielnia zobowiązuje się, iż po przebudowaniu budynku, o którym mowa w § 1 pkt 10, ustanowi w nim odrębną własność lokalu użytkowego położonego na parterze o powierzchni około 72 m², składającego się z dwóch pomieszczeń zaznaczonych na planie stanowiącym załącznik nr 1 do aktu, z którym związany będzie udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udział w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym również budynku trafostacji), obliczony na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, oraz sprzeda ten lokal użytkowy, wraz ze związanymi z własnością tego lokalu: udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym również budynku trafostacji), na rzecz spółki (...), natomiast spółka (...) zobowiązała się, że kupi ten lokal użytkowy, wraz ze związanymi z własnością tego lokalu: udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji).

W § 4 ust. 2 aktu wskazano, że ostateczna wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziału w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji), zostanie określona na podstawie obmiarów dokonanych z natury, po przebudowaniu całego budynku, w tym lokalu będącego przedmiotem umowy objętej aktem, a wielkość tych udziałów zostanie określona zgodnie z zasadami wynikającymi z treści art. 3 i 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, natomiast strony akceptują okoliczność, że wielkość tych udziałów w żaden sposób nie będzie wpływała na cenę i obowiązek zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży.

W § 5 aktu notarialnego wskazano, że strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r., przy czym stronom przysługuje prawo do zawarcia takiej umowy w terminie wcześniejszym, uzgodnionym przez obie strony.

W § 6 ust. 1 wskazano, że spółka (...) zapłaciła kwotę 150.000 zł powiększoną o należny VAT (183.000 zł brutto) tytułem zadatku w rozumieniu kodeksu cywilnego. Ponadto strony ustaliły, że wyżej opisany zadatek ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez kupującą z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, sprzedająca otrzymany zadatek może zachować, a w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającą z przyczyn, za które ponosi ona

odpowiedzialność, kupująca może żądać od sprzedającej zapłaty sumy dwukrotnie wyższej od kwoty tego zadatku. Ponadto ustaliły, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet ustalonej ceny sprzedaży.

W § 6 ust. 2 wskazano z kolei, że resztę ceny w kwocie 150.000 zł powiększoną o VAT spółka (...) zapłaci w terminie 10 dni roboczych od zawarcia umowy przyrzeczonej.

W § 9 strony ustaliły, że lokal użytkowy będący przedmiotem umowy będzie wykonany w wersji standardowej, kompletnie wyposażony w urządzenia higieniczno-sanitarne, wentylację bez urządzeń klimatyzacyjnych, które to urządzenia (...) spółka (...) zamontuje na własny koszt.

W § 10 wskazano natomiast, że spółka (...) wyraża zgodę na to, by zarząd nieruchomością wspólną sprawowany był przez spółdzielnię, pod warunkiem, że koszty takiego zarządu nie będą znacznie odbiegać od średnich stawek stosowanych przy tego rodzaju zarządzie nieruchomościami. Wskazano również, iż spółka (...) zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tj. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nabywanego lokalu i do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Ponadto strony postanowiły, że szczegółowe zasady zarządu nieruchomością wspólną uzgodnią w treści umowy przyrzeczonej.

dowód: akt notarialny z dnia 30.03.2010 r., rep. A nr 4379/2010 (k. 32-39v)

Tego samego dnia - 30 marca 2010 r. - została zawarta umowa najmu między Spółdzielnią Pracy (...) w S., reprezentowaną przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z., oraz (...) D. O., (...) spółką jawną w M., reprezentowaną przez D. O. i J. M., na mocy której wynajęto spółce (...) lokal użytkowy o powierzchni 72 m², będący przedmiotem umowy przedwstępnej, w zamian za miesięczny czynsz w wysokości 2.448 zł powiększony o należny podatek VAT, który ustalono dla 72 m² według stawki 34 zł/m². Z przekazania lokalu sporządzono dnia 31 marca 2010 r. protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez prezesa zarządu spółdzielni H. M. oraz (...) spółki (...).

dowód: umowa najmu z dnia 30.03.2010 r. (k. 173-179)

protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 31.03.2010 r. (k. 184, 227)

K. W. zatrudniony był w Spółdzielni Pracy (...) jako pracownik gospodarczy.

Lokal, którego najemcą była spółka (...), został przygotowany do prowadzenia działalności gospodarczej, wykończony, wykafelkowany, ze ścianami, podłogą, mediami. Położone zostały instalacje chłodnicze, instalacje zasilające, instalacja grzewcza, komora do mycia naczyń.

Lokal przygotowany dla M. B. i P. K. był w tzw. "stanie deweloperskim", a więc niewykończony. Taki stan lokalu był zgodny z ustaleniami M. B. i P. K. ze spółdzielnią. M. B. i P. K. nalegali aby otrzymać lokal niewykończony, chcieli go bowiem samodzielnie wykończyć zgodnie ze standardami przyjętymi dla sklepów (...). H. M. wycenił wartość niewykonanych nakładów związanych z wykończeniem lokalu na ponad 100.000 zł. W tej cenie spółdzielnia za zgodą M. B. i P. K. wykonała w przeznaczonym dla nich lokalu aluminiową stolarkę okienną, droższą niż stolarka zastosowana w innych lokalach, nadto M. B. i P. K. otrzymali obniżkę czynszu najmu, dodatkowo H. M. przygotował dla nich dodatkowe miejsca postojowe na placu przed halą. Według wyliczeń H. M. działania te przewyższyły wartość niewykonanych nakładów.

dowód: zeznania świadka K. W. (k. 298v-299)

zeznania świadka H. M. (k. 299-300v)

Pod koniec 2011 roku H. M. ustnie poinformował (...) spółki jawnej (...), że termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie będzie mógł być zachowany, ponieważ spółdzielnia jest w trakcie dokonywania podziałów geodezyjnych działek

składających się na nieruchomości spółdzielni, które w efekcie mają doprowadzić do stanu takiego, że wyodrębniona zostanie droga, a modernizowany budynek będzie stał na osobnej działce.

(...) spółki (...) podkreślali, że ich interesuje lokal, a nie udział we wszystkich budynkach znajdujących się na nieruchomości, dlatego godzili się na to, aby w umowie przyrzeczonej przedmiotem sprzedaży było prawo odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości po zapowiadany przez spółdzielnię podziale geodezyjnym.

W wyniku rozmów zawarte zostały ostatecznie dwa aneksy: do umowy najmu oraz do umowy przedwstępnej.

dowód: zeznania świadka H. M. (k. 299-300v)

przesłuchanie D. O. (k. 301-301v)

Dnia 20 grudnia 2011 r. Spółdzielnia Pracy (...), reprezentowana przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z., zawarła ze spółką (...), reprezentowaną przez D. O. i J. M., aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 30 marca 2010 r., w którym określono wysokość czynszu w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2013 r. na kwotę 1.000 zł powiększoną o należny VAT, następnie postanowiono, że poczynając od dnia 1 lipca 2013 r. przywrócony zostanie czynsz wynikający z pierwotnego brzmienia umowy najmu z zachowaniem ciągu waloryzacji.

dowód: aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 30 marca 2010 r. (k. 187)

Pismem z dnia 22 grudnia 2011 r. prezes zarządu spółdzielni H. M. i członek zarządu I. Z. poinformowali (...) spółki (...), nawiązując do wcześniejszych ustnych ustaleń, że spółdzielnia podtrzymuje wolę zbycia lokalu użytkowego o powierzchni 72 m² za cenę 300.000 zł netto zgodnie z treścią umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r., jednakże dotychczas z niezależnych od spółdzielni przyczyn nie udało się wyodrębnić nieruchomości składającej się wyłącznie z budynku, w którym znajduje się lokal oraz gruntu bezpośrednio przylegającego do budynku. W związku z czym proponują zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej, w którym zostanie wydłużony termin zawarcia umowy ostatecznej.

J. M. odpisał na powyższe pismem z dnia 30 grudnia 2011 r. wskazując, że spółka (...) wyraża zgodę na zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej przedłużającego termin zawarcia umowy ostatecznej.

dowód: pismo z dnia 22.12.2011 r. (k. 171)

pismo z dnia 30.12.2011 r. (k. 172)

Dnia 21 stycznia 2012 r. Spółdzielnia Pracy (...) reprezentowana przez prezesa zarządu H. M. i członka zarządu I. Z. zawarła ze spółką (...), reprezentowaną przez D. O. i J. M., w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) aneks do umowy z dnia 30 marca 2010 r., zatytułowany "Oświadczenie o zmianie treści umowy przedwstępnej sprzedaży".

W § 2 aneksu wskazano, że § 5 umowy przedwstępnej otrzymuje brzmienie, zgodnie z którym strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r., przy czym stronom przysługuje prawo do zawarcia takiej umowy w terminie wcześniejszym, uzgodnionym przez obie strony.

W § 3 aktu wskazano, że w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości powstała nieruchomość składająca się z działek gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz nieruchomość składająca się z działki nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W § 4 wskazano, że pozostała treść aktu notarialnego z dnia 30 marca 2010 r. zachowuje swoje dotychczasowe brzmienie.

dowód: akt notarialny z dnia 20.01.2012 r., rep. A nr (...) (k. 40-41v)

Dnia 2 marca 2012 r. H. M. złożył oświadczenie skierowane do Rady Nadzorczej Spółdzielni Pracy (...), w którym zwrócił się o przyjęcie z dniem 31 maja 2012 r. jego rezygnacji z pełnienia obowiązków członka i prezesa zarządu spółdzielni.

dowód: oświadczenie z dnia 2.03.2012 r., (k. 224)

Dnia 31 maja 2012 r. Walne Zgromadzenie Członków (...) (...) w S. nie przyjęło uchwały nr 11 w przedmiocie udzielania absolutorium prezesowi zarządu H. M.. Przewodniczący walnego zgromadzenia stwierdził, że nie udzieliło ono absolutorium prezesowi zarządu H. M..

