

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosława Marciniak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Dorota Borowy

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2015r. w Kaliszu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko M. B. (1)

zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Oddała powództwo.

2. Zasądza od powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz pozwanej M. B. (1) kwotę 7.217,00 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Mirosława Marciniak

UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. pozwem złożonym dnia 22 listopada 2012 r. wniósł o zobowiązanie pozwanej M. B. (1) do przeniesienia na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., gmina i powiat K., województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), zgodnie z oświadczeniem woli następującej treści:

„Pozwana, M. B. (1), zamieszkała ul. (...), (...)-(...) K., jako użytkownik wieczysty do dnia 5 grudnia 2089 r. (słownie: dwa tysiące osiemdziesiątego dziewiątego roku) nieruchomości położonej w K., gmina i powiat K., województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14 lutego 2012 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego (Rep. (...) nr (...)), sprzedaje spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą ul. (...), (...)-(...) P., prawo użytkowania wieczystego ustanowionego do dnia 5 grudnia 2089 r. niezabudowanej nieruchomości położonej w K., gmina i powiat K., województwo (...), składającej się z działek numery (...) zaliczonych do terenów mieszkaniowych, o łącznej powierzchni 2,0312 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), za cenę w kwocie 3.810.540,98,- PLN (słownie: trzy miliony osiemset dziewięć tysięcy pięćset czterdzieści złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy), a spółka (...) z siedzibą w P. opisane prawo do nieruchomości za podaną cenę kupuje”. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż dochodzi zawarcia umowy przyrzeczonej i złożenia przez pozwaną oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. Podniósł, iż pozwana nie wykonała ciężących na niej obowiązków formalnych zastrzeżonych w umowie warunkowej z dnia 14 lutego 2012 r., m.in. nie wystawiła poprawnej faktury VAT oraz nie dostarczyła zaświadczeń stwierdzających brak zaległości publicznoprawnych, nie dostarczyła oświadczenia (...) Banku (...) S.A. o zwolnieniu przedmiotowej nieruchomości spod hipoteki i zaświadczenia o stanie zadłużenia z tytułu kredytu zabezpieczonego wpisem hipoteki oraz wysokości dziennych odsetek od tego kredytu. Nadto powód wskazał, iż pozwana usiłuje uchylić się od skutków warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 lutego 2012 r. i w tym celu złożyła bezpodstawne oświadczenie o odstąpieniu od tejże umowy. Dodatkowo pozwana dążąc do uniemożliwienia mu realizacji jego praw złożyła ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości innym podmiotom - deweloperom i sieciom handlowym, również tym, które miałyby być operatorami, najemcami powierzchni handlowej realizowanej przez powoda (k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 czerwca 2013 r. (karta 99-105) pozwana M. B. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, iż to powód uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej i to skłoniło ją do odstąpienia od umowy. Podniosła, iż skoro powód w pozwie dochodzi umowy przyrzeczonej i jak twierdzi nie doszło do jej zawarcia z powodu nie wykonania przez nią warunków formalnych przewidzianych umową warunkową sprzedaży to, dlaczego obecnie powód nie uzależnia swego żądania od spełnienia przez nią warunków, jakie przytacza w uzasadnieniu pozwu. Poza tym ilość zawartych aneksów do umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zawieranych na wnioski powoda, wskazuje, iż wychodziła naprzeciw oczekiwaniom powoda i przyjmowała jego propozycje zmian wiążącego ich stosunku z umowy przedwstępnej. Wskazała, iż wyraziła zgodę na cesję praw i obowiązków z umowy przedwstępnej z dotychczasowego kupującego na nowy podmiot, jakim jest powód. Poza tym przy zawieraniu umowy warunkowej przedstawiła i przekazała powodowi szereg dokumentów, zwłaszcza zaświadczeń o niezaleganiu w opłacaniu należności publicznoprawnych. W tejże umowie ponownie zobowiązała się do przedstawienia różnego rodzaju zaświadczeń, w tym aktualnych o niezaleganiu w opłacaniu podatków, składek ZUS i o stanie zadłużenia kredytu zabezpieczonego hipoteką. Podniosła, iż w zapisach umowy warunkowej nie ma mowy o fakturze VAT jako koniecznym elemencie zawarcia umowy końcowej. Powód na umówiony u notariusza w dniu 28 marca 2012 r. termin końcowy zawarcia umowy nie stawiał się, choć ona zgłosiła się z kompletem uaktualnionych zaświadczeń. Z kolei na kolejnym terminie w dniu 30 marca 2012 r. powód odmówił podpisania umowy kwestionując jedynie fakturę, którą pozwana przywiozła od razu do transakcji. Pozwana wskazała, iż następnie po rozmowach z powodem przystała na treść faktury oczekiwanej przez powoda i ponownie zorganizowała na nowo wszystkie zaświadczenia z urzędów. Powód nie potwierdził terminu zawarcia umowy na 27 kwietnia 2012 r. wskazując na swoje podróże służbowe i potrzebę zapoznania się z dokumentacją. Pozwana podniosła, iż nie mogła sobie pozwolić na kolejny upływ 30 dniowego terminu od dnia uzyskania na nowo zaświadczeń (większość miała datę 24 - 26 kwietnia) i wskazała powodowi termin 16 maja 2012 r. jako termin zawarcia umowy. Powód, choć informację otrzymał, to jednak nie stawiał się i w związku z tym odstąpiła od umowy. Wskazała, iż kolejne pisma powoda do niej kierowane były mało konstruktywne, ona domagała się zawarcia nowej umowy, a powód powoływał się na obowiązującą jego zdaniem umowę. W jej ocenie opisane powyżej okoliczności wskazują, iż to powód uchylił się od zawarcia umowy końcowej i dlatego jej odstąpienie od umowy było uzasadnione.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, iż nawet gdyby Sąd podzielił stanowisko powoda prezentowane w pozwie, orzeczenie sądu zobowiązujące do zawarcia umowy przyrzeczonej musi w swej treści zawierać obowiązek wzajemny powoda wynikający z umowy sprzedaży (obowiązek zapłaty ceny).

Pismem procesowym z dnia 26 lipca 2013 r. (karta 253-256) powód podniósł, iż nie uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej i tylko jednorazowo przedstawiciel spółki był nieobecny na spotkaniu u notariusza w związku z nieprawidłowym zawiadomieniem go o terminie czynności. Wskazał, iż dysponuje indywidualną interpretacją podatkową z dnia 16 maja 2013 r. sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania, z której wynika jak powinna zostać przez pozwaną wystawiona faktura VAT. Nadto podniósł, iż przedmiotowa sprawa nie toczy się w ramach

ustalenia historii relacji kontaktów stron, a jest postępowaniem mającym doprowadzić do wydania przez Sąd orzeczenia zastępującego oświadczenie woli. Powód wskazał, iż w związku z łączącymi strony umowami na spornej nieruchomości dokonał inwestycji i poniósł w związku z tym koszty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 marca 2010 r. pozwana M. B. (1) jako sprzedający oraz T. N. działający w imieniu i na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. jako kupujący, zawarli w formie aktu notarialnego, w Kancelarii Notarialnej w Z., repertorium (...) numer (...), przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., gmina i powiat K., województwo (...), składającej się z działek numer (...) zaliczonych do terenów mieszkaniowych, o łącznej powierzchni 2,0312 ha, zabudowanej budynkami i budowlami stanowiącymi odrębną własność M. B. (1), dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą za numerem (...). W ramach tej umowy M. B. (1) zobowiązała się również sprzedać kupującemu prawo własności posadowionych na nieruchomości budynków i budowli stanowiących odrębną nieruchomość. T. N. oświadczył, iż stan prawny nieruchomości i obciążenie jej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 880.000 zł z oprocentowaniem zmiennym na rzecz banku (...) S.A. z siedzibą w W. celem zabezpieczenia spłaty kredytu podlegającego spłacie do dnia 11 grudnia 2018 r. i hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 161.832 zł na rzecz wskazanego banku celem zabezpieczenia spłaty kosztów i odsetek od w/w kredytu, jest mu jako kupującemu znany i z tego tytułu nie zgłasza, i nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń do sprzedającego.

dowód: zeznania świadka A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, § 1, § 3 ust. 1 umowy sprzedaży z dnia 25.3.2010 r. - k. 22- 33.

