

Sygn. akt VIII GC 382/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSO Piotr Sałamaj

Protokolant – sekr. sąd. Marta Serwatka

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś.

przeciwko K. K. (1)

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

I. pozbawia wykonalności w części tytuł wykonawczy w postaci § 5 ust. 8 aktu notarialnego z dnia 1 października 2009 r., Repertorium A (...). (...), sporządzonego przed notariuszem K. R. z Kancelarii Notarialnej z siedzibą w Ś. przy Placu (...), w brzmieniu nadanym § 1 ust. c. aktu notarialnego z dnia 27 września 2012 r., Repertorium A Nr (...) sporządzonego przed notariuszem K. R. z Kancelarii Notarialnej z siedzibą w Ś. przy Placu (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2015 r., sygnatura akt VI Co 1039/15, a mianowicie ponad kwotę 294.186,80 zł (dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące sto osiemdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt groszy);

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. na rzecz pozwanego K. K. (1) kwotę 9.156,45 zł (dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści pięć groszy) tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Szczecinie kwotę (...).729 zł (czternaście tysięcy siedemset dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Szczecinie kwotę 7.785 zł (siedem tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VIII GC 382/16

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. pozwem skierowanym przeciwko pozwanemu K. K. (1) wniósł o pozbawienie w całości wykonalności tytułów wykonawczych w postaci aktu notarialnego z dnia 1 września 2009 r. sporządzonego przed notariuszem K. R., Rep. (...) (...) wraz z aktem notarialnym z dnia 27 września 2012 r. sporządzonym przed notariuszem K. R., Rep. A nr (...) zaopatrzonych w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie o sygnaturze akt VI Co 1039/15. Powód wniósł także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał, że na podstawie wskazanego powyżej tytułu wykonawczego komornik sądowy na wniosek wierzyciela wszczął egzekucję. Dowodząc zasadności powództwa powód wskazał, że przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułami egzekucyjnymi w postaci wymienionych aktów notarialnych. Zdaniem powoda nie istnieją żadne wierzytelności pozwanego, w zakresie których pozwany miałby podstawy do prowadzenia egzekucji. Roszczenie pozwanego o zapłatę odsetek na podstawie umowy zobowiązującej do wybudowania budynku ustalone w akcie notarialnym z dnia 1.09.2009 r. (przedwstępnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu) zmienionej następnie aneksem z dnia 27.09.2009 r. nie powstało, albowiem przedmiot umowy został pozwanemu udostępniony technicznie, a pozwany korzystał z lokalu w pełnym zakresie, prowadząc w nim działalność gospodarczą. Pozwany w ocenie powoda nie ma również podstaw do żądania zapłaty jakiegokolwiek innej kwoty, w szczególności nie przysługiwało mu roszczenie o zwrot uiszczony części zapłaty za lokal, gdyż swoim działaniem, z uwagi na umieszczenie blachy na dachu budynku, co doprowadziło do jego uszkodzenia i zalania pomieszczeń w górnej części budynku, wyrządził powodowi szkodę, a powód dokonał potrącenia kwot wpłaconych przez pozwanego na jego rzecz.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu. Potwierdzając fakt zawarcia z powodem umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz przedwstępnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu pozwany podkreślił, że wobec nie wybudowania i nie przeniesienia własności nieruchomości w umówionym terminie pozwany odstąpił od umowy i zażądał od powoda zapłaty należności głównej obejmującej zwrot wpłaconej już ceny wraz z umownymi odsetkami. Egzekucja tego roszczenia jest kontynuowana w związku z prawomocnym zakończeniem postępowania klauzulowego. Pozwany wyjaśnił, że postanowienie o nadanie klauzuli było przedmiotem kontroli sądu odwoławczego, który po przeprowadzeniu wnikliwej analizy zażalenia dłużnika uznał racje wierzyciela w przedmiocie żądania należności głównej oraz sposobu i wysokości naliczenia odsetek. Pozwany zarzucił przy tym, że sformułowane w pozwie zarzuty w zakresie klauzuli nie określają wyraźnie zdarzeń, którym powód zaprzecza, a na podstawie których oparto wydanie klauzuli wykonalności. Nadto powód podnosił już w postępowaniu klauzulowym wszystkie zarzuty, które wymienia w niniejszym pozwie, w tym zarzut nieistnienia zobowiązania, zarzut nieprawidłowego naliczenia odsetek, zarzut bezumownego korzystania z lokalu, zarzut naprawienia szkody i zarzut potrącenia. Zaznaczając, że powód w postępowaniu klauzulowym stawiał zarzut co do odsetek w tym samym zakresie, na którym oparte jest niniejsze powództwo, pozwany zarzucił brak powoływania zarzutów identycznych. Zdaniem pozwanego odsetki umowne zostały prawidłowo naliczone do dnia złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, gdyż powód nie wydał mu lokalu użytkowego wg zasad określonych umową i aneksem. Pozwany zarzucił też, że powód kwestionując prawidłowość naliczenia odsetek świadomie wprowadza w błąd, celowo myląc pojęcia udostępnienia technicznego i wydania lokalu wyraźnie rozgraniczonych w akcie notarialnym.