Walne zgromadzenie podjęło natomiast uchwałę nr 13 w przedmiocie przyjęcia rezygnacji H. M. i odwołało go z funkcji prezesa zarządu spółdzielni.

dowód: uchwała nr 11 z dnia 31.05.2012 r. (k. 225)

uchwała nr 13 z dnia 31.05.2012 r. (k. 226)

Funkcję prezesa zarządu (...) (...) objęła I. Z.. Nowy zarząd doprowadził do zakończenia podziału geodezyjnego działek, składających się na nieruchomości spółdzielni.

fakt niesporny

Przed dokonaniem podziału geodezyjnego budynek, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem umów przedwstępnych zawieranych przez spółdzielnię, był posadowiony na dwóch działkach gruntu – mniejszej o nr 16/1 oraz większej o nr 15/2 obejmującej również inne budynki, w tym budynek trafostacji.

Po dokonaniu podziału nieruchomości składającej się z działek o numerach (...), zabudowanych odrębnymi nieruchomościami budynkowymi, budynek w którym znajduje się lokal znalazł się na działce nr (...) o powierzchni 0,1377 ha. Wydzielona została również nieruchomość drogowa składająca się z działki nr (...) o powierzchni 0,2274 ha, która graniczy z nieruchomością na działce nr (...) o powierzchni 0,0093 ha, zabudowanej budynkiem trafostacji.

dowód: plan sytuacyjny A (k. 210)

odpis KW nr (...), stan na 20.10.2009 r., (k. 211-217v)

plan sytuacyjny (...) (k. 218)

odpis KW nr (...), stan na dzień 5.11.2014 r. (k. 219-223)

Dnia 4 czerwca 2013 r. Spółdzielnia Pracy (...), reprezentowana przez prezesa zarządu I. Z. i członka zarządu B. R., zawarła w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) z M. B. i P. K., jako współnikami (...) M. B., (...) spółki jawnej z siedzibą w S., przedwstępną umowę sprzedaży, w której § 1 wskazano, że spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu do dnia 29 października 2092 r. działki nr (...) w S., obręb (...) (...) o powierzchni 0,1377 ha oraz właścicielem posadowionego na tej działce budynku niemieszkalnego o powierzchni użytkowej 1.163,28 m⁽²⁾, położonego przy ul. (...) w S., dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta nr (...) (lit. a), a także spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu do dnia 29 października 2092 r. działki nr (...) w S., obręb (...) (...) o powierzchni 0,2274 ha o sposobie korzystania – droga (lit. b).

W § 4 wskazano, że Spółdzielnia Pracy oświadcza, iż w budynku opisanym w § 1 lit. a znajduje się lokal użytkowy położony na parterze o powierzchni 335 m², składający się z jednego pomieszczenia, spełniający warunki samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. zgodnie z wydanym

zaświadczeniem i zobowiązuje się sprzedać ten lokal użytkowy wraz z udziałem wynoszącym 0,2880 we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, oraz udziałem 0, (...) w nieruchomości opisanej w § 1 lit. b na rzecz spółki jawnej (...), a spółka ta zobowiązuje się kupić lokal użytkowy wraz z przynależnymi udziałami we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego działek gruntu.

W § 5 określono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 grudnia 2014 r., przy czym stronom przysługuje prawo do zawarcia takiej umowy w terminie wcześniejszym, uzgodnionym przez obie strony. W § 6 ustalono cenę za przedmiot umowy przyrzeczonej na kwotę 1.420.000 zł powiększoną o należny VAT, zaznaczono również, że zadatek w kwocie 350.000 zł netto powiększonej o VAT w stawce 22% wpłynął na rachunek bankowy spółdzielni.

W § 9 strona kupująca wyraziła zgodę na to, aby zarząd nieruchomością wspólną był sprawowany przez Spółdzielnię Pracy (...), zaś szczegółowe zasady zarządu nieruchomością wspólną strony uzgodnią w treści umowy przyrzeczonej, przy czym brak ich uzgodnienia nie będzie zwalniał stron od zawarcia umowy przyrzeczonej. Postanowiono również, że w ramach ceny sprzedaży kupującym przysługiwać będzie prawo do umieszczania reklam o wymiarach podanych w załączniku.

dowód: akt notarialny z dnia 4.06.2013 r., rep. A nr (...) (k. 206-209)

Dnia 20 czerwca 2013 r. Spółdzielnia Pracy (...), reprezentowana przez prezesa zarządu I. Z. i członka zarządu B. R., zawarła ze spółką (...), reprezentowaną przez D. O. i J. M., aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 30 marca 2010 r., w którym określono wysokość czynszu w okresie od 1 lipca 2013 r. do 31 marca 2014 r. na kwotę 1.000 zł powiększoną o należny VAT z tym zastrzeżeniem, że waloryzacja za rok 2012 i za rok 2013 nastąpi do wartości czynszu obowiązującego w grudniu 2011 r.

dowód: aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 30 marca 2010 r. (k. 188)

Pełnomocnik Spółdzielni Pracy (...) r. pr. S. O. sporządził pismo datowane na dzień 10 grudnia 2013 r., w którym wskazał, że przesyła spółce (...) projekt umowy sprzedaży lokalu użytkowego o powierzchni 72 m² położonego w budynku przy ul. (...) w S. wraz z umowami towarzyszącymi. Oświadczył także, iż spółdzielnia podtrzymuje wolę zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży lokalu w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. – określonym w przedwstępnej umowie sprzedaży. Wskazał również, że umowy te w dniu 5 grudnia 2013 r. zostały wysłane spółce (...) drogą elektroniczną.

W projekcie umowy zatytułowanej "Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z umową sprzedaży oraz wyrażenie zgody i pełnomocnictwo" w § 1 wskazano, że Spółdzielnia Pracy (...) jest użytkownikiem wieczystym gruntu do dnia 29 października 2092 r. działki gruntu nr (...) o powierzchni (...) o powierzchni 0,1377 ha i właścicielem posadowionego na tej działce budynku niemieszkalnego o powierzchni użytkowej 1.163,28 m², położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-P. i Zachód prowadzi księgę wieczystą nr (...) (**lit. a**), a także jest użytkownikiem wieczystym gruntu do dnia 29 października 2092 r. działki nr (...) o powierzchni 0,2274 ha o sposobie korzystania – droga, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-P. i Zachód prowadzi księgę wieczystą nr (...) (**lit. b**).

W § 4 projektu umowy wskazano, że spółdzielnia oświadcza, iż w budynku opisanym w § 1 lit. a znajduje się lokal użytkowy położony na parterze o powierzchni 72 m² spełniający warunki samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali, a z własnością tegoż lokalu związany jest udział wynoszący 0, (...) w częściach wspólnych budynku i w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...).

W § 5 projektu wskazano, że spółdzielnia oświadcza, iż ustanawia w wyżej opisanym budynku odrębną własność lokalu użytkowego opisanego w § 4 i powyższy lokal użytkowy wraz z udziałem wynoszącym 0, (...) w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu działki nr (...) sprzedaje, a spółka jawna (...) powyższy lokal użytkowy wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu kupuje.

W § 6 projektu wskazano z kolei, że spółdzielnia oświadcza, iż sprzedaje udział o, (...) w nieruchomości opisanej w § 1 lit. b, a spółka jawna (...) oświadcza, że powyższy udział w nieruchomości opisanej w § 1 lit. b kupuje.

W § 7 ust. 1 opisano współwłasność pozostałej części budynku i gruntu (nieruchomość wspólną).

W § 8 określono cenę na 300.000 zł powiększoną o należny VAT, w sumie 369.000 zł brutto. Wskazano również, że część ceny w wysokości 183.000 zł została zapłacona tytułem zadatku.

W § 9 ust. 2 wskazano, iż obecnie zasilanie w energię elektryczną sprzedawanego lokalu odbywa się za pośrednictwem instalacji sprzedającej, licznik poboru energii elektrycznej nadal pozostaje własnością spółdzielni, a kupująca zobowiązuje się do wykonania własnego przyłącza do sieci energetycznej z chwilą, gdy wystąpią takie techniczne możliwości.

Z kolei w § 10 wskazano, że spółka jawna (...) wyraża zgodę, aby prowadzenie wszelkich spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną zostało powierzone spółdzielni i odbywało się na określonych w projekcie zasadach, m.in. w lit. b wskazano, że spółdzielnia jest uprawniona do reprezentowania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej we wszystkich sprawach, a w szczególności przed wszelkimi organami władzy, organami administracji publicznej i państwowej, urzędami, jednostkami samorządu terytorialnego, osobami fizycznymi, osobami prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej, bankami, towarzystwami ubezpieczeń, dostawcami mediów, Sądami Powszechnymi, Sądami Administracyjnymi, Sądem Najwyższym, Naczelnym Sądem Administracyjnym, itp. W § 10 lit. j wskazano, że Spółdzielnia wykonuje czynności zarządu nieruchomością wspólną za wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości 0,65 gr netto miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

W § 11 zawarto analogiczne postanowienia dotyczące zarządu drogą stanowiącą nieruchomość określoną w § 1 lit. b., ponadto w § 11 lit. j wskazano, że spółdzielnia wykonuje czynności zarządu drogą za wynagrodzeniem miesięcznym (pozostawiono miejsce do wpisania wysokości wynagrodzenia).

W § 13 projektu wskazano, że spółka jawna (...) udziela spółdzielni nieodwołalnego pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw) do reprezentowania jej przed wszelkimi władzami, urzędami, osobami fizycznymi i prawnymi we wszelkich czynnościach związanych z prowadzeniem przez spółdzielnię własnej inwestycji na drodze i nieruchomości wspólnej.