Warunkami zawarcia umowy sprzedaży było m.in.:

- a) wykazanie przez zbywcę, iż nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, w tym również hipotek za wyjątkiem wpisanych w (...) i wymienionych w § 1 pkt 1 aktu, od najmu czy dzierżawy, poprzez przedłożenie do przyręczonej umowy sprzedaży aktualnego odpisu księgi wieczystej oraz złożenie stosownego oświadczenia (obciążenia ujawnione miały zostać spłacone z ceny zakupu),
- b) przedłożenie przez sprzedającego zgodnie z art. 306g ordynacji podatkowej aktualnego zaświadczenia o nie zaleganiu z podatkami, składkami na ubezpieczenie społeczne i opłatami lokalnymi, należnościami publicznoprawnymi, m.in. takimi jak: należność od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste, podatki na rzecz Urzędu Skarbowego, składki na rzecz ZUS i PEFRON.

dowód: § 3 ust. 2 umowy sprzedaży z dnia 25.3.2010 r. - k. 25- 26.

Sprzedający i kupujący zgodnie ustalili, że łączna cena praw do nieruchomości wynosić miała 3.100.000 zł netto powiększona o należny podatek od towarów i usług. Sprzedający miał wystąpić do Urzędu Skarbowego/ Izby Skarbowej o interpretację przepisów w celu ustalenia czy sprzedaż nieruchomości objęta tą umową podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Na cenę sprzedaży składała się:

- a) cena za prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) w wysokości 1.000.000 zł netto,
- b) cena za prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) w kwocie 2.000.000 zł netto oraz cena za prawo własności znajdujących się na tej działce budynków, budowli stanowiących odrębną nieruchomość w kwocie 100.000 zł netto,

Strony postanowiły, iż cena wraz z należnym podatkiem zostanie zapłacona w następujący sposób:

- a) kwota 300.000 zł w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy tytułem zaliczki ze skutkami prawnymi zadatku na wskazane konto,

b) reszta ceny sprzedaży w kwocie 2.800.000 zł kupujący zobowiązywał się zapłacić M. B. (1) w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, po doręczeniu kupującemu prawidłowo wystawionej faktury VAT, z tym, że w pierwszej kolejności część reszty ceny sprzedaży zostanie zapłacona na rzecz banku (...) S.A. w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych hipotekami. Zapłata miała nastąpić w formie przelewu na rachunek bankowy sprzedawcy wskazany na fakturze.

dowód: § 4 umowy sprzedaży z dnia 25.3.2010 r. - k. 26- 27.

Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta w terminie wyznaczonym przez kupującego w terminie 14 dni roboczych od daty doręczenia sprzedającemu wezwania kupującego do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, jednak nie później niż w terminie do dnia 2 lutego 2011 r.

Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie kupującego sprzedawca ma prawo zachować otrzymaną zaliczką ze skutkami prawnymi zadatku.

dowód: § 5 umowy sprzedaży z dnia 25.3.2010 r. - k. 27- 28.

Strony oświadczyły, że wydanie nieruchomości będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej na rzecz kupującego nastąpi w dniu zapłaty całej należnej sprzedającemu ceny. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku sprzedającego.

dowód: § 6 umowy sprzedaży z dnia 25.3.2010 r. - k. 28.

W celu zabezpieczenia roszczeń kupującego o zwrot zaliczki ze skutkami zadatku:

- a) M. B. (1) poddała się egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty 300.000 zł,
- b) M. B. (1) ustanowiła hipotekę umowną zwykłą w kwocie 300.000 zł na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w K..

dowód: § 7 umowy sprzedaży z dnia 25.3.2010 r. - k. 28.

Strony zobowiązały się współdziałać w ramach wszelkich postępowań związanych z nabyciem przedmiotowej nieruchomości.

Sprzedający udzielił spółce zgody na wykonanie wszelkich czynności faktycznych i prawnych określonych w § 3 ust. 2 lit. a (badania hydro - geologiczne, nośności, skażenia gruntu) na rzecz i koszt kupującego w celu wykonania analiz prawnych i wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych zmierzających do realizacji postanowień niniejszej umowy m.in. uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę zamierzonej inwestycji wraz z uzgodnieniami wszelkich mediów, ich przyłączenia i dostarczania z gestorami sieci (....) na rzecz i koszt kupującego.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagały zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

Strony zgodnie oświadczyły, iż kupujący może wskazać osobę trzecią, która wstąpi w całości w jego prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy, na co sprzedający wyraził zgodę.

dowód: § 8 ust. 1, 2 i 3, § 9 ust. 4 i 5 umowy sprzedaży z dnia 25.3.2010 r. - k. 28-29.

Po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości poprzednik prawny powoda kierował kolejne oferty do pozwanej w formie aktu notarialnego dotyczące kolejnych przesunięć przez niego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana składanymi przed notariuszem M. B. (2) z Kancelarii Notarialnej

w Z. oświadczeniami akceptowała zamiany w przedwstępnej umowie sprzedaży określone w ofertach poprzednika prawnego powoda i tak:

- 1) oświadczeniem z dnia 25 sierpnia 2010 r., repertorium (...) numer (...), przedłużyła termin końcowy zawarcia umowy przyrzeczonej do 17 maja 2011 r.,
- 2) oświadczeniem z dnia 14 listopada 2011 r., repertorium (...) numer (...), przedłużyła termin końcowy zawarcia umowy przyrzeczonej do 30 grudnia 2011 r.,
- 3) oświadczeniem z dnia 29 grudnia 2011 r., repertorium (...) numer (...), przedłużyła termin końcowy zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 stycznia 2012 r.,
- 4) oświadczeniem z dnia 31 stycznia 2012 r., repertorium (...) numer (...), przedłużyła termin końcowy zawarcia umowy przyrzeczonej do 15 lutego 2012 r.

dowód: zeznania świadków: A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, M. B. (2) - k. 367- 368, akty notarialne - k. 108- 115.

Na mocy umowy cesji praw i obowiązków z dnia 14 lutego 2012 r., zawartej w formie aktu notarialnego, w Kancelarii Notarialnej w Z., repertorium (...) numer (...), w miejsce kupującego, tj. spółki pod firmą (...) Sp. z o.o., do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 marca 2010 r. (zmienionej protokołem sprostowawczym z dnia 6 kwietnia 2010 r., repertorium (...) numer (...)) oraz oświadczeniami do tej umowy: z dnia 31 marca 2010 r., repertorium (...) numer (...), z dnia 25 sierpnia 2010 r., repertorium (...) numer (...), z dnia 20 kwietnia 2011 r., repertorium (...) numer (...), aneksem z dnia 17 sierpnia 2011 r., repertorium (...) numer (...), oświadczeniem z dnia 14 listopada 2011 r., repertorium (...) nr (...), aneksem z dnia 29 grudnia 2011 r., repertorium (...) nr (...), oświadczeniem z dnia 31 stycznia 2012 r., repertorium (...) nr (...)) wstąpił - w charakterze kupującego - powód, to jest spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

dowód: zeznania świadków: E. P. - od 10 do 25 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, umowa cesji praw i obowiązków z dnia 14.2.2012 r. - k. 34- 37.

W dniu 14 lutego 2012 r., w Kancelarii Notarialnej w Z., repertorium (...) numer (...), pozwana M. B. (1) oraz T. N. działający w imieniu i na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., na mocy w/w umowy cesji praw i obowiązków, doprowadzili do zawarcia umowy sprzedaży warunkowej, która miała na celu wykonanie zobowiązań wynikającej z umowy przedwstępnej z dnia 25 marca 2010 r., która została zmieniona kolejnymi wyżej opisanymi aktami notarialnymi. Od czasu zawarcia tej umowy pojawiły się nowe okoliczności, w szczególności:

- a) rzeczoznawca budowlany ustalił, iż obiekty znajdujące się na działkach nr (...) w K., przy ul. (...) nie mogły być zaliczone do kategorii budynków lub budowli, a całą przedmiotową nieruchomości należało uznać za niezabudowaną i zatem zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Gminie K. przysługiwało prawo pierwokupu prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, skutkiem czego strony były zobowiązane zawrzeć umowę sprzedaży pod warunkiem, że Gmina K. nie skorzysta z prawa pierwokupu,
- b) z uzyskanych przez sprzedającego dwóch interpretacji indywidualnych wydanych przez Ministra Finansów, tj. przez organ upoważniony Dyrektora (...) w K. w dniu 21 i 28 listopada 2011 r. wynika, że sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot tej umowy nie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, ale podlegała opodatkowaniu stawką 23 % podatku od towarów i usług.

W związku z tymi okolicznościami, strony określiły cenę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, objętej księgą wieczystą numer (...), na kwotę 3.810.540,98 zł, która obejmowała cenę netto w kwocie 3.100.000 zł oraz podatek VAT od części ceny wg stawki 22 % ceny netto i od części ceny wg stawki 23 % ceny netto w łącznej kwocie 710.540,98 zł.

dowód: zeznania świadków: E. P. - od 10 do 25 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, § 1 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 38- 46.