Dalej pozwany zarzucił brak wykazania przez powoda ewentualnej szkody, przyjmując, że powołanie się w tym zakresie jedynie na pisma jest niewystarczające, tym bardziej, że pisma powoda są nielogiczne, niespójne, niegramatyczne, niezrozumiałe i nieczytelne, wymienione zaś w pozwie naprawianie dachu jest jedynie szkodą przykładową i uaktywnioną jedynie w związku z prowadzonymi czynnościami egzekucyjnymi. Pozwany dokonał bowiem przeglądu technicznego dachu, który nie potwierdza zasadności roszczenia powoda. Pozwany zaprzeczył też jakoby kiedykolwiek korzystał bezumownie z przekazanego mu lokalu powołując się między innymi na próby przesłania powodowi protokołu zdawczo-odbiorczego i kluczy. Dodatkowo kwestionując możliwość dokonania potrącenia wobec nie istniejącej żadnej wierzytelności powoda wobec pozwanego wskazała na brak właściwego oświadczenia o dokonaniu potrącenia przyjmując, że skutku takiego nie mogło wywołać pismo z dnia 26 lutego 2016 r. z uwagi na brak należytego umocowania czy niewymienienie należnej do zapłaty kwoty.

Na rozprawie w dniu 4 lipca 2017 r. pełnomocnik powoda sprecyzował żądanie pozwu.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. prowadzi od 2000 r. inwestycję polegającą na wybudowaniu budynku pięciokondygnacyjnego mieszkalno-użytkowego przy ul. (...) w Ś.. Inwestycja prowadzona jest na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Prezydenta Miasta Ś. w dniu 24 sierpnia 2000 r.

W dniu 1 października 2009 r. przed notariuszem K. R., Notariuszem w Ś. pomiędzy powodem (...) spółką z o.o. w Ś. i pozwanym K. K. (1) zawarta została umowa zobowiązująca do wybudowania budynku oraz przedwstępna umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży Repertorium A (...). (...) W § 2 umowy A. D. (1), działający w imieniu powodowej spółki, jako dyrektor zarządu, zobowiązał się: a) ujednoczyć czas trwania użytkowania wieczystego działek, na których prowadzi inwestycję bądź przekształcić prawo użytkowania wieczystego tych działek w prawo własności, b) wybudować na tych działkach budynek mieszkalno-usługowy, a następnie zobowiązał się ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego, znajdującego się na parterze budynku, pierwszego od strony granicy działki nr (...), lokalu o powierzchni użytkowej około 70 m², i tak wyodrębniony lokal, A. D. (1), działając w imieniu powodowej spółki, zobowiązał się sprzedać, bez ciężarów i obciążeń, K. K. (1) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a K. K. (1) oświadczył, że opisany wyżej lokal zobowiązuje się kupić z majątku i na majątek osobisty oraz że nabycia dokona w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą pod firmą (...) K. K. (1) z siedzibą w S..

W § 3 umowy strony ustaliły cenę przedmiotowego lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w nieruchomości na kwotę 378.200 zł, w tym podatek VAT.