Sporządzony został również projekt umowy określającej zasady ponoszenia przez współwłaścicieli kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz zasady korzystania z terenu, urządzeń i pomieszczeń wspólnych, a także projekt regulaminu obowiązującego na terenie nieruchomości, określającego warunki korzystania z terenu i miejsc postojowych znajdujących się na terenie parkingu zlokalizowanego na nieruchomości położonej przy ul. (...), jak też projekt umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz projekt umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną – drogową.

dowód: pismo z dnia 10.12.2013 r. (k. 42)

projekt "umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z umową sprzedaży oraz wyrażenia zgody i pełnomocnictwo" w formie aktu notarialnego (k. 43-53)

projekt umowy określającej zasady ponoszenia przez współwłaścicieli kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz zasady korzystania z terenu, urządzeń i pomieszczeń wspólnych (k. 54-59)

projekt regulaminu obowiązującego na terenie nieruchomości (k. 61-62)

projekt umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną (k. 63-70)

projekt umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną – drogową (k. 71-78)

(...) spółki jawnej (...) po doręczeniu im projektu umowy przyrzeczonej wraz z projektami pozostałych umów stwierdzili, że obszerność i stopień złożoności projektów nie pozwoli im w terminie do końca roku dokonać ich analizy. Pismem z dnia 24 grudnia 2013 r. D. O. i J. M. jako (...) spółki jawnej (...), w nawiązaniu do rozmowy telefonicznej, zwrócili się więc do Spółdzielni Pracy (...) z prośbą o przesunięcie terminu nabycia lokalu użytkowego o powierzchni 72 m², w związku z czym zaproponowali zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej, w którym zostanie wydłużony okres zawarcia umowy ostatecznej.

Pismem z tego samego dnia prezes zarządu spółdzielni I. Z. i członek zarządu B. R. zgodziły się na propozycje wyrażone w piśmie jawnej (...) z dnia 24 grudnia 2013 r.

dowód: pismo spółki (...) z dnia 24.12.2013 r. (k. 189)

pismo Spółdzielni Pracy (...) z dnia 24.12.2013 r. (k. 190)

przesłuchanie D. O. (k. 301-301v)

Dnia 30 grudnia 2013 r. I. Z. jako prezes zarządu i B. R. jako członek zarządu Spółdzielni Pracy (...) zawarły w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) ze spółką jawną (...), reprezentowaną przez D. O. i J. M., aneks do przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 marca 2010 r., w którego § 1 pkt 1 nadały § 5 umowy z dnia 30 marca 2010 r. brzmienie, zgodnie z którym strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w terminie do dnia 28 lutego 2014 r., który może zostać zmieniony w drodze aneksu sporządzonego w formie aktu notarialnego przed upływem tego terminu.

dowód: akt notarialny z dnia 30.12.2013 r., rep. A nr (...) (k. 40-41v)

Pismem z dnia 16 stycznia 2014 r., skierowanym do Spółdzielni Pracy (...), D. O. i J. M. oświadczyli, iż odmawiają przyjęcia propozycji zmian istotnych warunków umowy przedwstępnej (wskazanych w przedstawionym im projekcie aktu notarialnego) i wezwali spółdzielnię do zawarcia umowy docelowej z zachowaniem warunków uzgodnionych w treści umowy przedwstępnej. Wskazali, że posiadają zastrzeżenia do przedstawionego przez spółdzielnię projektu, wymienione w załączonej do pisma opinii prawnej adw. K. H.. Zaproponowali pilne podjęcie rozmów w celu uzgodnienia ostatecznej treści aktu notarialnego, która czynić będzie radość pierwotnym uzgodnieniom.

W załączonej do pisma opinii adw. K. H. wskazał, że opiniowany projekt aktu notarialnego ogranicza ze szkodą dla kupującej zakres przedmiotu umowy, m.in. z uwagi na to, że sprzedająca na mocy umowy przedwstępnej zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni 72 m² wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości, w tym również budynku trafostacji na działce nr (...), co miało być objęte określoną w umowie przedwstępnej ceną, a zatem miała kupująca mieć udział w infrastrukturze elektro-energetycznej zapewniającej jej istniejący w dacie transakcji dostęp do medium w postaci prądu elektrycznego. Dalej adw. K. H. wskazał, że „o ile do porządku przejść można nad oczywistym faktem drastycznego zmniejszenia w projekcie wielkości sprzedawanego udziału w gruncie [...], to nie sposób zignorować jednocześnie niekorzystnego wyłączenia z transakcji docelowej działki gruntu nr (...) zabudowanej budynkiem trafostacji”. Zwrócił również uwagę na „przymuszenie” w projekcie kupującej przez sprzedającą do wykonania własnego przyłącza do sieci energetycznej i na własny koszt. Wskazał, że opiniowany projekt aktu notarialnego nie zapewnia kupującej bezpiecznego dostępu do sieci przesyłowych, gdyż zgodnie z treścią umowy przedwstępnej miała kupująca, jako współwłaściciel trafostacji, dysponować wszystkimi przyłączami dostawy mediów, co miało być równoznaczne z bezkolizyjnym, bezpośrednim dostępem do sieci przesyłowych, a wobec podziału nieruchomości i ograniczenia przedmiotu sprzedaży do udziału w działkach gruntu nr (...) sprawdzenia wymaga, czy przyłącza będące transmitemi wszystkich mediów znajdują się w całości na terenie tych działek, czy przechodzą przez inne nieruchomości, ponieważ z mapy wynika, że przechodzą

przez nowo wydzieloną działkę nr (...), która nie wchodzi w skład przedmiotu sprzedaży, w związku z czym konieczne by było ustanowienie stosownej służebności gruntowej.

Wskazał również, iż w jego opinii projekt aktu notarialnego ogranicza w większym stopniu niż wynikało to z treści umowy przedwstępnej uprawnienia kupującej jako współwłaściciela i członka małej wspólnoty, poprzez sugerowane rozciągnięcie udzielonych sprzedającej (jako zarządcy nieruchomości) pełnomocnictw na czynności przekraczające zwykły zarząd. Zaznaczył w tym miejscu, że w § 10 umowy przedwstępnej kupująca wyraziła zgodę na powierzenie sprzedającej sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, przy czym jej zamiarem było powierzenie zarządu w trybie art. 18 ustawy o własności lokali, a zatem, wobec braku dodatkowych odmiennych zapisów, do podejmowania czynności w ramach zwykłego zarządu.

dowód: pismo z dnia 16.01.2014 r. (k. 81)

opinia prawna K. H. (k. 82-84)

Prezes zarządu spółdzielni I. Z. po otrzymaniu pisma z 16 stycznia 2014 r. wraz załączoną opinią prawną uznała, że spółka jawna (...) domaga się zawarcia umowy, w ramach której doszłoby do wyodrębnienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wraz udziałem w całym gruncie spółdzielni i we wszystkich budynkach, co byłoby zgodne z umową przedwstępną, ale w obecnym stanie faktycznym, po dokonanych podziałach geodezyjnych, nie było możliwe.

dowód: przesłuchanie I. Z. (k. 301v-302)

Pełnomocnik spółdzielni r. pr. S. O. pismem z dnia 14 lutego 2014 r., skierowanym do spółki jawnej (...) wskazał, że w jego ocenie przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawarta dnia 30 marca 2010 r. jest obciążona istotną wadą prawną powodującą jej nieważność z mocy prawa, co związane jest z treścią § 4 ust. 1 tej umowy, a mianowicie tym, że strony nie określiły wielkości udziałów w gruncie, jaki będzie związany z wyodrębnianym lokalem użytkowym, co powoduje nieważność umowy. W piśmie przytoczył orzeczenia Sądu Najwyższego wydane w sprawach I CSK 6/09 oraz I CSK 357/09.

Poinformował również, iż w związku z powyższym oraz w związku z treścią pisma (...) spółki jawnej (...) z dnia 16 stycznia 2014 r., w którym współnicy odmówili zawarcia umowy sprzedaży oraz nie podjęli nawet prób przeprowadzenia jakichkolwiek rozmów ze spółdzielnią na temat treści przesłanej umowy sprzedaży lokalu i umów towarzyszących, w tym w trakcie spotkania u notariusza dnia 30 grudnia 2013 r., spółdzielnia postanowiła przelać zwrótnie kwotę wpłaconą przez spółkę jawną (...) na jej rachunek bankowy.

dowód: pismo z dnia 14.02.2014 r. (k. 85-87)

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. (...) spółki jawnej (...) D. O. zwrócił się do Spółdzielni Pracy (...) z prośbą o wyznaczenie terminu w celu uzgodnienia ostatecznej treści aktu notarialnego, a jednocześnie oświadczył, że nigdy spółka jawna (...) nie wyrażała woli odmowy zawarcia umowy sprzedaży, a wręcz przeciwnie nadal jest zainteresowana podpisaniem ostatecznej umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...) w S..

Tego samego dnia D. O. nadał do Spółdzielni Pracy (...) pismo, w którym poinformował o umówieniu spotkania w dniu 28 lutego 2014 r. o godzinie 14⁰⁰ w Kancelarii Notarialnej Notariusza J. S. w S., w celu podpisania aktu notarialnego w związku ze sprzedażą lokalu przy ul. (...) w S..

Oba pisma wpłynęły do spółdzielni w dniu 21 lutego 2014 r., co potwierdzono treścią prezentaty.

dowód: pismo z dnia 20.02.2014 r. (k. 88)

pismo z dnia 20.02.2014 r. (k. 89)

Pełnomocnik spółdzielni (...) pismem z dnia 24 lutego 2014 r. skierowanym do spółki jawnej (...) poinformował, że zarząd (...) (...) w S. otrzymał pisma spółki z dnia 20 lutego 2014 r., które w jego ocenie są ze sobą sprzeczne, a nadto poinformował, że zarząd (...) (...) podtrzymuje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 14 lutego 2014 r. argumentując tym, że spółka (...) miała dużo czasu na zapoznanie się z przedstawionymi jej projektami umów, bowiem przesłano jej na adres mailowy malinowski101@wp.pl dnia 4 grudnia 2013 r., a następnie 10 grudnia 2013 r. listem poleconym, jeszcze dnia 30 grudnia 2013 r. zarząd (...) podtrzymywał gotowość do rozmów na temat treści umowy sprzedaży i umów towarzyszących oraz odpowiedzi na pytania reprezentantów spółki.