T. N. działający w imieniu i na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. oświadczył, iż zapłata ceny sprzedaży będzie dokonana ze środków własnych Spółki pochodzących z pożyczki udzielonej w grupie kapitałowej. Na okoliczność stosownej zdolności kredytowej spółki (...) Spółka z o.o. T. N. okazał oświadczenie (...) Bank (...) S.A. z/s w W. Oddział w P. z dnia 21 listopada 2011 r. o przyznaniu w/w spółce kredytu odnawialnego w kwocie 15.000.000 zł.

dowód: § 1 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 40, zeznania za powodowa Spółkę T. N. – od 6 minuty do 59 minuty nagrania z rozprawy k.404.

Pozwana M. B. (1) oświadczyła, iż poza wpisanymi w księdze wieczystej numer (...) hipotekami oraz ustawowym prawem pierwokupu przysługującym Gminie K. nieruchomości była wolna od wszelkich innych ograniczonych praw rzeczowych oraz złożyła stosowne zapewnienia o niezaleganiu w opłacaniu należności publicznoprawnych.

M. B. (3) przedłożyła do umowy odpis zwykły księgi wieczystej numer (...) z dnia 19 grudnia 2011 r oraz przekazała przedstawicielowi kupującemu następujące m.in. dokumenty:

- a) zaświadczenie ZUS Oddział w K. z dnia 20 grudnia 2011 r. o niezaleganiu w opłacaniu składek,
- b) zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w K. z dnia 20 grudnia 2011 r. o niezaleganiu w opłacaniu podatków,
- c) zaświadczenie Burmistrza Miasta K. z dnia 19 grudnia 2011 r. o niezaleganiu w podatkach,
- d) zaświadczenie Starosty (...) z dnia 19 grudnia 2011 r. o niezaleganiu z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,
- e) poświadczony przez Starostwo Powiatowe w K. decyzje o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na rozbiórkę budynków po byłych Zakładach (...) w K., położonych w K. przy ul. (...) (z wyłączeniem elewacji frontowej),
- f) opinie techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
- g) dwa odpisy interpretacji indywidualnej wydanych przez Ministra Finansów.

Zatem pozwana M. B. (3) wykonała warunki zastrzeżone przez strony w § 3 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 25 marca 2010 r.

dowód: zeznania świadka A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, § 3 umowy sprzedaży z dnia 25.3.2010 r. - k. 25- 26, § 1 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 40- 43.

Pozwana zobowiązała się przedłożyć do umowy przenoszącej prawa do nieruchomości:

- a) aktualny odpis księgi wieczystej oraz złożenia oświadczenia, że obciążenia ujawnione zostaną spłacone z ceny zakupu wydany nie wcześniej niż siedem dni przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży,
- b) aktualne zaświadczenia wydane zgodnie z art. 306g Ordynacji podatkowej o niezaleganiu z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne, o niezaleganiu w podatkach od nieruchomości i z tytułu użytkowania wieczystego oraz PFRON wydane nie wcześniej niż siedem dni przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży,
- c) zaświadczenie (...) Banku (...) S.A. z/s w W. o stanie zadłużenia sprzedającego z tytułu kredytu zabezpieczonego wpisem hipoteki w księdze wieczystej numer (...) na dzień zawarcia umowy przenoszącej prawo nieruchomości oraz o wysokości dziennych odsetek od kredytu,

d) aktualne zobowiązanie (...) Banku (...) S.A. z/s w W. wykreślenia z (...) hipotek,

dowód: § 1 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 43.

Pozwana sprzedała spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. prawo użytkowania wieczystego ustanowione do dnia 5 grudnia 2009 r. niezabudowanej nieruchomości położonej w K., gmina i powiat K., województwo (...), składającej się jedynie z działek nr (...) zaliczonych do terenów mieszkaniowych, o łącznej powierzchni 2,0312 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), za cenę 3.810.540,98 zł pod warunkiem, że Burmistrz Miasta i Gminy K. nie wykona ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Gminie K. w stosunku do przedmiotu umowy, a T. N. działając za kupującą spółkę jako prezes zarządu opisane prawo do nieruchomości za podaną cenę i pod powyższym warunkiem kupił.

dowód: § 3 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 44.

Strony oświadczyły, iż tytułem zaliczki ze skutkami zadatku na cenę sprzedaży sprzedający otrzymał od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w dniu 2 kwietnia 2010 r. kwotę 300.000 zł, w tym 22 % podatku VAT (netto kwota 245.901,64 zł plus 22 % VAT w kwocie 54.098,36 zł) i kwota ta została zarachowana na cenę sprzedaży.

Resztę ceny sprzedaży w kwocie 3.510.540,98 zł (netto kwota 2.854.098,36 zł plus 23 % VAT w kwocie 656.442,62 zł) kupujący zobowiązał się zapłacić M. B. (1) w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego na rzecz kupującej spółki i po doręczeniu przedstawicielowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. prawidłowo wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany na fakturze prowadzony w (...) Bank S.A., z tym, że w pierwszej kolejności część reszty ceny sprzedaży zostanie zapłacona na rzecz banku (...) S.A. w celu zaspokojenia wiarygodności zabezpieczonych hipotekami wpisanymi w księdze wieczystej (...) na rachunek bankowy wskazany w wydanym przez bank zaświadczeniu.

dowód: zeznania świadka A. B. - od 1 godziny i 34 minuty do 1 godziny i 51 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, § 4 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 44.

W celu zabezpieczenia roszczeń sprzedającego o zapłatę reszty ceny sprzedaży w wypadku gdyby reszta ceny sprzedaży nie została zapłacona przed lub przy podpisaniu umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz kupującego - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w umowie przenoszącej prawo użytkowania wieczystego ustanowi na nieruchomości na rzecz sprzedającego hipotekę umowną do kwoty odpowiadającej niezapłaconej części ceny sprzedaży.

M. B. (1) zobowiązała się do udzielenia bezwarunkowej, pisemnej zgody z notarialnie poświadczonym podpisem na wykreślenie przedmiotowej hipoteki, w terminie 3 dni roboczych od daty wpływu na jej rachunek bankowy reszty ceny sprzedaży oraz przesłania tej zgody listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

dowód: § 5 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 44.

Strony oświadczyły, że wydanie nieruchomości będącej przedmiotem umowy na rzecz kupującej spółki nastąpi w dniu otrzymania przez sprzedającego całej należnej ceny.

dowód: § 6 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 44.

Strony umowy zobowiązały się przystąpić do umowy przenoszącej własność w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania informacji o niewykonaniu przez Burmistrza Miasta i Gminy K. prawa pierwokupu lub od dnia upływu terminu określonego do wykonania prawa pierwokupu.

Przez sformułowanie dni robocze w niniejszej umowie rozumie się wszystkie dni roku, poza dniami ustawowo wolnymi od pracy i sobotami.

dowód: zeznania świadka A. B. - od 1 godziny i 34 minuty do 1 godziny i 43 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, § 8 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 45.

Wobec nieskorzystania przez gminę K. z prawa pierwokupu i otrzymania tej wiadomości przez strony, pozwana potwierdziła u powoda termin zawarcia umowy końcowej, i w dniu 28 marca 2012 r. zgłosiła się do Kancelarii Notarialnej w Z.. Za zgodą pozwanej obecny był jej mąż A. B.. Do zawarcia umowy przenoszącej własność pozwana stawiała się z kompletem uaktualnionych zaświadczeń, jakie zgodnie z umową warunkową miała przedstawić powodowi w postaci:

- zaświadczeń ZUS Inspektorat K. - Ł. z dnia 23 i 28 marca 2012 r. o niezaleganiu w opłacaniu składek oraz decyzji ZUS Inspektorat K. - Ł. z dnia 28 marca 2012 r.,

- zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego K. w K. z dnia 26 marca 2012 r. wydanego w trybie art. 306g ustawy Ordynacja podatkowa o niezaleganiu w opłacaniu podatków,

- zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy K. z dnia 26 marca 2012 r. wydanego w trybie art. 306g ustawy Ordynacja podatkowa o niezaleganiu w opłacaniu podatków,

- zaświadczenia Starosty (...) z dnia 26 marca 2012 r. o niezaleganiu z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w K., przy ul. (...),

- zaświadczenia Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych z dnia 26 marca 2012 r. o niezaleganiu z wpłatami na PFRON,

- zaświadczenia (...) Bank (...) S.A. z/s w W. (dawniej (...) Bank (...) S.A.) z dnia 28 marca 2012 r. o stanie zadłużenia z tytułu kredytu zabezpieczonego wpisem hipotek w (...) na dzień 28 marca 2012 r. oraz zawierające zobowiązanie w/w banku na udzielenie zgody na wykreślenie ze wskazanej powyżej księgi wieczystej hipoteki w kwocie 880.000 zł i hipoteki do kwoty 161.832 zł, pod warunkiem całkowitej spłaty salda zadłużenia,

- odpis księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kępnie numer (...) wydany w dniu 26 marca 2012 r.