Zgodnie z § 4 pozwany całą cenę zobowiązał się zapłacić przelewem na konto bankowe powodowej spółki w jedenastu ratach: dziesięć po 36.600 zł i jedenastą w wysokości 12.200 zł. Strony zastrzegły, że w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat powyżej 30 dni, sprzedającemu (powodowej spółce) przysługuje prawo odstąpienia od umowy z winy kupującego (pozwanego). Terminy płatności poszczególnych rat mogły być przesunięte za uprzednią zgodą sprzedającego, przy czym od dnia wymagalności do dnia zapłaty, kupujący zapłacić miał sprzedającemu odsetki w wysokości 0,29% za każdy dzień zaistniałej w płatności zwłoki.

W § 5 aktu notarialnego strony wskazały, że wydanie kupującemu lokalu użytkowego w posiadanie nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. w terminie do 31.10.2010 r., a udostępnienie techniczne lokalu użytkowego dla kupującego już nastąpiło.

W § 6 ust. 2 umowy wskazano, że w przypadku nie wydania przedmiotu umowy w ciągu jednego roku od wyznaczonego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. do dnia 31.10.2011 r., kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Wówczas sprzedający zobowiązany był zwrócić kupującemu wpłacone przez niego kwoty powiększone o kwotę odsetek, naliczanych od dnia 31.10.2010 r. w wysokości 0,29% za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu.

W dniu 27 września 2012 r. strony zawarły – w formie aktu notarialnego przed tym samym notariuszem – aneks do umowy z dnia 1 października 2009 r. (Repertorium (...)). (...) spółkę z o.o. reprezentował dyrektor zarządu A. D. (1), a kupujący K. K. (1) występował osobiście.

W § 1 aneksu strony potwierdziły, że stosunek zobowiązaniowy wynikający z umowy z 1.10.2009 r., Rep. (...) (...) nadal je wiąże i nie wygasł, że zmieniają treść paragrafów 3, 4, 5 i 6 ww. umowy w ten sposób, że nadają im nowe brzmienie:

W § 3. cena lokalu została ustalona na kwotę netto 310.000 zł plus VAT.

W § 4. A. D. (1) potwierdził, że na poczet ceny K. K. (1) zapłacił do dnia zawarcia aneksu kwotę netto 188.196,72 zł plus VAT w stawce 22% - 41.403,28 zł. Resztę ceny netto w kwocie 121.803,28 zł plus VAT kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającemu przelewem w trzech ratach: I. w terminie 3 dni od podpisania aneksu – 30.000 zł netto + VAT, II. ratę – pod warunkiem wykonania elewacji budynku od strony północnej – do dnia 31.12.2012 r. – 30.000 zł netto + VAT, III. w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej – netto 61.803,28 zł + VAT. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat powyżej 30 dni, sprzedającemu przysługiwało prawo odstąpienia od umowy z winy kupującego. Terminy płatności poszczególnych rat mogły być przesunięte za uprzednią zgodą sprzedającego, przy

czym od dnia wymagalności do dnia zapłaty, kupujący zapłacić miał sprzedającemu odsetki w wysokości 0,29% za każdy dzień przesunięcia płatności.

W § 5 ust. 1 strony wskazały, że wydanie kupującemu lokalu użytkowego nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. w terminie do 31 lipca 2013 r., a w ust. 2, że udostępnienie techniczne lokalu użytkowego dla kupującego już nastąpiło. W ust. 5 strony ustaliły, że w przypadku opóźnienia w terminie wydania lokalu w posiadanie strony nabywającej naliczane będą odsetki w wysokości 0,29% za każdy dzień zaistniałej w wydaniu zwłoki, liczone od 1.08.2013 r. W ust. 6 zastrzeżono, że kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie niedotrzymania warunków umowy przez sprzedającego dotyczących terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, zastrzegając jednocześnie w ust. 7, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy dla swej ważności wymaga przesłania sprzedającemu listem poleconym lub złożenia w siedzibie Spółki, za potwierdzeniem odbioru.