Poinformował również, że zarząd spółdzielni wyznacza termin spotkania na dzień 27 lutego 2014 r. na godzinę 14.00 w siedzibie spółdzielni przy ul. (...).

dowód: pismo z dnia 24.02.2014 r. (k. 90-91)

Dnia 27 lutego 2011 r. sporządzono pisana ręcznym protokół ze spotkania, na którym stawili się : I. Z. i B. R. reprezentujące Spółdzielnię Pracy (...) oraz D. O. i J. M. reprezentujący spółkę jawną (...).

W protokole wskazano, że (...) spółki (...) przedstawili propozycje dotyczące ewentualnej zmiany projektu aktu notarialnego i umów towarzyszących oraz wyrażają wolę podjęcia rozmów z powyższym temacie, na co "zarząd spółdzielni wyraża przychyłność".

(...) spółki jawnej (...) swoje propozycje przedstawili w piśmie datowanym na dzień 24 lutego 2014 r., w którym wskazano w szczególności, że tytuł umowy powinien brzmieć „Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z umową sprzedaży”, w § 4 należałoby dodać załącznik nr 2, który określa elementy składowe do wyodrębnionego lokalu nr (...) służące wyłącznie do użytku lokalu oraz załącznik nr 3, który określa schemat rzutu pomieszczeń lokalu (...). Zaproponowano także następujące brzmienie § 7 ust. 1 „Współwłasność pozostałej części budynku i gruntu /nieruchomość wspólna/ stanowić będą fundamenty, mury zewnętrzne i elewacja, mury konstrukcyjne i mury oddzielające wyodrębniony lokal od pozostałych lokali, dach, kominy spalinowe i wentylacyjne, pomieszczenie kotłowni o powierzchni 6,0 m² /w którym znajduje się rozdzielnia główna budynku nr (...), dwa kotły gazowe, liczniki gazowe, liczniki gazowe, zawory odcinające gaz, wodę oraz wyłącznik główny energii elektrycznej budynku/ przylegające do wyodrębnionego lokalu oraz mury oddzielające to pomieszczenie kotłowni od pozostałych lokali, urządzenie kanalizacyjne, deszczowe, wodociągowe, oświetlenie, instalacje: odgromowe, elektryczne i gazowe”.

Ponadto wskazano, że w § 9 należałoby dodać ust. 3, zgodnie z którym sprzedająca zobowiązałaby się do dostarczenia energii elektrycznej, a w przypadku wykonania własnego przyłącza przez kupujących, do czasu jego wykonania upoważniłaby kupującą do wykonania projektu z uwzględnieniem istniejących instalacji elektrycznych, przejścia przez teren działki o nr (...) z kablem zasilającym i rozłączeniem istniejącej instalacji z zasilaniem z rozdzielni głównej zlokalizowanej w pomieszczeniu kotłowni.

Zaproponowano również zmiany w § 10, tak aby był zgodny z treścią umowy przedwstępnej, z pominięciem zdania „Szczegółowe zasady zarządu nieruchomością wspólną strony uzgodnią w treści umowy przyrzeczonej”.

Wskazano również na zmiany w § 10, § 11, § 12 i w § 13, tak, aby sprzedająca jako zarządca nieruchomości wspólnej mogła działać samodzielnie tylko w ramach zwykłego zarządu, a także na zmiany w § 13, który miałby otrzymać nowe brzmienie „Sprzedający ustanawia na rzecz kupujących służebność gruntową na działce nr (...) w pasie o szerokości 2,0 m na przejście instalacji wodno-kanalizacyjnej.”.

dowód: protokół z dnia 27.02.2014 r. (k. 95)

pismo z dnia 24.02.2014 r. (k. 92-93)

załącznik dot. lokalu nr (...) (k. 94)

Dnia 28 lutego 2014 r. sporządzony został akt notarialny (rep. A nr (...)), w którym notariuszy stwierdził, że przed notariuszem stawili się w związku z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej: I. Z. i B. R., reprezentujące Spółdzielnię Pracy (...), oraz D. O. i J. M., reprezentujący spółkę jawną (...). Notariusz stwierdził, że nie doszło tego dnia w siedzibie kancelarii notarialnej do zawarcia umowy między stronami.

dowód: akt notarialny z dnia 28.02.2014 r., rep. A nr (...) (k. 96-98)

Pełnomocnik spółdzielni (...) pismem z dnia 6 marca 2014 r. poinformował spółkę jawną (...), że spółdzielnia, w związku z treścią art. 394 § 3 zdanie drugie k.c. postanowiła tego dnia przelać zwrotnie na rachunek bankowy spółki jawnej (...) kwotę 183.000 zł uiszczoną na rzecz spółdzielni dnia 30 marca 2010 r., ponieważ negocjacje w sprawie sprzedaży nie osiągnęły konsensu. Wskazał również, że wydruk komputerowy wręczony przez reprezentantów spółki jawnej (...) na spotkaniu dnia 27 lutego 2014 r. jest niepodpisany, a nadto zawiera omyłki w numeracji paragrafów i w jego ocenie nie umożliwia jednoznacznego zrozumienia intencji spółki (...). Poinformował również, że jeśli spółka jawna (...) nadal jest zainteresowana kupnem lokalu przy ul. (...) w S., to spółdzielnia przedstawi projekt umowy sprzedaży wraz z umowami towarzyszącymi.

Tego samego dnia zarząd spółdzielni przesłał spółce jawnej (...) pismo, podpisane przez I. Z. i B. R., z fakturą VAT korektą do faktury VAT nr (...), korygującą kwotę z faktury VAT nr (...) z kwoty 183.000 zł brutto do 0 zł. W fakturze jako "nazwa towaru/usługi" wskazano: zadatek do przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży.

dowód: pismo S. O. z dnia 6.03.2014 r. (k. 99)

pismo Spółdzielni Pracy (...) z dnia 6.03.2014 r. (k. 100)

faktura VAT korekta nr (...) (k. 101)

(...) spółki jawnej (...) adw. K. H. dnia 14 marca 2014 r. wysłał do Spółdzielni Pracy (...) wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży i zawiadomił o wyznaczeniu w tym celu terminu spotkania w Kancelarii Notarialnej Notariusza J. B. dnia 3 kwietnia 2014 r. o godzinie 12⁰⁰, a jednocześnie poprosił o dostarczenie temu notariuszowi w terminie do dnia 27 marca 2014 r. dokumentów niezbędnych do opracowania przez niego treści umowy.

Wskazał również, iż w jego ocenie nie ma żadnych obiektywnych przeszkód prawnych i faktycznych, które uniemożliwiłyby zawarcie umowy przyrzeczonej. Ponadto wskazał, że spółka jawna (...) akceptuje w pełni zaproponowane przez spółdzielnię odstąpienia od warunków umowy przedwstępnej, wynikające z przeprowadzonego podziału nieruchomości, w tym aprobują okoliczność, że z własnością lokalu użytkowego o powierzchni 72 m² będzie wiązał się udział wynoszący 0, (...) w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) oraz udział wynoszący 0, (...) w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...). Wskazał także, iż spółka jawna (...) traktuje dokonanie zwrotu zadatku jako przedwczesne i nie akceptuje wskazanych przez spółdzielnię przyczyn jego zwrotu w postaci rzekomego rozwiązania umowy, a w konsekwencji D. O. i J. M. odmawiają podpisania faktury korygującej nr (...). W przypadku niewykonania przez spółdzielnię umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie, zastrzegają dochodzenie zwrotu zadatku w dwukrotnej wysokości, jak i roszczenia odszkodowawczego celem wyrównania poniesionej szkody do rynkowej wartości lokalu.

dowód: pismo z dnia 13.03.2014 r. (k. 102-103)

Pełnomocnik spółdzielni (...) w piśmie z dnia 28 marca 2014 r., skierowanym do pełnomocnika spółki jawnej (...) K. H. wskazał, że spółdzielnia nie podziela poglądu o obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż umowa przedwstępna okazała się nieważna, upłynął wspólnie ustalony termin jej zawarcia (w jego ocenie z powodu postawy spółki jawnej (...), która domagała się zawarcia umowy na warunkach obiektywnie niemożliwych wówczas do spełnienia przez stronę sprzedającą, a odmówiła zawarcia umowy uwzględniającej nowy stan prawny i faktyczny nieruchomości).

Wskazał nadto, że w jego ocenie umawianie kolejnych spotkań u notariuszy i zakreślanie terminów spółdzielni do przedkładania dokumentów jest działaniem pozbawionym podstaw prawnych i nieracjonalnym, ale jednocześnie zachęcił (...) spółki jawnej (...) do rozpoczęcia negocjacji z zarządem spółdzielni w celu ustalenia ewentualnej treści umowy sprzedaży i umów towarzyszących.

dowód: pismo z dnia 28.03.2014 r. (k. 104-105)

Dnia 3 kwietnia 2014 r. przed notariuszem J. B. stawili się D. O. i J. M. jako reprezentanci spółki jawnej (...) w celu zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i sprzedaży.