Zatem pozwana M. B. (3) wykonała warunki zastrzeżone przez strony w § 1 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14 lutego 2012 r. Natomiast powód na umówiony w dniu 28 marca 2012 r. termin podpisania aktu notarialnego nie stawiał się.

dowód: zeznania pozwanej - od 11 do 15 minuty nagrania z rozprawy - k. 298 i od 1 godziny i 2 minuty do 1 godziny i 39 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania świadków: A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, M. B. (2) - k. 367- 368, § 1 umowy sprzedaży warunkowej z dnia 14.2.2012 r. - k. 43, akt notarialny - k. 116-117, zaświadczenia - k. 118, 119, 121- 122, 123- 124, 125, 126- 127, 128- 133, decyzja - k. 120, odpis zwykły księgi wieczystej z dnia 26.3.2012 r. - k. 134- 138, pismo pozwanej z dnia 28 marca 2012 r. - k. 139- 141.

Wobec nalegań pozwanej na kolejny termin spotkania celem podpisania umowy końcowej strony umówiły się telefonicznie na dzień 30 marca 2012 r. Strony stawily się w Kancelarii Notarialnej w Z.. Podczas odczytywania przez notariusza M. B. (2) przygotowanego projektu umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego, którą strony wcześniej otrzymały drogą e - mailową, powód zaczął korzystać z telefonu komórkowego i stwierdził, iż otrzymał informację, że przywieziona przez pozwaną od razu do transakcji faktura VAT została przez jej księgowość błędnie wystawiona. Po zakwestionowaniu faktury VAT i stwierdzeniu, iż oczekuje tego dokumentu, ale o innej treści, pozwany odmówił podpisania umowy końcowej przenoszącej własność. Z przebiegu spotkania notariusz sporządziła w dniu 30 marca 2012 r. protokół, zapisany w repertorium (...) za numerem (...). Załącznikami protokołu notarialnego została faktura wystawiona przez pozwaną oraz taka, jakiej oczekiwał powód.

Powód nie zgłaszał żadnych uwag do zaświadczeń, jakie już na dzień 28 marca 2012 r. posiadała pozwana i jakie również przedstawiła do tego aktu notarialnego. Strony postanowiły uzgodnić przez swe służby księgowe stanowisko,

co do treści faktury zgodnej z obowiązującymi przepisami i przedłużyć termin zawarcia umowy do dnia 27 kwietnia 2012 r. Ponadto sprzedająca zażądała przedstawienia przez kupującego dokumentów, co do źródeł finansowania inwestycji i przedstawienia gwarancji zapłaty przez kupującego (§ 1 tiret 30 i 31). Natomiast kupujący zażądał wystawienia faktury według przedstawionego przez siebie wzoru i oświadczył, iż zapłaci cenę sprzedaży w sposób określony w umowie sprzedaży warunkowej.

dowód: zeznania za powodową Spółkę T. N. – od 6 minuty do 59 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania pozwanej - od 14 do 28 minuty nagrania z rozprawy - k. 298, i od 1 godziny i 2 minuty do 1 godziny i 39 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania świadków: A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, M. B. (2) - k. 367- 368, pismo pozwanej z dnia 28 marca 2012 r. - k. 139- 141, akt notarialny - k. 142- 143, wzory faktur VAT - k. 144, 145- 146.

Pismem z dnia 13 kwietnia 2012 r. - przesłanym pocztą elektroniczną i drogą pocztową na adres spółki, pełnomocnik pozwanej poinformował prezesa powodowej spółki, iż pomimo podejmowanych przez sprzedającą wielokrotnych prób nawiązania kontaktu w celu ustalenia treści faktury, kupujący zobowiązania postawionego w notarialnym protokole nie wykonał. Mimo upływu dwóch tygodni, to jest połowy okresu, o którym przedłużono czas zawarcia umowy przenoszącej własność kupujący nie skontaktował się ze sprzedającą, nie zaproponował treści faktury, a kontakt z kupującym, jak i reprezentującymi go prawnikami i księgowymi, jest nie tylko utrudniony, a wręcz niemożliwy. Bez odpowiedzi pozostały kierowane przez sprzedającą zapytania e-mailowe, jak i próby kontaktu telefonicznego. Pełnomocnik pozwanej określił powodowi termin trzech dni od doręczenia pisma na zajęcie przez kupującego formalnego stanowiska na piśmie w sprawie treści faktury. Zastrzegł, iż opisane powyżej okoliczności, jak również problemy z ustaleniem terminu zawarcia umowy oraz zgłaszanie przez kupującego szeregu nieistotnych zastrzeżeń formalnych jednoznacznie wskazują na uchylanie się kupującego od wykonania umowy. Wezwał również powoda do przedstawienia gwarancji zapłaty stosownie do podpisanego protokołu z dnia 30 marca 2012 r.

dowód: korespondencja e-mailowa - k. 152- 153, pismo z dnia 13 kwietnia 2012 r. -k. 156- 157.

W odpowiedzi wysłanej drogą e-mailową w dniu 16 kwietnia 2012 r. prezes powodowej spółki stwierdził, iż biuro podatkowe skontaktuje się w tym tygodniu celem wyjaśnienia kwestii faktury VAT. Zaproponował po wyjaśnieniu przez księgowość powyższej kwestii telekonferencję z mecenasem bądź spotkanie celem wyjaśnienia szczegółów i podpisanie umowy końcowej w dniu 27 kwietnia 2012 r.

dowód: korespondencja e-mailowa - k. 148- 149, 151- 152.

Następnie strony prowadziły rozmowy w obrębie swych doradców i między sobą celem ustalenia treści spornej faktury VAT. Korespondencja e-mailowa stron dotyczyła również potrzeby zorganizowania na nowo przez pozwaną aktualnych zaświadczeń, jakie posiadała już do aktu w dniu 28 marca 2012 r. i w dniu 30 marca 2012 r. Zaświadczenia te traciły, bowiem swoją aktualność. Powód był proszony w korespondencji e-mailowej czy rozmowach telefonicznych o potwierdzenie gotowości stawienia się do umowy końcowej, a także odstąpienia przez niego od potrzeby przygotowania przez pozwaną nowych zaświadczeń i zawarcia umowy na zaświadczeniach przedstawionych w dniach 28 i 30 marca 2012 r. Pozwana, wobec braku jasnej i pisemnej deklaracji powoda, co do możliwości wykorzystania zaświadczeń aktualnych na koniec marca 2012 r., zorganizowała na nowo wszystkie zaświadczenia z urzędów stwierdzające brak jej zaległości podatkowych i zaległości w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych oraz domagała się ustalenia terminu zawarcia umowy. Powód jednak ciągle piętrzył trudności i nie potwierdził ustalonego w dniu 30 marca 2012 r. terminu zawarcia umowy na dzień 27 kwietnia 2012 r. wskazując na swoje podróże służbowe i potrzebę zapoznania się z dokumentacją. Pozwana miała wystawione zaświadczenia, decyzję i odpis księgi wieczystej z datami 24 - 26 kwietnia 2012 r. i przy wyznaczaniu kolejnego terminu do zawarcia umowy nie chciała dopuścić do kolejnego 30 dniowego upływu terminu od ich uzyskania, gdyż ich organizowanie wymagało dużego nakładu pracy i czasu. Pozwana na prośbę powoda wyraziła zgodę na przesunięcie terminu na początkowy okres maja 2012 r.

dowód: zeznania pozwanej - od 14 do 18 minuty, od 22 do 28 minuty i od 31 do 37 minuty nagrania z rozprawy - k. 298, i od 1 godziny i 2 minuty do 1 godziny i 39 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania świadków: E. P. - od 20

do 25 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, A. S. - k. 381- 382, korespondencja e-mailowa stron z załącznikami - k. 147- 155, zaświadczenia i decyzje - k. 158- 168, odpis księgi wieczystej z dnia 24 kwietnia 2012 r. - k. 169- 182.