W § 5 ust. 8 aneksu wskazano, że w przypadku odstąpienia kupującego od zawarcia umowy z powołanej w ustępie 6. tego paragrafu przyczyny powodowa Spółka zobowiązuje się zwrócić wpłacone na poczet ceny kwoty, powiększone o odsetki liczone w wysokości 0,29% za każdy dzień zaistniałej w wydaniu zwłoki, w ciągu 30 dni od powzięcia informacji o odstąpieniu, i co do zobowiązania wypłacenia tej kwoty powiększonej o odsetki powodowa Spółka poddała się egzekucji do kwoty 500.000 zł w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., gdzie kupujący może wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu sądowej klauzuli wykonalności co do wypłacenia wpłaconej na poczet ceny kwoty, powiększonej o odsetki liczone w wysokości 0,29% za każdy dzień opóźnienia w wydaniu, najpóźniej w terminie do dnia 31.07.2014 r.

W § 6 ust. 2 zmienionej umowy wskazano, że w przypadku nie wydania przedmiotu umowy w ciągu jednego roku od wyznaczonego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. do dnia 31.07.2013 r., kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Wówczas sprzedający zobowiązuje się zwrócić kupującemu wpłacone przez niego kwoty powiększone o kwotę odsetek, naliczanych od dnia 1.08.2013 r. w wysokości 0,29% za każdy dzień opóźnienia w wydaniu lokalu. W ust. 4 tegoż paragrafu strony wskazały, że wszelką korespondencję uważa się za doręczoną w przypadku wysłania jej listem poleconym na adres wskazany w niniejszym akcie. Brak zawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu listem poleconym rodzi skutek doręczenia.

W § 2 aneksu wskazano, że pozostałe postanowienia umowy z dnia 1 października 2009 r. pozostają bez zmian.

Dowód: akt notarialny z 1.10.2009 k. 31-34, akt notarialny z 27.09.2012 k. 27-30, zeznania prezesa zarządu powoda A. D. (1) k. 594-596, od 00:36:19 do 01:33:47, zeznania pozwanego K. K. (1) k. 596-598, od 01:35:38 do 02:26:20.

Pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudował budynek mieszkalno-użytkowy położony w Ś., przy ul. (...). Budynek wybudowany przez pozwanego przylega jedną ścianą do budynku budowanego przez powodową Spółkę.

W dniu 2.12.2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ś. dokonał kontroli obowiązkowej zakończonej budowy obiektu budowlanego w Ś. przy ul. (...). C. (...), którego inwestorem był pozwany (...) K. K. (1). W protokole z tej kontroli wskazano jako datę rozpoczęcie budowy (w zakresie przeniesienia decyzji) 26.05.2008 r., a zakończenia budowy 12.11.2009 r. Wskazano też, że do wykonania pozostały roboty w części zawierającej w parterze lokal usługowo-handlowy nr 1 oraz w części robót wykończeniowych w części lokali mieszkalnych oraz w lokalu usługowo-handlowym, których termin wykonania określono na 30.06.2010 r.

W dniu 3.12.2009 r. (...) w Ś. udzielił K. K. (1) pozwolenia na użytkowanie inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...) w Ś. wraz z infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem lokalu usługowo-handlowego nr 1 na parterze.

Dowód: protokół kontroli obowiązkowej z 2.12.2009 k. 198-199, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie z 3.12.2009 k. 200, zeznania pozwanego k. 596-598, od 01:35:38 do 02:26:20.

Pismem z 19 lutego 2014 r. K. K. (1) złożył (...) spółce z o.o. w Ś. na podstawie § 5 ust. 6 aneksu z dnia 27.09.2012 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz przedwstępnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 1.10.2009 r. ze skutkiem natychmiastowym.

Jednocześnie K. K. wezwał powodową Spółkę do zapłaty kwoty 423.388,55 zł wynikającej z zobowiązania określonego umową z dnia 1.10.2009 r., na którą składały się: 266.500 zł – należność główna obejmująca wpłaty dokonane przez pozwanego na poczet ceny nabycia lokalu użytkowego przy ul. (...). (...)–21d w Ś.; 156.888,55 zł – odsetki umowne liczone od dnia wymagalności, tj. od dnia 1.08.2013 r. do dnia 19.02.2014 r. w wysokości 0,29% dziennie od kwoty 266.500 zł (§ 5 pkt 5 aneksu) i dalsze do dnia zapłaty w wysokości 772,85 zł dziennie począwszy od 20.02.2014 r. Płatność miała nastąpić w terminie ustalonym w § 5 pkt 8 aneksu, tj. 30 dni od doręczenia pisma o odstąpieniu od umowy.