Nie stawili się przedstawiciele Spółdzielni Pracy (...).

dowód: akt notarialny z dnia 3.04.2014 r., rep. A nr (...) (k. 106-111)

(...) spółki jawnej (...) adw. P. M. pismem z dnia 26 maja 2014 r., skierowanym do Spółdzielni Pracy (...), oświadczył że spółka odstępuje od umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. oraz wzywa do zapłaty kwoty 183.000 zł tytułem nieuiszczonej części zadatku w podwójnej wysokości w terminie do dnia 6 czerwca 2014 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

W uzasadnieniu wskazał, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z wyłącznej winy spółdzielni, która początkowo próbowała narzucić spółce zawarcie umowy na zmienionych zasadach, a następnie nie zawarła umowy przyrzeczonej pomimo tego, że spółka w piśmie z dnia 13 marca 2014 r. poinformowała, że akceptuje w pełni zaproponowane przez spółdzielnię odstąpienia od umowy przedwstępnej. Zakwestionował również twierdzenia o nieważności umowy przedwstępnej wskazując, że nawet z powołanego przez spółdzielnię wyroku Sądu Najwyższego w sprawie I CSK 6/09 wynika, iż umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest nieważna tylko wówczas, jeżeli nie będzie możliwe ustalenie tego udziału na podstawie zawartych w umowie danych dotyczących powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu, zaś w jego ocenie na podstawie umowy przedwstępnej możliwe było ustalenie wielkości udziału w użytkowaniu gruntu. Wskazał także, iż z wyroku Sądu Najwyższego w sprawie I CSK 375/09 wyraźnie wynika, że Sąd Najwyższy uznał za wystarczające zawarcie w umowie postanowień, iż umowa definitywna będzie określać związany z własnością lokalu udział w gruncie zgodnie z postanowieniami ustawy – bez konkretnego wskazywania wielkości tego udziału.

W treści pisma zastrzegł również, iż wyłącznym celem odstąpienia od umowy jest dochodzenie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

dowód: pismo z dnia 26.05.2014 r. (k. 112-115)

Pełnomocnik Spółdzielni Pracy (...) pismem z dnia 6 czerwca 2014 r. odniósł się do wezwania do zapłaty kwoty 183.000 zł wskazując, że w jego ocenie nie istnieje po stronie spółdzielni obowiązek zapłaty tej kwoty na rzecz spółki jawnej (...). Wskazał również, iż w całości kwestionuje twierdzenia faktyczne i prawne zawarte w treści wezwania, a w szczególności nie jest prawdziwe twierdzenie, iż spółka jawna (...) w piśmie z dnia 13 marca 2014 r. zaakceptowała warunki zawarcia umowy sprzedaży na warunkach określonych przez spółdzielnię, gdyż wynika z niego, że spółka zaakceptowała tylko fakt podziału nieruchomości, a nie pozostałe istotne postanowienia umowy, jak zarząd rzeczą wspólną. Wskazywał także, iż w jego ocenie spółdzielnia nie może zostać wezwana do wykonania umowy przedwstępnej, ponieważ umowa ta nie była umową przedwstępną, a zobowiązującą, a zatem może być wzywana do zawarcia umowy rozporządzającej. Podtrzymał również pozostałą podnoszoną dotychczas argumentację.

dowód: pismo z dnia 6.06.2014 r. (k. 116-118)

Sąd zważył, co następuje:

Powódka dochodzi od pozwanej zapłaty połowy kwoty stanowiącej podwójną wartość danego przy zawieraniu umowy zadatku (zadatek dany przy zawieraniu umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. wyniósł 183.000 zł, kwota ta została zwrócona, powódka uważa, że powinna być zwrócona w podwójnej wysokości).

Powódka w pozwie powołała się zarówno na art. 394 § 1 k.c., jak również na § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej, w którym powtórzono brzmienie art. 394 § 1 k.c.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi zatem art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Przepis ten należy do przepisów względnie wiążących, a zatem znaczenie zadatku danego przy zawarciu konkretnej umowy może zostać w niej uregulowane odmiennie przez strony tej umowy, jak również przez zwyczaje obowiązujące w przypadku zawierania danego rodzaju umów w danego rodzaju okolicznościach. Jeżeli norma wynikająca z niego nie została zmodyfikowana w wyżej wskazany sposób, wówczas w przypadku niewykonania umowy przez jedną stronę umowy (tą, która dała zadatek), druga strona może zadatek zachować, natomiast w przypadku niewykonania umowy przez drugą stronę (tą, która zadatek przyjęła), pierwszej stronie przysługuje roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Zaznaczenia wymaga, iż uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, względnie do żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, powstaje tylko o tyle, o ile niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Stosuje się tu zatem ogólne reguły odpowiedzialności kontraktowej, które nakazują wiązać odpowiedzialność tę z winą kontraktową. Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona [por. wyrok SN z 21.5.2005 r., sygn. V CK 577/04, (...) 2006, Nr 8, s. 32, a także wyrok SN z 29.1.1997 r., sygn. I CKU 64/96, Prok. i Pr. 1997, Nr 5, poz. 32]. Powyższe wynika z art. 394 § 3 k.c., który stanowi, że zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty podwójnej sumy odpada w takiej sytuacji, w której do niewykonania umowy doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

W związku z powyższym przesłankami przesądzającymi o zasadności roszczenia wierzyciela, który dał zadatek, o zapłatę kwoty dwukrotnie wyższej są: niewykonanie umowy oraz wyłączna odpowiedzialność drugiej strony za okoliczności, które spowodowały niewykonanie umowy. Wykazanie szkody poniesionej przez wierzyciela wskutek niewykonania umowy, jak również jej rozmiar, nie mają znaczenia w przypadku odpowiedzialności z art. 394 § 1 k.c., zadatek pełni bowiem funkcję zryczałtowanego odszkodowania [por. A. O., (w:) System Prawa Prywatnego, t. 5, 2012, s. (...), Nb 41].

W rozpoznawanej sprawie fakt dania zadatku przez powódkę przy zawarciu umowy z dnia 30 marca 2010 r. oraz fakt niewykonania umowy były niesporne. Pozwana oparła swoją obronę na trzech zarzutach:

po pierwsze – podniosła, iż umowa z dnia 30 marca 2010 r. nie była, wbrew nazwie, umową przedwstępną, a umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, z czym powiązała zarzut nieważności umowy z dnia 30 marca 2010 r. z uwagi na niedookreślenie w jej treści ułamka udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz w częściach wspólnych budynków i urządzeń posadowionych na nieruchomości;

po drugie – zaprzeczyła twierdzeniom powódki odnoszącym się do wyłącznej odpowiedzialności pozwanej za okoliczności, które spowodowały niewykonanie umowy, co wyłącza zasadność roszczenia o zapłatę połowy kwoty stanowiącej podwójną wartość danego przy zawieraniu umowy zadatku;

po trzecie – podniosła zarzut sprzeczności umowy z dnia 30 marca 2010 r. z zasadami współżycia społecznego z uwagi na powiązania rodzinne reprezentantów stron umowy, a to J. M., jego ojca H. M. oraz jego szwagra D. O., które w ocenie pozwanej miały spowodować zawarcie umowy przedwstępnej na niekorzystnych dla pozwanej warunkach.

Ad 1.

W pierwszej kolejności należy rozstrzygnąć, czy zawarta przez strony umowa z dnia 30 marca 2010 r. jest, jak wynika z jej tytułu oraz stanowiska powódki, umową przedwstępną, czy też, jak utrzymywała pozwana, umową zobowiązującą do dokonania w przyszłości czynności rozporządzającej przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności części wspólnych budynków i urządzeń.

Umowa przedwstępna została uregulowana w kodeksie cywilnym w art. 389 i art. 390.

Art. 389 § 1 k.c. w brzmieniu: umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej definiuje instytucję umowy przedwstępnej oraz określa, jakim warunkom umowa musi odpowiadać, ażeby była umową przedwstępną, a podstawowymi warunkami w tym zakresie są: zobowiązanie się stron bądź jednej strony umowy przedwstępnej, że w przyszłości zawarta zostanie oznaczona umowa (w określonym do jej zawarcia terminie, bądź bez oznaczenia tego terminu, co powoduje zastosowanie art. 389 § 2 k.c.), określenie w treści umowy przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna może zostać zawarta w dowolnej formie, forma ta nie ma wpływu na jej ważność, wiąże się natomiast ze skutkami określonymi w art. 390 k.c., bowiem w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w formie, która nie czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, stronie uprawnionej przysługuje jedynie roszczenie odszkodowawcze stosownie do art. 390 § 1 k.c., podczas gdy w sytuacji, w której forma umowy przedwstępnej czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej stosownie do treści art. 390 § 2 k.c.

Z kolei zagadnienie umów o skutku zobowiązującym i umów o skutku rozporządzającym zostało uregulowane w kodeksie cywilnym w art. 155 i art. 156.

Zgodnie z art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły, natomiast art. 156 stanowi, że jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania.

Z treści przytoczonych przepisów wynika, iż strony umowy, która ma na celu przeniesienie własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości (której przykładem jest odrębna nieruchomość lokalowa), mogą niejako dokonać „rozbicia” jednej umowy o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, takiej jak umowa sprzedaży, na dwie umowy, z których jedna będzie wywoływać skutek zobowiązujący (w ramach tej umowy jedna strona zobowiązuje się rzecz sprzedać, a zatem przenieść jej własność, a druga strona zobowiązuje się rzecz kupić, a zatem przenieść własność określonej sumy pieniędzy tytułem ceny), zaś druga – skutek rozporządzający (w ramach tej z kolei umowy jedna strona przenosi na drugą własność rzeczy będącej przedmiotem umowy sprzedaży, a druga strona przenosi na pierwszą własność określonej sumy pieniędzy tytułem ceny). Upraszczając można wskazać, iż na mocy umowy zobowiązującej strony jedynie zaciągają zobowiązania do spełnienia świadczenia, zaś na mocy umowy rozporządzającej strony wyłącznie spełniają świadczenia. Podkreślenia wymaga również, iż na mocy art. 156 k.c. umowa rozporządzająca będzie ważna tylko wtedy, gdy zobowiązanie wynikające z umowy zobowiązującej istnieje, a zatem zależy od tego, czy umowa zobowiązująca jest ważna.