Korespondencja między stronami przez około 2-3 miesiące, tj. do czasu odstąpienia od umowy, prowadzona była przez pracownika kancelarii pełnomocnika pozwanej A. S. równoległe e - mailowo, czyli elektronicznie i za pośrednictwem poczty albo kurierem, z powodu wątpliwości co do uczciwych zamiarów kupującego. Metodą było wysyłanie dokumentów w formie elektronicznej i pisemnej. Nigdy nie zdarzyło się, żeby był problem z odbiorem korespondencji elektronicznej po stronie powoda.

dowód: zeznania świadka A. S. - k. 381- 382.

Na początku maja 2012 r. pozwana zadzwoniła do notariusz M. B. (2) celem ustalenia terminu zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego. Notariusz poinformował ją, iż w notatniku ma zapisany termin 15 lub 16 maja 2012 r. jako zarezerwowany przez prezesa powodowej spółki. Pozwana zaakceptowała termin ustalony przez powoda.

dowód: zeznania pozwanej - od 39 do 45 minuty nagrania z rozprawy - k. 298, i od 1 godziny i 2 minuty do 1 godziny i 39 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania świadka A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318.

Pozwana zaakceptowała treść faktury żądanej przez powoda i w związku z tym jej księgowa E. P. w maju 2012 r. wystawiła ją zgodnie z życzeniem powoda. Na fakturze pozwanej była podana kwota zaliczki z 22 % stawką VAT- u, dalsza część kwoty zapłaty z 23 % stawką VAT i poniżej było rozliczenie faktury zaliczkowej, która była wystawiona w 2010 r. Prezes powodowej spółki zażądał faktury, na której była ujęta kwota sprzedaży tej nieruchomości pomniejszona o zaliczkę, poniżej była informacja o wystawionej fakturze zaliczkowej z 2010 r. Ta kwota też obejmowała podatek VAT od głównej kwoty 23 %, a w informacji o fakturze zaliczkowej był ujęty VAT 22%. Następnie owa faktura została przesłana drogą e-mailową prezesowi powodowej spółki. Faktura była wystawiona na (...) Sp. z o.o.

dowód: zeznania świadka E. P. - od 10 do 37 minuty i od 54 do 56 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, wzory faktur VAT - k. 144, 145- 146.

W dniu 8 maja 2012 r. prezes powodowej spółki w przesłanym do strony pozwanej e-mailu potwierdził otrzymanie przesłanych w dniu 30 kwietnia 2012 r. skanów zaświadczeń pozwanej wykazujących brak zaległości podatkowych i niepodatkowych oraz wzoru oświadczenia o zaakceptowaniu wskazanych zaświadczeń w dniu podpisania umowy przenoszącej własność.

dowód: korespondencja e-mailowa stron - k. 150- 151.

W dniu 11 maja 2012 r. pełnomocnik pozwanej przesłał pocztą elektroniczną prezesowi powodowej spółki skan pisma zawierającego określenie terminu zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego oraz wezwanie do stawienia się w dniu 16 maja 2012 r., o godzinie 15.30, w Kancelarii Notarialnej notariusz M. B. (2) w Z. celem przystąpienia do umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zgodnie z umową sprzedaży warunkowej z dnia 14 lutego 2012 r. Zarazem pełnomocnik pozwanej w piśmie zastrzegł, iż niestawiennictwo powoda jako kupującego spowoduje złożenie przez powódkę jako sprzedającą oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży warunkowej z przyczyn leżących po stronie powoda. Nadto pismo to zostało również przesłane pocztą na adres siedziby spółki. Pismo zostało nadane w dniu 14 maja 2012r.

dowód: zeznania świadka A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty, od 1 godziny 42 minuty do 1 godziny i 51 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, postanowienie Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 18.2.2013 r. - k. 90, korespondencja e- mailowa z dnia 11.5.2012 r. - k. 183, skan pisma z dnia 11 maja 2012 r. - k. 184, § 1 aktu notarialnego - k. 47- 48.

W dniu 15 maja 2012 r. pracownik powodowej spółki drogą e-mailową przesłał projekt faktury na sprzedaż nieruchomości w K. z poprawionymi kwotami zgodnie z wcześniejszymi telefonicznymi ustaleniami.

dowód: korespondencja e- mailowa z dnia 15.5.2012 r. - k. 185- 186.

W dniu 16 maja 2012 r. przedstawiciel powoda T. N., choć wiedział o kolejnym wyznaczonym terminie do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie stawił się u notariusza i nie usprawiedliwił swojej nieobecności. W tym dniu stawiała się pozwana i jej mąż A. B.. Pozwana na spotkaniu posiadała dokumenty, jakie były przewidziane do zawarcia umowy końcowej w postanowieniach umowy warunkowej, tj.:

- zaświadczenie ZUS Inspektorat K. - Ł. z dnia 24 kwietnia 2012 r. o niezaleganiu w opłacaniu składek oraz decyzji ZUS Inspektorat K. - Ł. z dnia 25 kwietnia 2012 r.,

- zaświadczenia Starosty (...) z dnia 24 kwietnia 2012 r. o niezaleganiu z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w K., przy ul. (...),

- zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego K. w K. z dnia 25 kwietnia 2012 r. wydanego w trybie art. 306g ustawy Ordynacja podatkowa o niezaleganiu w opłacaniu podatków,

- zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy K. z dnia 24 kwietnia 2012 r. wydanego w trybie art. 306g ustawy Ordynacja podatkowa o niezaleganiu w opłacaniu podatków,

- zaświadczenia Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych z dnia 25 kwietnia 2012 r. o niezaleganiu z wpłatami na PFRON,

- zaświadczenia (...) Bank (...) S.A. z/s w W. (dawniej (...) Bank (...) S.A.) z dnia 16 maja 2012 r. o stanie zadłużenia z tytułu kredytu zabezpieczonego wpisem hipotek w (...) na dzień 16 maja 2012 r. oraz zawierające zobowiązanie w/ w banku na udzielenie zgody na wykreślenie ze wskazanej powyżej księgi wieczystej hipoteki w kwocie 880.000 zł i hipoteki do kwoty 161.832 zł, pod warunkiem całkowitej spłaty salda zadłużenia.

Tegoż też dnia M. B. (1) jako sprzedający, przed notariuszem M. B. (2) złożyła oświadczenie, w którym odstąpiła od umowy sprzedaży warunkowej zawartej w dniu 14 lutego 2012 r. zachowując zadatek otrzymany od kupującego. Pozwana złożyła oświadczenie w związku z upływem w dniu 27 kwietnia 2012 r. terminu, do którego przedłużono termin zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i w związku z niestawiennictwem się kupującego w dniu dzisiejszym do czynności podpisania umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Z powyższej czynności notariusz sporządził protokół zapisany w repertorium (...) za numerem (...).

dowód: zeznania pozwanej - od 44 do 55 minuty nagrania z rozprawy - k. 298 oraz od 1 godziny i 2 minuty do 1 godziny i 39 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania świadków: A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, M. B. (2) - k. 367- 368, § 1 i § 2 aktu notarialnego - k. 47- 48, zaświadczenia i decyzje - k. 187- 196.

Pozwana przesała powodowi, za pośrednictwem pełnomocnika, akt notarialny z dnia 16 maja 2012 r. o odstąpieniu od umowy wraz z pismem z dnia 17 maja 2012 r. Przesyłka pocztowa została doręczona w dniu 18 maja 2012 r.

dowód: zeznania pozwanej - od 44 do 55 minuty nagrania z rozprawy - k. 298 i od 1 godziny i 2 minuty do 1 godziny i 39 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania świadka A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 35 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 17 maja 2012 r. - k. 197, 199.

Po 16 maja 2012 r. powód nie rezerwował w Kancelarii Notarialnej M. B. (2) w Z. żadnych terminów na zawarcie aktu notarialnego.

dowód: zeznania świadka M. B. (2) - k. 367- 368.