Powyższe pismo zostało nadane przez pozwanego listem poleconym w dniu 19.02.2014 r. na adres do korespondencji spółki (...) wskazany w aktach notarialnych, tj. (...)–(...) Ś., ul. (...). Przesyłkę odebrał A. D. (1).

Dowód: oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wezwanie do zapłaty z 19.02.2014 z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 173-173verte.

W piśmie z 26 lutego 2014 r., adresowanym do (...) K. K. (1), powód wskazał, że w związku z tym, że spółka (...) nie dotrzymała umowy dotyczącej spłaty należności związanych z aktem notarialnym Repertorium A (...). (...) żąda natychmiastowego opuszczenia pomieszczenia biurowo-sklepowego przy ul. (...). (...) w Ś., w przeciwnym razie będzie liczyć za każdy dzień zwłoki 1.000 zł kary.

Pozwany odebrał to pismo 13.03.2014 r.

Dowód: pismo powoda z 26.02.2014 k. 197 i 214.

Pismem z dnia 11.03.2014 r. pozwany zawiadomił powoda, że w związku z odstąpieniem od umowy lokal użytkowy stawia do dyspozycji (...). Wszystkie prace wykończeniowe zostały usunięte, a lokal został przywrócony do stanu pierwotnego. Dalej pozwany poinformował powoda, że w dniu 26.03.2014 r. o godz. 11.00 przy wejściu do lokalu będącego przedmiotem umowy przedwstępnej z 1.10.2009 r. prosi o przybycie wyznaczonego przedstawiciela Spółki celem odbioru lokalu. Pismo zostało wysłane listem poleconym na adres do korespondencji spółki wskazany w aktach notarialnych.

W wyznaczonym dniu i godzinie nie stawił się żaden przedstawiciel powodowej Spółki celem odbioru lokalu. Pozwany próbował także za pośrednictwem wspólnej znajomej oprowadzić do spotkania z A. D. (1) celem przekazania kluczy do lokalu, ale bezskutecznie.

W związku z powyższym pozwany K. K. (1) w dniu 16 kwietnia 2014 r. sporządził jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy lokalu przy ul. (...). (...), w którym m.in. opisał stan lokalu. Egzemplarz tego protokołu wraz z kluczami do lokalu pozwany wysłał na adres korespondencyjny powodowej Spółki. Po dwukrotnym awizowaniu, przesyłka jako „nie podjęta w terminie” została zwrócona do nadawcy

Dowód: pismo pozwanego z 11.03.2014 z potwierdzeniem nadania k. 205, protokół zdawczo-odbiorczy z 16.04.2014 wraz z kopertą od zwróconej przesyłki k. 216-217verte, zeznania pozwanego k. 596-598, od 01:35:38 do 02:26:20.

Pismem z 22.09.2014 r. A. D. (1), działając jako prezes (...) spółki z o.o., wezwał K. K. (1) do natychmiastowego wydania przedmiotowego lokalu, a także do zapłaty dodatkowej kary w wysokości 2.000 zł dziennie za bezumowne posiadanie lokalu wraz z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności. A. D. wskazał też, że kara ta jest naliczana od dnia 22.09.2014 r.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie pismem z dnia 20.10.2014 r. pozwany poinformował powodową Spółkę, że wezwania to jest bezprzedmiotowe w związku z czynnościami pozwanego z 26 marca i 16 kwietnia 2014 r. Pozwany

wskazał, że dochował aktów staranności związanych z wydaniem lokalu zaraz po odstąpieniu od umowy, a skutki braku odbioru korespondencji obciążają powoda. Pozwany podkreślił, że nie jest posiadaczem lokalu, nie używa go bezumownie i roszczenia o zapłatę kary umownej są bezzasadne. Nadto pozwany wskazał, że uaktywnienie się Spółki w przedmiocie wydania jest wynikiem działania komornika sądowego z jego wniosku (KM 1021/(...)), a konkretnie zajęcia ruchomości znajdujących się w budynku przy ul. (...). (...) (...) w dniu 11.09.2014 r.