W doktrynie podkreśla się podobieństwo omawianych instytucji, które polega na tym, że zarówno umowa przedwstępna, jak i umowa zobowiązująca do przeniesienia własności zawierane są zwłaszcza wtedy, gdy ze względu na przeszkody faktyczne lub prawne (bądź ze względu na niedogodność dla stron) niezwłoczne zawarcie umowy definitywnej jest niemożliwe lub znacznie utrudnione, a mimo to strony chcą zagwarantować, że określona umowa zostanie zawarta w przyszłości. Podobna jest też moc zobowiązania wynikającego z obu umów; w obu przypadkach mogą one być egzekwowane w trybie art. 64 k.c. (w zw. z art. 1047 k.p.c.), a więc przez uzyskanie orzeczenia sądowego stanowiącego zastępcze oświadczenie woli.

Odróżnienie umowy przedwstępnej od umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, o której mowa w art. 156 k.c., wymaga więc oceny, czy umowa jest umową, przez którą jedna lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy w przyszłości, określając jej istotne postanowienia (jest to wówczas umowa przedwstępna), czy też umowa jest umową, która rodzi zobowiązanie do przeniesienia własności, tj. do zawarcia w przyszłości umowy czysto rozporządzającej (jest to wówczas umowa zobowiązująca, o której mowa w art. 156 k.c.). W praktyce oznacza to, że umowa przedwstępna poprzedza zwykle umowę zobowiązująco-rozporządzającą (umowa przedwstępna zawiera zatem z reguły zobowiązanie do zawarcia określonej umowy sprzedaży, darowizny itp.). Umowa zobowiązująca z kolei poprzedza zawarcie umowy czysto rozporządzającej.

Na gruncie niniejszej sprawy kwalifikacja spornej umowy z dnia 30 marca 2010 r. będzie więc możliwa poprzez ocenę, jaki charakter miała mieć umowa zawarta w wykonaniu umowy z dnia 30 marca 2010 r. : czy była to umowa o podwójnym skutku, a więc zobowiązująco-rozporządzająca, czy też umowa czysto rozporządzająca. Dokonanie takiej oceny jest możliwe z uwagi na przedłożony przez strony niniejszego procesu projekt umowy, która miała być zawarta w wykonaniu umowy z dnia 30 marca 2010 r.

Dokonując kwalifikacji spornej umowy z dnia 30 marca 2010 r. w pierwszej kolejności wskazać jednak trzeba, że na mocy umowy z dnia 30 marca 2010 r., zawartej w formie aktu notarialnego, strony zaciągnęły konkretne zobowiązania (i w tym zakresie stan faktyczny jest zbieżny z twierdzeniami pozwanej), a polegały one **po stronie pozwanej**, stosownie do § 4 ust. 1 tej umowy, na: po pierwsze – ustanowieniu w budynku (opisanym w § 1 pkt 10 umowy) odrębnej własności lokalu użytkowego położonego na parterze o powierzchni około 72 m² [...], z którym związany będzie udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udział w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym również budynku trafostacji) obliczony na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a po drugie – sprzedaży tego lokalu użytkowego wraz ze związanymi z własnością tego lokalu: udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 i udziałem w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym również budynku trafostacji), na rzecz powódki, natomiast **po stronie powodowej** – na kupieniu przedmiotu umowy. W umowie wskazano również powierzchnie użytkowe wszystkich budynków usytuowanych na nieruchomości (§ 1 pkt 1) oraz powierzchnię użytkową budynku, w którym miał być wyodrębniony lokal, określoną na ok. 1.122 m² (§ 1 pkt 7).

Upraszczając przedstawione zobowiązania stron wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. można wskazać, iż pozwana zobowiązała się wydzielić odrębny lokal, a następnie dokonać zawarcia (jako sprzedający) umowy sprzedaży tego lokalu na rzecz powódki, natomiast powódka zobowiązała dokonać zawarcia z pozwaną (jako kupujący) umowy sprzedaży tego lokalu.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy umowa z dnia 30 marca 2010 r. miała zatem doprowadzić do zawarcia kolejnej umowy o podwójnym skutku, zarówno zobowiązującym, jak i rozporządzającym (wbrew twierdzeniom pozwanej), a nie doprowadzić do zawarcia umowy o skutku wyłącznie rozporządzającym (o czym świadczy chociażby wyraźne posłużenie się przez strony w umowie sformułowaniami „sprzeda” oraz „kupi”, a nie „przeniesie własność nieruchomości”, „zapłaci cenę”, które mogłyby świadczyć o wyłącznie rozporządzającym charakterze umowy „docelowej”).

Powyższe znajduje potwierdzenie w treści projektu umowy, która miała być zawarta w wykonaniu umowy z dnia 30 marca 2010 r., przy czym projekt ten został przesłany współnikom powodowej spółki przez pełnomocnika pozwanej (por. projekt umowy zatytułowanej "Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z umową sprzedaży oraz wyrażenie zgody i pełnomocnictwo", k. 43-53). W projekcie tym już w tytule odwołano się do umowy sprzedaży, ponadto jednoznacznie wskazano w § 5 i 6, że na mocy umowy spółdzielnia (...) odrębną własność lokalu wraz udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania, a także sprzedaje udział w nieruchomości obejmującej drogę, natomiast powodowa spółka prawa te "kupi". Konstrukcja umowy przyrzeczonej ma postać umowy sprzedaży, a więc umowy o podwójnym skutku.

W tych okolicznościach nie można przyjąć, że umowa z dnia 30 marca 2010 r., w wykonaniu której zawarta miała być umowa według treści omawianego projektu, była umową zobowiązującą. Analiza zarówno umowy z dnia 30 marca 2010 r., jak i projektu umowy zatytułowanej "Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z umową sprzedaży oraz wyrażenie zgody i pełnomocnictwo" przemawia bowiem za tym, że umowa z dnia 30 marca 2010 r. była umową przedwstępną, a nie umową zobowiązującą.

Dokonana wyżej kwalifikacja umowy z dnia 30 marca 2010 r. jako umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 § 1 k.c. pozwala na przejście do dalszych rozważań w zakresie zarzutu nieważności umowy z dnia 30 marca 2010 r. z powodu sprzeczności z ustawą.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy.

Sprzeczność spornej umowy z ustawą pozwana upatrywała w niedookreśleniu - w jej ocenie - wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz we własności części wspólnych nieruchomości. Pozwana uzasadniając swoje stanowisko powołała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Zarzut nieważności umowy przedwstępnej w tym zakresie okazał się chybiony.

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań zaznaczyć trzeba, że przytoczone przez pozwaną orzecznictwo Sądu Najwyższego odnosi się do nieważności umowy zobowiązującej, a nie do nieważności umowy przedwstępnej, rozpoznawane przez Sąd Najwyższy sprawy oparte więc były na odmiennym - od sprawy niniejszej - stanie faktycznym.

Zgodzić należy się z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w przywołanym przez pozwaną wyroku z dnia 3 września 2009 r., w sprawie I CSK 6/09, gdzie wskazano, iż umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu bez określenia udziału w prawie do gruntu jest nieważna, chyba że na podstawie innych danych w niej zawartych można ustalić związany z lokalem udział w prawie do gruntu. Tym samym nie jest konieczne - zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego - ażeby wielkość udziału w prawie do gruntu i do części wspólnych nieruchomości była w umowie przedwstępnej określona dokładnym ułamkiem, jakim będzie się wyrażać w umowie przyrzeczonej, a jedynie wystarczającym jest, aby na podstawie danych zawartych w umowie możliwym było ustalenie wielkości tego udziału.

Analiza postanowień umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r., dokonana z tego punktu widzenia prowadzi do wniosku, iż zawarto w niej dane wystarczające do ustalenia wielkości tego udziału bez wykroczenia poza treść w niej zawartą, w § 1 opisano bowiem w sposób wyczerpujący nieruchomość, w tym powierzchnię gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, jak też i wszystkich budynków na gruncie tym posadowionych, a nadto strony wskazały dwukrotnie w jej tekście (w § 4 ust. 1 oraz w § 4 ust. 2), że wielkość udziału związanego z odrębną własnością lokalu zostanie obliczona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), przy czym w § 4 ust. 2 umowy wprost strony wskazały, że ostateczna wielkość udziału zostanie określona na podstawie obmiarów dokonanych z natury po przebudowaniu całego budynku, w tym lokalu będącego przedmiotem umowy i ich wielkość zostanie określona zgodnie z zasadami wynikającymi z treści art. 3 i art. 3a ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zawarcie w umowie takich postanowień stanowiłoby zatem wystarczającą podstawę do obliczenia wielkości udziału.

Dodać trzeba, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej nie było możliwe dokładne określenie powierzchni użytkowej lokalu oraz powierzchni użytkowej budynku, w którym miały być wyodrębnione lokale, podano jednak te powierzchnie w przybliżeniu: powierzchnia użytkowa lokalu ok. 82 m², powierzchnia użytkowa budynku ok. 1.122 m². Strony nie miały przy tym żadnych wątpliwości, którego lokal i którego budynku dotyczy umowa, niedookreślenie powierzchni użytkowych wynikało jedynie ze względów natury technicznej (budynek był przebudowywany i nie było możliwe dokonanie dokładnych pomiarów). Podkreślenia wymaga również, że w § 4 ust. 2 wskazano, że ostateczna wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz udziału w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości (w tym budynku trafostacji), zostanie określona na podstawie obmiarów dokonanych z natury, po przebudowaniu całego budynku, przy czym strony akceptują okoliczność, że wielkość tych udziałów w żaden sposób nie będzie wpływała na cenę i obowiązek zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży.