Następnie powód kierował do pozwanej pisma z dnia 23 lipca 2012 r., 24 lipca 2012 r., 25 lipca 2012 r., 27 września 2012 r., 21 stycznia 2013 r. i 6 marca 2013 r., w których dalej wzywał pozwaną do wypełnienia warunków umowy warunkowej i proponował uzgodnienie przez obie strony terminu, a następnie samodzielnie wyznaczał termin, do zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. W odpowiedziach z dnia 1 sierpnia 2012 r., 9 sierpnia 2012 r., 5 października 2012 r., 4 grudnia 2012 r., 31 stycznia 2013 r., 18 marca 2013 r. pełnomocnik pozwanej wskazywał na skutek rozwiązania wiążącej strony umowy i potrzebę zawarcia nowej umowy, pod warunkiem zapłaty całej ceny sprzedaży przed dniem zawarcia umowy warunkowej bądź zapłaty ceny, co najmniej równocześnie z zawarciem umowy przenoszącej własność, ale wówczas cena ta musiałaby zostać najpóźniej w dniu zawarcia umowy warunkowej zdeponowana na rachunku notariusza lub też najpóźniej z dniem zawarcia takiej umowy warunkowej kupujący przedstawiłby bezwarunkową i nieodwołalną gwarancją bankową zapłaty ceny na pierwsze żądanie sprzedającej lub też akredytywę bankową płatną na podobnych warunkach jak gwarancja bankowa, której uruchomienie następowałoby po złożeniu w banku końcowej umowy notarialnej przenoszącej własność. Pozwana proponowała, aby pozostałe warunki nowej umowy były podobne do ustalonych wcześniej, w tym cena prawa wieczystego użytkowania, a nawet pozwana nawet dawała powodowi upusty od tej ceny. Pozwana zastrzegła, że jej propozycję obowiązują do końca lutego 2013 r. Powód jednak tego nie akceptował, a ostatnie z pism pozwanej z dnia 31 stycznia 2013 r. z propozycją zawarcia nowej umowy odebrał dopiero w dniu 19 lutego 2013 r.

dowód: zeznania pozwanej - od 44 do 55 minuty nagrania z rozprawy - k. 298 i od 1 godziny i 2 minuty do 1 godziny i 39 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania świadka A. B. - od 59 minuty do 1 godziny i 43 minuty nagrania z rozprawy - k. 318, ostateczne wezwanie - k. 6, pisma powoda - k. 198, 200, 202, 206, 208, pisma pełnomocnika pozwanej - k. 199, 201, 203- 204, 205, 207, 209.

Powód miał zgodę pozwanej na wykonywanie na nieruchomości położonej w K. badań geologicznych i innych zmierzających do zbadania gruntu. Te czynności sprawdzające miał dokonać na własny koszt. Powód w ramach zapisów umownych łączących strony podpisał umowę z innym podmiotem, w której zobowiązał się do wykonania i zapewnienia technicznej sprawności instalacji gazowej do 23 listopada 2011 r. W związku nie wywiązaniem się z powyższych zobowiązań została naliczona kara umowna na rzecz (...) Sp. z o.o. Oddział Zakład (...) w K. w wysokości 3.507,50 zł.

dowód: zeznania za powodową Spółkę T. N. – od 6 minuty do 59 minuty nagrania z rozprawy k.404, zeznania pozwanej - od 44 do 55 minuty nagrania z rozprawy - k. 298 i od 1 godziny i 2 minuty do 1 godziny i 39 minuty nagrania z rozprawy k.404, pismo z dnia 8.5.2013 r. do powódki - k. 275, nota obciążeniowa - k. 276 .

Pozwana M. B. (1) złożyła do Sądu wnioski o wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Prawomocnym postanowieniem z dnia 18 lutego 2013 r., w sprawie o sygn. akt II Ca 648/12, Sąd Okręgowy w Kaliszu, na skutek apelacji powoda, zmienił zaskarżone postanowienie z dnia 3 września 2012 r., w sprawie o sygn. akt Dz. Kw 2421/12 i nakazał wpisać w dziale III roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., wynikające z warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 lutego 2012 r. zawartej przed notariuszem M. B. (2) zapisanej w rep. (...) numer (...).

dowód: apelacja - k. 49- 53, postanowienie Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 18.2.2013 r. - k. 87- 91.

Wnioskiem złożonym w dniu 14 lutego 2013 r. powód zwrócił się o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie odliczania podatku VAT naliczonego z tytułu zaliczek, do których prawo zostało przejęte w związku z zawartą umową cesji. W dniu 16 maja 2013 r. Dyrektor Izby Skarbowej w P. wydał interpretację indywidualną dla powoda.

dowód: interpretacja podatkowa z dnia 16.5.2013 r. - k. 262- 274.

Powód zobowiązał się do wykonania i zapewnienia technicznej sprawności instalacji gazowej zgodnie z terminem wynikającym z umowy do 23 listopada 2011 r. W związku nie wywiązaniem się z powyższych zobowiązań została naliczona kara umowna na rzecz (...) Sp. z o.o. Oddział Zakład (...) w K. w wysokości 3.507,50 zł.

dowód: pismo z dnia 8.5.2013 r. do powódki - k. 275, nota obciążeniowa - k. 276.

Powód przed wniesieniem pozwu zwrócił się do Sądu Okręgowego w Kaliszu z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia dochodzonemu w niniejszej sprawie roszczeniu. Postanowieniem z dnia 2 listopada 2012 r., w sprawie o sygn. akt Co 182/12, Sąd Okręgowy w Kaliszu udzielił zabezpieczenia, przed wszczęciem postępowania w sprawie, przez wpisanie w dziale III, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kępnie księgi wieczystej nr (...), dla nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest obowiązana – M. B. (1) ostrzeżenia o istnieniu roszczenia (...) sp. z o.o. przeciwko M. B. (1) o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli obowiązanej – M. B. (1) przenoszącej prawo do użytkowania wieczystego tej nieruchomości na rzecz uprawnionej (...) sp. z o.o.

dowód: postanowienie Sądu z dnia 2.11.2012 r. - k. 7-8 .

Pełnomocnik powoda po otrzymaniu postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia złożył do Sądu Rejonowego w Kępnie, Wydział V Ksiąg Wieczystych wniosek o wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o istnieniu wyżej wymienionego roszczenia pozwanej przeciwko powodowi. W księdze wieczystej w dziale III dokonano wpisu owego ostrzeżenia.

dowód: wniosek o wpis w księdze wieczystej z dnia 14.11.2012 r. wraz z dowodem nadania - k. 9- 12, odpis księgi wieczystej z 26.7.2013 r. - k. 279- 292.

Strony w toku postępowania nie doszły do porozumienia, choć powód zaakceptował zaproponowane przez pozwaną obniżenie ceny. Pozwana w związku z pogorszeniem się dotychczasowych kontaktów handlowych z powodem, a przede wszystkim z jej wątpliwościami, co do jego wiarygodności finansowej, domagała się dodatkowego zabezpieczenia nowej transakcji. Powód jednak nie wyrażał zgody na zaproponowane przez pozwaną formy zabezpieczenia płatności gwarancją bankową albo akredytywą dokumentową bądź poprzez złożenie ceny nabycia nieruchomości przed zawarciem umowy na rachunek depozytowy notariusza.

dowód: zeznania za powodową Spółkę T. N. – od 6 minuty do 59 minuty nagrania z rozprawy k.404, pismo pozwanej z dnia 24.2.2014 r. - k. 329- 331, pismo powoda z dnia 10.3.2014 r. - k. 332- 333.

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą P. został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24 stycznia 2012 r. Spółkę na zewnątrz reprezentuje prezes zarządu T. N.. Jedynym wspólnikiem tejże spółki jest (...) Sp. z o.o., która posiada 100 udziałów o łącznej wysokości 5.000 zł. Przedmiotem działalności spółki jest m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółka została wyłącznie powołana do uzyskania określonego celu (tzw. spółka celowa), tj. zakupu nieruchomości, która jest przedmiotem toczącego się postępowania i dlatego została zawiązana przez wspólników. Obecnie finansowana jest w całości z pożyczek udzielanych spółce przez udziałowców, m.in. z linii kredytowej (...) Bank (...) S.A. Z powyższego kredytu spółka miała zrealizować całość inwestycji, jednakże nie została uruchomiona. Oprócz powyższych środków spółka na osiągnięcie celu założyła dodatkowy budżet, który pokrywany był przez udziałowca grupy holdingowej tj. przez spółkę (...) Sp. z o.o., a przekazane środki zostały wykorzystane na określone działania związane z planowaną inwestycją zakupu nieruchomości. Powód nie prowadzi żadnej dodatkowej ani też bieżącej działalności gospodarczej.

dowód: pismo pełnomocnika powoda z dnia 19.11.2012 r. - k. 13- 14, pismo pełnomocnika powoda - k. 66- 67, informacja z KRS - k. 17- 21, zeznania za powodową Spółkę (...) – od 6 minuty do 59 minuty nagrania z rozprawy k.404,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności w oparciu o złożone dokumenty, zeznania świadków oraz zeznania pozwanej i za powodową Spółkę T. N., które w powyższym zakresie Sąd uznał za wiarygodne.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. domaga się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli dotyczącego sprzedaży na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., składającej się z działek numer (...), za cenę 3.810.540,98 zł.