Powyższe pismo pozwanego zostało zwrócone, jako nie podjęte w terminie, po dwukrotnym awizowaniu.

Dowód: wezwanie z 22.09.2014 k. 218, odpowiedź pozwanego z 20.10.2014 z potwierdzeniem nadania k. 215 i kopertą zwróconej przesyłki k. 221-221verte, zeznania prezesa zarządu powoda k. 594-596, od 00:36:19 do 01:33:47, zeznania pozwanego k. 596-598, od 01:35:38 do 02:26:20.

W ramach budowy budynku przy ul. (...) w Ś. pozwany K. K. (1) zamontował blachę na styku dachu jego budynku z przylegającym bezpośrednio dachem budynku powoda przy ul. (...). Blacha położona została na kawałku dachu budynku powoda i kawałku dachu budynku pozwanego; jej celem był zabezpieczenie budynku wybudowanego przez pozwanego przed zalewaniem.

Dowód: zeznania pozwanego k. 596-598, od 01:35:38 do 02:26:20, zdjęcia fotograficzne - koperta k. 399.

W przedmiotowym lokalu pozwany miał złożone płytki, kleje. Po okresie wynajmu tymczasowego zaplecza budowy nikt tam nie przebywał, a w czasie gdy stanowiło to zaplecze budowy, to było tam biurko i krzesła. Geodeta nie posiadał żadnego własnego sprzętu w tym pomieszczeniu, a przychodził z notesem dokonywać pomiarów w budynku budowanym przez firmę pozwanego. W chwili technicznego udostępnienia lokalu pozwanemu nie było tam zasilania w energię elektryczną, wentylacji, wody i centralnego ogrzewania. Roboty te należały do strony powodowej.

Budowę budynku przy ul. (...). (...) powodowa Spółka rozpoczęła w roku 2000 r. i do dzisiaj inwestycja nie jest zakończona. Lokale w budynku stoją puste, nikt tam nie mieszka. Budynek jest podłączony do energii cieplnej, ale Spółka z niego nie korzysta i lokale nie są ogrzewane.

Dowód: dziennik budowy powoda k. 472-499 i k. 525-551, zdjęcia budynku powoda k. 211-213, 411, 417, zdjęcia wnętrza lokalu zajmowanego przez pozwanego k. 412-415, zeznania prezesa zarządu powoda k. 594-596, od 00:36:19 do 01:33:47, zeznania pozwanego k. 596-598, od 01:35:38 do 02:26:20.

W lipcu 2014 r. na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) C. (...) w Ś. sporządzona została „Ekspertyza budowlana oceny pokrycia dachowego” dotycząca oceny stanu technicznego dachu w nieruchomości przy ul. (...) C. (...).

W sprawie I C 133/15 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Świnoujściu z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. przeciwko K. K. (1) o zapłatę w styczniu 2017 biegły sądowy sporządził opinię, w której wskazał, że stan dachu jest wynikiem zastosowania nieodpowiedniego materiału na pokrycie dachu oraz niewłaściwa technologia wykonania robót.

Dowód: ekspertyza budowlana z lipca 2014 k. 385-398, opinia biegłego w sprawie I C 133/15 k. 380-384

Pismem datowanym na dzień 5.03.2015 r. powodowa Spółka poinformowała pozwanego, że na dzień sporządzenia pisma jego zaległości urosły do sumy 919.380 zł za: nielegalne zajmowanie sklepu za styczeń, luty, marzec, tj. trzy miesiące $3 \times 1.220 = 3.660$ zł, kara za niezwrócony sklep, tj. od 13.01.2015 do 5.03.2015 wynosi 23 dni $\times 3000$ zł 69.000 zł, zaległe do dnia 12.01.2015 846.760 zł. Razem 919.380 zł. Jednocześnie powód zażądał natychmiastowego usunięcia blachy z dachu, zapłacenie 100.000 zł kary za zniszczony dach, zalane pokoje na 4 piętrze i na 3 piętrze. Powód zażądał też natychmiastowego oddania kluczy do sklepu. Oświadczył, że dla (...) nie należą się żadne zwroty pieniędzy ponieważ nie wywiązał się z umowy z 1.10.2009 r. Ostatnia rata była zapłacona 16.04.2010 r., później była

przerwa do 27.09.2012 r. i tylko jedna wpłata. Stąd zwrot jakichkolwiek pokrytych kosztów wpłaty rat nie należy się dla (...).