Jak już wcześniej wspomniano przywołany przez pozwaną wyrok Sądu Najwyższego został wydany na gruncie umowy zobowiązującej, w przypadku której rygoryzm precyzji określenia przedmiotu umowy jest bez wątpienia większy, z uwagi na jej cel i funkcję w obrocie prawnym, niż ma to miejsce w przypadku umowy przedwstępnej.

Tymczasem w orzecznictwie wskazuje się, że dopuszczalne jest oznaczenie w umowie przedwstępnej jej przedmiotu – nieruchomości – poprzez wskazanie kryteriów wydzielenia jej z większej całości [por. wyrok SN z 9.06.2009 r., sygn. II CSK 24/09]. Pogląd taki został wyrażony przez Sąd Najwyższy na tle umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowej, w której wskazano, że działka zostanie sprzedana po jej geodezyjnym wydzieleniu z innej działki, co może spowodować zmianę określonej umową przedwstępną powierzchni działki, co nadto miało z kolei prowadzić do korekty ceny według stawki za m². Pogląd wyrażony w tym wyroku wydaje się być bardziej adekwatny w stosunku do stanu faktycznego niniejszej sprawy, niż poglądy wyrażone w orzecznictwie powołanym przez pozwaną.

Zatem przyjąć trzeba, że nie tyle dokładnie wskazanie wielkości udziału, co dostateczne zindywidualizowanie w treści umowy przedwstępnej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej, przesądza o ważności umowy przedwstępnej. Na gruncie rozpoznawanej sprawy w szczególności podkreślenia wymaga, że dane zawarte w umowie przedwstępnej pozwalały na określenie wielkości udziału, a ponadto wielkość tego udziału, jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, w istocie nie miała istotnego znaczenia dla stron (choć należała do essentialia negotii), o czym najdobitniej świadczy fakt, iż strony ustaliły cenę bez względu na to, jaki ostatecznie zostanie wyliczony udział po zakończeniu prac modernizacyjnych budynku, w którym miał być wydzielony lokal. Na uwadze należy mieć w tym zakresie również, że nawet wadliwe konkretne określenie udziałów nie prowadziłyby automatycznie do nieważności umowy, bowiem w tym przypadku w jego miejsce, na mocy art. 58 § 3 k.c. weszłyby postanowienia art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali [por. postanowienie SN z 26.09.2013 r., sygn. II CSK 43/13].

Mając na uwadze powyższe rozważania zarzut nieważności umowy oparty o art. 58 § 1 k.c. należało uznać za niezasadny.

Ad 2.

Mając na uwadze powyższe rozważania, prowadzące do wniosku, że w rozpoznanej sprawie strony zawarły umowę przedwstępną, przyjąć trzeba, że umowa ta stworzyła między stronami stosunek prawny, w którym każda ze stron była wierzycielem mogącym domagać się złożenia oświadczenia woli określonej treści, oraz dłużnikiem zobowiązanym do złożenia oświadczenia woli określonej treści.

Ponadto w treści umowy przedwstępnej pozwana zobowiązała się nie tylko do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, ale również do wydzielenia odrębnego lokalu, spełniającego warunki określone w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia

24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), który wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości będzie przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W toku procesu niewykonanie umowy przyrzeczonej było między stronami faktem bezspornym, spornym natomiast było, czy pozwana ponosi wyłączną odpowiedzialność za okoliczności, które spowodowały niewykonanie umowy. Bezsporne były również: fakt wpłacenia zadatku przez powódkę na rachunek bankowy pozwanej w 2010 r. jak również fakt zwrotu na rachunek bankowy powódki przez pozwaną tej kwoty w 2014 r. Roszczenie powódki było zatem kwestionowane przez pozwaną co do zasady, lecz nie co do wysokości.

Jak już wspomniano na wstępie zasadność roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości na podstawie art. 394 § 1 k.c. wymaga wykazania, że doszło do niewykonania umowy z przyczyn, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi dłużnik, który przyjął zadek (tj. w niniejszej sprawie pozwana).

Zgodnie z art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powódce. W ocenie Sądu powódka temu ciężarowi sprostała.

Przede wszystkim zauważyć trzeba, że w umowie przedwstępnej (którą podpisała - obok ówczesnego prezesa zarządu spółdzielni, co należy podkreślić - również obecna prezes zarządu I. Z.), spółdzielnia zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokalu oraz sprzedać prawo do lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej, który wyraźnie w § 4 ust. 1 opisano jako "udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 aktu i udział w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości, w tym również opisanego wyżej budynku trafostacji". Zarówno z umowy przedwstępnej, jak i z uchwał organów spółdzielni podjętych w grudniu 2010 r., wynikało więc, że spółdzielnia zgadza się na to, aby powódka nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz związane z nim prawa w postaci udziału w nieruchomości wspólnej obejmującej udział w prawie użytkowania wieczystego wszystkich działek, na których posadowiony był budynek w dacie zawierania umowy przedwstępnej oraz w częściach wspólnych wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tych działkach, w tym trafostacji.

Wykonanie zobowiązania zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, a więc w sposób opisany wyżej, stało się jednak niemożliwe, ponieważ spółdzielnia w międzyczasie dokonała podziału geodezyjnego działek, składających się na nieruchomość spółdzielni. Nie można więc było zawrzeć umowy przyrzeczonej o takiej treści, jaką przewidywała umowa przedwstępna, a nastąpiło to wyłącznie na skutek działań spółdzielni. Z tego punktu widzenia stwierdzić trzeba, że niemożliwość wykonania umowy zgodnie z jej treścią nastąpiła z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie spółdzielnia. Już tylko na tej podstawie można byłoby więc uznać, że spełnione zostały przesłanki zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Ostatecznie w grudniu 2013 roku pozwana przedstawiła powódce projekt umowy w formie aktu notarialnego, który zasadniczo odbiegał od istotnych postanowień umownych zawartych w umowie przedwstępnej.

Wspólnicy powodowej spółki, uwzględniając stan faktyczny nieruchomości po podziałach geodezyjnych, nie domagali się jednak rygorystycznie zachowania postanowień umowy zawartych w umowie przedwstępnej, inaczej mówiąc zgadzali się na to, aby zawrzeć umowę przyrzeczoną uwzględniającą aktualny stan faktyczny, jaki powstał po podziale geodezyjnym, ale z zachowaniem dla powódki współwłasności budynku trafostacji, który wyraźnie był objęty postanowieniami umowy przedwstępnej, a także z zachowaniem zasad zarządu nieruchomością wspólną przez pozwaną w takim zakresie, w jakim przewiduje to ustawa o własności lokali.

Tymczasem przedstawiony przez pozwaną w grudniu 2013 r. projekt przewidywał po pierwsze sprzedaż prawa odrębnej własności lokalu użytkowego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu działki nr (...) (jako prawa związanego z własnością lokalu), po drugie sprzedaż udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu - działki nr (...) o sposobie korzystania "droga". Nie przewidywał natomiast sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki zabudowanej budynkiem trafostacji, choć nic nie stało na

przeszkodzie, aby takie postanowienie - analogiczne do sprzedaży udziału w drodze - zamieścić w umowie, co byłoby zgodne z treścią umowy przedwstępnej.

Co więcej projekt nakładał na powódkę obowiązek wykonania własnego przyłącza do sieci energetycznej (z chwilą, gdy wystąpią takie techniczne możliwości), jak również przewidywał zakres zarządu nieruchomością wspólną przez pozwaną znacznie większy, niż przewiduje to ustawa o własności lokali, a zatem wykraczający poza granice zwykłego zarządu, co nie było objęte umową przedwstępną, która w tym zakresie powoływała się na zakres zgodny uregulowaniami przepisów ustawy o własności lokali.

Należy zaznaczyć, że pozwana zarówno w toku negocjacji z powódką, jak również w toku niniejszego procesu niezasadnie utrzymywała, że powódka w grudniu 2013 r. i w pierwszych miesiącach 2014 r. domagała się zawarcia umowy, na mocy której nabyłaby udział we wszystkich działkach i posadowionych na nich budynkach, abstrahując od wyrażonej wcześniej przez nią samą ustnie zgody na zawarcie umowy uwzględniającej aktualny podział geodezyjny działek na odrębne nieruchomości.

Z opinii przedstawionej przez adwokata K. H., załączonej do pisma powódki z dnia 16 stycznia 2014 r. i wraz z nim doręczonej zarządowi spółdzielni (co przyznała w czasie przesłuchania prezes zarządu pozwanej I. Z.) wynika jednoznacznie, że powódka gotowa była "przejsć do porządku nad oczywistym faktem drastycznego zmniejszenia w projekcie wielkości sprzedawanego udziału w gruncie", negocjowała natomiast wyłączenie z transakcji działki gruntu nr (...) zabudowanej budynkiem trafostacji. Dalsza treść opinii, przedstawiona w części uzasadnienia obejmującej stan faktyczny, odnosi się również do drugiej spornej kwestii związanej z zarządem nieruchomością wspólną.

Tym samym pozbawione podstaw są twierdzenia pozwanej, że to powódka przyczyniła się do niezawarcia umowy przyrzeczonej, odmawiając jej podpisania na warunkach uwzględniających aktualny podział geodezyjny działek, na co wcześniej wyrażała zgodę.