W niniejszej sprawie nie jest sporne, iż (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., zarazem poprzednik prawny powoda i pozwana M. B. (1) zawarły w dniu 25 marca 2010 r. w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Oświadczenie złożone powodowi przez pozwaną zawierało przedmiotowo istotne elementy przyszłej umowy sprzedaży odpowiadające treści art. 535 k.c., to jest podmioty umowy (pозwana zobowiązała się sprzedać w/w spółce) i przedmiot umowy (prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. składającej się z działek numer (...) o łącznej powierzchni 2,0312 ha, zabudowanej budynkami i budowlami stanowiącymi odrębną własność pozwanej za cenę 3.100.000 zł netto powiększoną o należy podatek od towarów i usług).

W wykonaniu zobowiązań wynikających z przywołanej umowy przedwstępnej zmienionej kolejnymi aktami notarialnymi i w związku z dodatkowym ustaleniem nowych okoliczności, iż obiekty znajdujące się na działkach nr (...) nie mogą być zaliczone do kategorii budynków i budowli, a Burmistrzowi Miasta i Gminy K. przysługuje ustawowe prawo pierwokupu strony podpisały kolejną umowę. Powód, który wstąpił w całość praw i obowiązków uprzedniego kupującego, w dniu 14 lutego 2012 r. zawarł z pozwaną umowę sprzedaży warunkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej w K. i której to prawo użytkowania było ujawnione w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kępnie. Strony oprócz przedmiotu umowy uzgodniły również cenę w wysokości 3.810.540,98 zł brutto zachowując na nią 300.000 zł brutto tytułem zadatku.

Przedmiotowa umowa warunkowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 14 lutego 2012 r. miała charakter zobowiązujący. Do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 237 k.c.). Zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości powoduje automatycznie wyłączenie rozporządzającego skutku umowy (art. 157 § 1 w zw. z art. 155 § 1 in fine k.c.). Nie jest tu konieczne dosadne podkreślenie w treści umowy, po zastrzeżeniu warunku, zobowiązującego (jedynie zobowiązującego) charakteru umowy. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości jest zawsze umową zobowiązującą, wymagającą późniejszego wykonania poprzez zawarcie umowy przenoszącej własność (por. E. Gniewek komentarz do art. 157 k.c., [w:] Gniewek Edward. Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz. Zakamycze, 2001; III CKN 39/97).

Oczywiście zawarcie umowy przenoszącej własność w wykonaniu warunkowej (terminowej) umowy zobowiązującej do przeniesienia własności następuje, jak zawsze, *causa solvendi*. Ważność tej umowy zależy, więc od istnienia ważnej umowy zobowiązującej. Tutaj wszakże dodatkowo badaniu podlega okoliczność ziszczenia się warunku lub nadejścia terminu.

W ocenie Sądu umowa warunkowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 14 lutego 2012 r. zawarta w wymaganej formie aktu notarialnego była ważna (art. 158 k.c. w zw. z art. 237 k.c. i art. 73 § 2 zd. 1 k.c.). Nie budzi również wątpliwości, iż zobowiązana z tytułu prawa pierwokupu pozwana niezwłocznie zawiadomiła uprawnionego Burmistrza Miasta i Gminy K. o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Burmistrz Miasta i Gminy K. nie wykonał ustawowego prawa pierwokupu. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W takiej sytuacji istnienie zobowiązania do zawarcia umowy przenoszącej własność, obciążającego zbywcę stwarzało drugiej stronie roszczenie o zawarcie umowy.

Powód w złożonym pozwie argumentował żądanie powołując się na nie wykonanie przez pozwaną ciężących na niej obowiązków formalnych zastrzeżonych w umowie warunkowej z dnia 14 lutego 2012 r., a polegających m.in. na nie wystawieniu poprawnej faktury VAT oraz nie dostarczeniu zaświadczeń stwierdzających brak zaległości publicznoprawnych, nie dostarczeniu oświadczenia (...) Banku (...) S.A. o zwolnieniu przedmiotowej nieruchomości

spod hipoteki i zaświadczenia o stanie zadłużenia z tytułu kredytu zabezpieczonego wpisem hipoteki oraz wysokości dziennych odsetek od tego kredytu.

Powód dochodzi swego żądania na podstawie art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c. i art. 535 k.c.

W ocenie sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do wniosku, że to z winy pozwanej przyrzeczona umowa sprzedaży nie została zawarta. W konkluzji ustaleń faktycznych i ich oceny Sąd przyjmuje, bowiem, że jedyną przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej było uchylanie się powoda od zawarcia umowy, podyktowane jego trzykrotnym niestawiennictwem na wyznaczone terminy podpisania przygotowanych przez notariusza projektów umów przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, tj. w dniu 28 marca 2012 r., w dniu 27 kwietnia 2012 r. i w dniu 16 maja 2012 r., a po otrzymaniu przez strony projektów tych dokumentów drogą elektroniczną; nie podpisanie umowy przyrzeczonej w dniu 30 marca 2012 r. i bezzasadne kwestionowanie zapisów faktury VAT wystawionej przez księgową pozwanej, które były jak najbardziej poprawne. Należy zauważyć, iż faktura VAT sporządzona przez księgową pozwanej (k. 144), jak i faktura VAT przedłożona przez powoda (k. 145-146) pod względem rachunkowym i podatkowym były identyczne, zgodne z § 4 umowy warunkowej z dnia 14 lutego 2012 r. Przewidywały one opodatkowanie kwoty zaliczki stawką 22 % podatku od towarów i usług, a reszty ceny sprzedaży stawką 23 % podatku od towarów i usług, i do zapłaty pozostała kwota 3.510.540,98 zł na rachunek prowadzony w (...) Bank (...) S.A. Na fakturach przedłożonych przez strony w dniu 30 marca 2012 r. wpisano te same wartości netto i brutto w stosunku do zaliczki i do pozostałej ceny, które były zgodne z § 4 umowy warunkowej. Faktura pozwanej zawierała, zatem w swej treści dane, które przewidywał § 5 wówczas obowiązującego rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r. Nr 68, poz. 360 ze zm.). Poza tym pozwana jako sprzedająca do sporządzenia umowy warunkowej przedłożyła dwie interpretacje indywidualne wydane przez Ministra Finansów, tj. przez organ upoważniony Dyrektora Izby Skarbowej w K. w dniu 21 i 28 listopada 2011 r. z których wynikało, że sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot tej umowy nie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, ale podlegała opodatkowaniu stawką 23 % podatku od towarów i usług (k.39). Zaliczkę opodatkowano stawką 22% z uwagi, iż zmiana związana z podniesieniem stawek VAT z 22 % na 23 % weszła w życie od 1 stycznia 2011 r. Należy przede wszystkim zauważyć, iż zapis § 4 umowy warunkowej z dnia 14 lutego 2012 r. nie należał do warunków, jakie zostały określone pozwanej, a które musiałaby spełnić, aby doszło do zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Z zapisu umowy jednoznacznie wynikało, iż „resztę ceny sprzedaży w kwocie 3.510.540,98 zł (netto kwota 2.854.098,36 zł plus 23 % VAT w kwocie 656.442,62 zł) kupujący zobowiązał się zapłacić M. B. (1) w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego na rzecz kupującej spółki i po doręczeniu przedstawicielowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. prawidłowo wystawionej faktury VAT (...)”. Stosownie do treści § 4 wskazanego powyżej rozporządzenia fakturę wystawiał zarejestrowany podatnik VAT czynny. Zatem pozwana winna była wystawić fakturę, która w swej treści zawierała dane przewidziane przez ustawodawcę i uczyniła ona zadość temu obowiązkowi. Nadto powód przyznał, iż żądanie wystawienia prawidłowej wersji faktury VAT jest niezależne od podstawy żądania zobowiązania pozwanej do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (k. 254).