Dowód: pismo powoda z 5.03.2015 k. 19 i 48, zeznania prezesa zarządu powoda k. 594-596, od 00:36:19 do 01:33:47

W dniu 25.08.2015 r. na dachu wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ś. odbył się przegląd techniczny m.in. w zakresie szczelności obróbek wzdłuż krawędzi połączenia z połacią sąsiedniego dachu narożnego budynku przy ul. (...). Dokonujący tego przeglądu inspektor nadzoru mgr inż. P. R. stwierdził, że uszczelnienia styku połaci dachowych ww. budynków wykonano w sposób prawidłowy i bez zastrzeżeń; nie stwierdzono zastoin wodnych, uszkodzeń mechanicznych pokrycia oraz połączeń na styku obu połaci, które mogłyby stać się przyczyną przecieków.

Dowód: protokół przeglądu technicznego z 25.08.2015 k. 203.

W listopadzie i grudniu 2015 r. Z. K. (1), prowadzący działalność pod nazwą Usługi (...) wykonał prace remontowe na dachu budynku budowanego przez powoda przy ul. (...). (...) Remont dachu, który przeciekał, polegał na zerwaniu blachy i papy, wymianie krokwi i jętek, wykonaniu deskowania połaci dachowej i ponownym położeniu papy na dachu budynku. Za powyższe prace Z. K. wystawił w dniu (...) 11.2015 r. fakturę nr (...) na kwotę 6.200 zł, zapłaconą gotówką. Oprócz dachu Z. K. wykonywał też prace remontowe na IV piętrze budynku powoda w pomieszczeniach, które były zalane. Prace polegały na skuciu i uzupełnieniu tynków w pomieszczeniach mieszkalnych, skuciu i wymianie terakoty oraz ponownym malowaniu pomieszczeń. Za te roboty wystawił on w dniu 30.12.2015 r. fakturę nr (...) na kwotę 5.300 zł zapłaconą gotówką 21.01.2016 r.

W roku 2016 Z. K. wykonywał jeszcze w budynku powoda przy ul. (...). (...) prace polegające na położeniu płytek w dwóch łazienkach na IV piętrze, za co w dniu 25.09.2016 r. wystawił fakturę nr (...) na kwotę 3.740 zł zapłaconą gotówką.

Dowód: faktur k. 583-585, zeznania świadka Z. K. (1) k. 402-404, od 00:45:43 do 01:16:08.

Pismem z 17.11.2015 r. powód zwrócił się do pozwanego o zlikwidowanie w ciągu 10 dni blachy położonej na dachu budynku przy ul. (...). (...), pod rygorem zlecenia tej czynności innej firmie i obciążenia pozwanego kosztami z tym związanymi.

W odpowiedzi pozwany w piśmie z 7.12.2015 r. poinformował powoda, że nie jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w Ś.. Dalej wskazał, że na styku budynku przy ul. (...) i budowanego od 15 lat budynku przy ul. (...) zostały wykonane uszczelnienia przez położenie dodatkowej warstwy papy oraz blachy ocynkowanej, aby woda z deszczu lub śniegu nie przedostawała się na budynek przy B.. C. (...), ani na budynek będący w trakcie budowy przez spółkę (...). Pozwany wskazał też, że dach budynku Spółki ma charakter tymczasowy, gdyż nie jest zgodny z zatwierdzonym projektem budowlanym, a ponadto w budynku nie zostały wykonane kanały wentylacyjne, do których niezbędne będzie wykonanie otworów w dachu.

Dowód: pismo powoda z 17.11.2015 k. 201, odpowiedź pozwanego k. 202-202verte.