Co więcej pozwana nie zawarła umowy przyrzeczonej pomimo prób negocjacji podejmowanych przez powódkę. Powódka wzywała do negocjacji w tym temacie już w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r. W tym kontekście nieprawdziwe są twierdzenia przedstawione przez pełnomocnika pozwanej w piśmie z dnia 14 lutego 2014 r., zgodnie z którymi wspólnicy powódki mieliby odmówić zawarcia umowy sprzedaży oraz prób przeprowadzenia jakichkolwiek rozmów ze spółdzielnią na temat treści przesłanej umowy sprzedaży lokalu i umów towarzyszących. Wspólnicy powódki wzywali do negocjacji w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r., w pismach z 20 lutego 2014 r., stawili się na spotkaniu w siedzibie spółdzielni w dniu 27 lutego 2014 r., na którym przedstawili swoje propozycje, byli gotowi do negocjacji w trakcie spotkania u notariusza w dniu 28 lutego 2014 r. Do zawarcia umowy na tym spotkaniu jednak nie doszło, a był to dzień, w którym upływał termin zawarcia umowy przyrzeczonej, przedłużony ostatnim z aneksów zawartych w formie aktu notarialnego.

W świetle powyższego przyjąć trzeba, że pozwana po pierwsze doprowadziła poprzez podział geodezyjny nieruchomości do stanu, w którym niemożliwym okazało się zawarcie umowy przyrzeczonej zgodnej z treścią umowy przedwstępnej, po drugie pozwana uchylała się od zawarcia umowy w kształcie objętym ustną zgodą wspólników powódki na zawarcie umowy, a więc z uwzględnieniem aktualnego stanu faktycznego, czyli takiej, która obejmowałaby budynek trafostacji oraz zgodne z postanowieniami umowy przedwstępnej regulacje dotyczące zarządu nieruchomością.

Powyższe przesądza o odpowiedzialności pozwanej za okoliczności, z powodu których nie doszło do wykonania umowy z dnia 30 marca 2010 r., polegającego na zawarciu umowy przyrzeczonej, zobowiązana jest ona zatem do zwrotu powódce zadatku w podwójnej wysokości.

Pozwana zarzucała również, iż także powódka ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy z dnia 30 marca 2010 r. z uwagi na opieszałość w prowadzeniu negocjacji, przy czym w tym zakresie wskazywała, iż projekt umowy sprzedaży lokalu wraz z projektami umów towarzyszących został przesłany na wskazany przez nią adres e-mail już dnia 4 grudnia

2013 r. Faktu tego pozwana nie wykazała, natomiast z materiału dowodowego wynika, iż jej pełnomocnik sporządził pismo, do którego załączono projekty w dniu 10 grudnia 2013 r. (w aktach brak dowodu wysłania tego pisma).

Mając na uwadze tak skonstruowany zarzut wskazać trzeba, że przedłużenie kolejnym aneksem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 28 lutego 2014 r. potwierdza, że pozwana na takie tempo prowadzenia negocjacji się godziła. Do zawarcia umowy przyrzeczonej - co niesporne - nie doszło, ale nie z tej przyczyny, że termin był przedłużany kolejnymi aneksami, tylko z przyczyn związanych z brakiem porozumienia co do jej treści. Nie można więc przyjąć, że przedłużenie terminu do końca lutego 2014 r., a więc o dwa miesiące, za zgodą obu stron, czyni powódkę odpowiedzialną za niezawarcie umowy przyrzeczonej, tym bardziej że należy przyznać rację powódce, iż przesłane jej w grudniu 2013 r. projekty umów były dokumentami obszernymi, wymagającymi czasu na zapoznanie się i analizę. Okres, o jaki przedłużono termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie był przy tym nadmiernie długi, zwłaszcza wobec przypadających w końcu grudnia dni wolnych od pracy.

W związku z powyższym przyjąć trzeba, że to pozwana ponosi wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r., w związku z czym zostały spełnione przesłanki zasadności roszczenia powódki o zapłatę zadatku w podwójnej wysokości. Z uwagi na to, że pozwana zwróciła jednokrotność wpłaconego zadatku w wysokości 183.000 zł, roszczenie powódki wyraża się połową kwoty zadatku w podwójnej wysokości, a zatem kwotą 183.000 zł, objętą żądaniem pozwu.

Ad 3.

Przechodząc do zarzutu nieważności umowy przedwstępnej z uwagi na sprzeczność jej postanowień z zasadami współzycia społecznego, a zatem zarzutu opartego na art. 58 § 2 k.c., wskazać trzeba, iż zarzut ten w świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego jawi się jako oczywiście niezasadny.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż pozwana przy zawieraniu umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2010 r. była reprezentowana nie tylko przez prezesa zarządu H. M., będącego ojcem J. M. (wspólnika powodowej spółki jawnej), ale również przez członka zarządu I. Z., obecną prezes zarządu pozwanej, tym samym również ona podpisała akt notarialny obejmujący umowę przedwstępną. Nie jest więc prawdą, że przy zawieraniu umowy uczestniczyły wyłącznie osoby powiązane więzami rodzinnymi. Nie można tym samym przyjąć, że postanowienia umowy przedwstępnej zostały sformułowane w sposób krzywdzący pozwaną spółdzielnię, co pozwana wywodzi powołując się na stosunek pokrewieństwa między H. M. i J. M.. Umowa przedwstępna została podpisana również przez I. Z., co oznacza, że akceptowała ona postanowienia umowy przedwstępnej, mimo więzów rodzinnych między prezesem zarządu spółdzielni i wspólnikiem powodowej spółki.

Co więcej treść umowy przedwstępnej nie odbiega od wskazanych w jej treści uchwał walnego zgromadzenia pozwanej, jak również jej rady nadzorczej. Ponadto z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków nie wynikało, ażeby członkowie spółdzielni sprzeciwiali się zarówno sposobowi prowadzenia negocjacji przez H. M., jak też treści wynegocjowanej umowy, czy jego rodzinnym powiązaniom w tym zakresie.

Podobnie niezasadne okazały się twierdzenia o uprzywilejowanym traktowaniu przez H. M. spółki, której wspólnikiem jest jego syn J. M., chociażby w zakresie udzielonej obniżki czynszu, albowiem aneks nr (...) do umowy najmu lokalu mającego być przedmiotem umowy przyrzeczonej, przedłużający okres, na który uzgodniono niższą stawkę czynszu, został zawarty przez pozwaną reprezentowaną tym razem przez I. Z. oraz B. R., które ze (...) spółki jawnej (...) nie były w żaden sposób powiązane.

Co więcej niezasadne okazały się twierdzenia pozwanej w zakresie uprzywilejowanego traktowania powódki przez prezesa zarządu pozwanej H. M. w porównaniu do drugiego z kontrahentów chętnych na zakup prawa odrębnej własności lokalu – M. B. i P. K. – jak bowiem wynikało z zeznań H. M. zakres wykonanych prac w ich lokalu (odmienny od zakresu prac wykonanych w lokalu powódki) został określony na wyraźne żądanie M. B. i P. K., natomiast spółdzielnia mimo tego starała się zrekompensować im niższy standard oddawanego w najem lokalu

poprzez wykonanie aluminiowej stolarki okiennej (droższej od stolarki wykonanej w lokalu przygotowanym dla powódki), obniżki czynszu oraz większej liczby miejsc parkingowych.

O braku uprzywilejowania powódki świadczy też procentowy udział kwoty zadatku w przyszłej cenie sprzedaży, który dla powódki był znacznie wyższy niż dla M. B. i P. K..

W związku z powyższym podniesione przez pozwaną twierdzenia, w oparciu o które skonstruowany został zarzut sprzeczności umowy przedwstępnej z zasadami współżycia społecznego, okazały się nieudowodnione. Z tej racji, że nie znajdują one oparcia w zebranym w sprawie materiale dowodowym, należy je uznać jedynie za wyraz przyjętej przez pozwaną linii obrony.

Mając na względzie powyższe rozważania należało przyjąć, że zarzuty pozwanej okazały się nieuzasadnione. Na rzecz powódki podlegała zasądzeniu objęta żądaniem pozwu kwota 183.000 zł.

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 183.000 zł tytułem pozostałej do zapłaty części zadatku w podwójnej wysokości pismem z dnia 26 maja 2014 r., w którym określił termin zapłaty do dnia 6 czerwca 2014 r. W aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia tego pisma pozwanej, należy jednak przyjąć, iż nastąpiło to najpóźniej dnia 6 czerwca 2014 r., albowiem pismem datowanym na ten dzień pełnomocnik pozwanej odniósł się do wezwania do zapłaty i w jej imieniu odmówił uczynienia zadość roszczeniu powódki. Od tej daty należało więc oczekiwać, że pozwana zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie, spełni świadczenie. Przyjąć należy, że winno to nastąpić w terminie 10 dni, co uzasadnia zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 17 czerwca 2014 r. Za okres poprzedzający roszczenie o zapłatę odsetek podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny ustalony został w oparciu o dowody z dokumentów, z zeznań świadków oraz dowód z przesłuchania stron.

Autentyczność dokumentów złożonych do akt sprawy nie była kwestionowana przez strony, ani też nie budziła wątpliwości Sądu. Złożona przez stronę dokumentacja obejmowała zarówno umowy łączące strony oraz pozwaną i drugiego z jej kontrahentów, jak i korespondencję prowadzoną przez strony w terminie wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej, jak i po jego upływie. Pozwoliło to na dokonanie ustaleń faktów istotnych dla rozstrzygnięcia.

Wiarygodne okazały się zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz stron, które nie wykazywały rozbieżności w zakresie faktów istotnych dla sprawy. Odmienne zeznania świadka w osobie byłego prezesa zarządu spółdzielni H. M. oraz ówczesnego prezesa zarządu spółdzielni I. Z. dotyczyły przede wszystkim oceny pracy H. M. oraz błędnego odczytywania przez I. Z. treści pism kierowanych do spółdzielni przez współników powódki, co nie miało wpływu na rozstrzygnięcie.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. przy założeniu, że powódka wygrała proces w całości. Na kwotę 12.767 zł stanowiącą kwotę niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez powódkę złożyły się: stosunkowa opłata od pozwu w wysokości 9.150 zł ustalona na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wynagrodzenie jednego pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 3.600 zł na podstawie § 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 461), opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.