Powód nie wykazał, że niewykonanie zobowiązania (uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej) jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Wręcz przeciwnie, jak wynika z korespondencji stron po podpisaniu umowy warunkowej to z powodem był w okresie od 30 marca 2012 r. do 16 kwietnia 2012 r. utrudniony kontakt, a wręcz niemożliwy, bez odpowiedzi pozostały kierowane przez sprzedającego zapytania e - mailowe, jak i próby kontaktu telefonicznego, choć miano uzgodnić stanowiska w kwestii treści faktury, która stała się podstawą do nie podpisania przez powoda umowy w dniu 30 marca 2012 r. Pozwana spełniła warunki umowy warunkowej, stawiając się na każdy termin u notariusza, tj. w dniach 28 i 30 marca 2012 r., 27 kwietnia 2012 r. i 16 maja 2012 r. wraz z wymaganymi zaświadczeniami o niezaleganiu w opłacaniu podatków, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, składek na ZUS, wpłat na PFRON, a także zaświadczeniem (...) Bank (...) S.A. z/s w W. (dawniej (...) Bank (...) S.A.) o stanie zadłużenia z tytułu kredytu zabezpieczonego wpisem hipotek w (...), który zawierał zobowiązanie w/

w banku na udzielenie zgody na wykreślenie ze wskazanej powyżej księgi wieczystej hipoteki w kwocie 880.000 zł i hipoteki do kwoty 161.832 zł, pod warunkiem całkowitej spłaty salda zadłużenia. Do spłaty zadłużenia miało przecież dojść zgodnie z poczynionymi przez strony w § 4 umowy warunkowej ustaleniami w pierwszej kolejności z uzyskanej reszty ceny. Zatem pozwana, wbrew stanowisku strony powodowej, spełniała stawiając się u notariusza na kolejne terminy warunki zastrzeżone na korzyść kupującego z umowy warunkowej i była za każdym razem gotowa do podpisania umowy. Pozwana kontaktowała się z powodem w celu ustalenia terminu, miejsca zawarcia umowy dążąc do jej zawarcia. Nadto pozwana kontaktowała się z powodem za pośrednictwem kancelarii swego pełnomocnika równoległe elektronicznie i pisemnie za pośrednictwem poczty albo kuriera dążąc do spełnienia warunków stawianych przez powoda, choćby odnośnie sposobu wypełnienia treści faktury VAT.

Z kolei przedłożonych do akt przez stronę pozwaną dokumentów załączonych do odpowiedzi na pozew, a także z zeznań świadków A. B., M. B. (2) i A. S., zeznań pozwanej M. B. (1), jednoznacznie wynikało, iż powód nie był przygotowany na kupno nieruchomości w kwocie wskazanej w umowie i te wszystkie przesunięcia terminów miały stwarzać jedynie pozór, że on chce użytkować tą nieruchomość, a nie miał na to środków. Pozwana jeszcze, co należy zauważyć w okresie wykonywania wiążącej strony umowy przedwstępnej, wychodziła zawsze naprzeciw oczekiwaniom powoda i przyjmowała jego propozycje składane w formie notarialnej zmian wiążącego ich stosunku z umowy przedwstępnej, a dotyczących przede wszystkim wielokrotnych zmian terminu zawarcia umowy końcowej. Do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży miało dojść nie później niż w terminie do dnia 2 lutego 2011, a powód przesunął ten termin o ponad rok, bo aż do 15 lutego 2012 r. Pozwana nawet w umowie przedwstępnej wyraziła zgodę na cesję praw i obowiązków na nowy podmiot, a do której ostatecznie doszło z dotychczasowego kupującego na powoda. Po tak wielu przesunięciach terminu pozwana podpisała umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości przedkładając do aktu notarialnego wszystkie wymagane przez umowę przedwstępną dokumenty, a zwłaszcza zaświadczenia o nie zaleganiu w należnościach publicznych z przedmiotowej nieruchomości, a których zorganizowanie wymagało od niej organizacji, zaangażowania sił i nakładu pracy. Zachowanie pozwanej wskazuje na jej współpracę w wykonywaniu umowy przedwstępnej, gotowość do ponoszenia kosztów zawieranych kolejno w formie notarialnej aneksów, a przede wszystkim na wolę zawarcia umowy przyrzeczonej poprzedzonej zawarciem w związku z nowymi okolicznościami umowy warunkowej z dnia 14 lutego 2012 r.

Podczas, gdy dotychczasowe postępowanie powoda względem pozwanej, który nie czynił na jej rzecz żadnych ustępstw, rodziło po stronie sprzedającej uzasadnione wątpliwości, co do możliwości uiszczenia przez powoda uzgodnionej w umowie warunkowej reszty ceny sprzedaży w wysokości 3.510.540,98 zł w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego i po doręczeniu przedstawicielowi (...) K. Sp. z o.o. z siedzibą w P. prawidłowo wystawionej faktury VAT. Powód nie przedłożył również pozwanej mimo jej żądania sformułowanego w protokole aktu notarialnego w dniu 30 marca 2012 r. dokumentów, co do rzeczywistych źródeł finansowania inwestycji i gwarancji zapłaty.

Nadto pozwana nawet po odstąpieniu od umowy dążyła do sprzedaży powodowi prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości stosując upusty odnośnie ceny i domagając się jedynie od powoda gwarancji pewności, co do otrzymania ceny sprzedaży. Powód nie wyrażał zgody na zapłatę ceny najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego lub wpłacenie ceny sprzedaży na rachunek powierniczy notariusza, bądź też przedstawienia gwarancji bankowej albo akredytywy dokumentowej, które zapewniałyby pozwanej po transakcji natychmiastowy dostęp do gotówki. Powód jedynie wyrażał zgodę na wpisanie w umowie końcowej hipoteki do wysokości nieuiszczonej ceny. Zasady doświadczenia życiowego pozwalają na wysunięcie logicznego wniosku, że pozwana miała na celu zawarcie z powodem umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego o skutku rozporządzającym.

Przez uchylanie się od zawarcia umowy rozumie się bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a

przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 05 maja 2012 r., I ACa 291/10 LEX nr 628194).

Tak też nie należy oceniać zachowania pozwanej, która odmiennie niż powód dokonała szeregu czynności, aby doprowadzić do zawarcia umowy w wyznaczonym przez strony terminie, tj. do 27 kwietnia 2012 r.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01 (LEX nr 1130950), tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można zarzucać uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej (niewykonania zobowiązania).

Pozwana wyraziła gotowość zawarcia umowy wielokrotnie telefonicznie, e-mailowo, pisemnie za pośrednictwem poczty lub kuriera, stawiennictwem wraz z wymaganymi dokumentami u notariusza i następnie wzywaniem powoda do stawiennictwa u notariusza w dniu 16 maja 2012 r. Po 30 marca 2012 r. powód nie podjął żadnych kroków w celu zawarcia umowy, której termin był określony w akcie notarialnym z tego dnia do 27 kwietnia 2012 r.

Uchylaniem się od zawarcia umowy może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Pozwana była gotowa do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie - w dniu 27 kwietnia 2012 r. - w przeciwieństwie do powoda, który do zawarcia umowy nie przystąpił.

Do warunkowej umowy sprzedaży jako umowy wzajemnej stosuje się wskazany art. 491 § 1 k.c. Do tego rodzaju umów nie należy zawarta między stronami umowa przedwstępna z dnia 25 marca 2010 r. (por. wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000/6/120).

Zgodnie z art. 491 § 1 k.c. jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.

Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów jasno wynika, iż powód jako kupujący dopuścił się zwłoki w wykonaniu zobowiązania, jakim było przystąpienie do umowy przeniesienia własności użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą, albowiem strony ustaliły termin zawarcia tej umowy do dnia 27 kwietnia 2012 r.

Z tej przyczyny na mocy wskazanego powyżej przepisu pozwana M. B. (1) aby skutecznie móc odstąpić od zawartej umowy sprzedaży winna wyznaczyć kupującemu odpowiedni termin do wykonania zobowiązania z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu uprawniona będzie do odstąpienia od umowy.

Mając na uwadze brzmienie tego przepisu należy uznać, iż wyznaczony przez pełnomocnika pozwanej w piśmie z dnia 11 maja 2012 r., wysłanego tego samego dnia e- mailem, w którym wyznaczono kupującemu termin do stawienia się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy na dzień 16 maja 2012 r. termin jest odpowiedni, tj. realny w sensie obiektywnym. Sąd wziął również pod uwagę zeznania świadka A. S., która twierdziła, iż nigdy nie było problemów z odbiorem poczty elektronicznej, a także zeznania świadków M. B. (2) i pozwanej, iż powód wiedział o wyznaczonym terminie, ponieważ strony umawiały się ustnie, iż umowa zostanie podpisana w pierwszej połowie maja 2012 r. i w związku z tym powód zarezerwował u notariusza termin na 15 bądź 16 maja 2012 r., a pozwana jedynie dostosowała się do terminu wcześniej zarezerwowanego przez powoda.

Trzeba zauważyć, iż termin ten z uwagi na oznaczenie go przez ustawodawcę jako „odpowiedni” winien umożliwić drugiej stronie realizację świadczenia, w spełnieniu, którego kupujący pozostawał w zwłoce (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 stycznia 2000 r., I ACa 817/99, Pr. Gosp. 2001/1/53).

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż pozwana M. B. (1) skutecznie wypowiedziała umowę z dnia 14 lutego 2012 r., a zatem roszczenie powoda należało oddalić, o czym orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

SSO Mirosława Marciniak