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie (sygn. akt VI Co 1039/15) w sprawie z wniosku K. K. (1) przeciwko dłużnikowi (...) spółce z o.o. w Ś. nadał klauzulę wykonalności § 5 ust. 8 aktu notarialnego Repertorium (...) (...) z dnia 1 października 2009 r. sporządzonego przed notariuszem K. R. z Kancelarii Notarialnej z siedzibą w Ś. przy Placu (...), w brzmieniu nadanym § 1 ust. c. aktu notarialnego z dnia 27 września 2012 r., Repertorium A Nr (...) sporządzonym przed notariuszem K. R. z Kancelarii Notarialnej z siedzibą w Ś. przy Placu (...), co do obowiązku zapłaty kwoty 449.665,45 zł (pkt 1.) oraz zasądził od dłużnika na rzecz wierzyciela kwotę 86,90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Zażalenie dłużnika na powyższe postanowienie zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2016 r. (sygn. akt II Cz 833/16).

Dowód: postanowienie SR Szczecin-Centrum k. 174-176, postanowienie SO w Szczecinie k. 177-187.

Pismem z dnia 26.02.2016 r. pełnomocnik (...) spółki z o.o. w Ś., w oparciu o pełnomocnictwo udzielone przez prezesa zarządu A. D. (1), wezwał pozwanego K. K. (1) do zapłaty na rzecz powoda kwot wymienionych w skierowanym do niego piśmie powoda z 5.03.2015 r., którego kopię załączono. Jednocześnie pełnomocnik dokonał potrącenia kwot wpłaconych przez pozwanego na rzecz powodowej Spółki tytułem rat na poczet ceny sprzedaży lokalu, którego dotyczą akty notarialne z 1.10.2009 r. i z 27.09.2012 r., z należnościami wymienionymi w piśmie z 5.03.2015 r., w tym z należnościami z tytułu odszkodowania za uszkodzenie dachu budynku powoda i skutki tego uszkodzenia. Pełnomocnik powoda zaznaczył również, że pozwanemu nie należą się jakiegokolwiek odsetki z tytułu zwłoki w wydaniu lokalu albowiem przez cały okres udostępnienia technicznego lokalu pozwany korzystał z niego w zakresie odpowiadającym wydaniu. Wskazując na powyższe pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do niezwłocznego zaniechania prowadzenia egzekucji w stosunku do powoda i złożenia wniosku o umorzenie postępowania egzekucyjnego.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, doręczone mu 11.03.2016 r., powód w piśmie z 22.03.2016 r. wskazał pełnomocnikowi powoda, że do dokonania jakiegokolwiek potrącenia dana wierzytelność musi istnieć, a w świetle pisma A. D. (1) z 5.03.2015 r. niezrozumiałym jest o jakie kwoty powodowi chodzi i z jakiego tytułu. W sprawie udostępnienia technicznego lokalu pozwany odesłał pełnomocnika do swojego zażalenia na postanowienie o zawieszeniu egzekucji w sprawie KM 17/16. Pozwany oświadczył, że nie złoży wniosku o umorzenie egzekucji, a roszczenia o zapłatę objęte potrąceniem powód winien wykazać w powództwie przeciwegzekucyjnym, ewentualnie w powództwie o zapłatę.

Dowód: pismo pełnomocnika powoda z 26.02.2016 z potwierdzeniem nadania k. 20-21, pismo pozwanego z 22.03.2016 k. 223.

Egzekucja na podstawie przedmiotowego tytułu wykonawczego jest prowadzona przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świnoujściu w sprawie Km 17/16.

Dowód: dokumenty z akt Km 17/16.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione tylko w części, a jego podstawę prawną stanowiły przepisy art. 840 § 1 pkt 1 i art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.

W ramach pierwszej z tych podstaw bardzo lakonicznie wskazano w pozwie, że powodowa Spółka przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułami egzekucyjnymi w postaci aktów notarialnych wymienionych w petitum pozwu. Przede wszystkim powód stwierdził, że nie powstało roszczenie pozwanego o odsetki ustalone w akcie notarialnym, gdyż przedmiot umowy został przez powodową Spółkę już przed podpisaniem pierwszego z tych aktów udostępniony technicznie. Pozwany jednak korzystał z lokalu w zakresie odpowiadającym wydaniu w rozumieniu przepisów budowlanych, tj. w pełnym zakresie, prowadząc w tym lokalu działalność gospodarczą. Ponadto ustalenie odsetek w takiej wysokości jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Wobec tego brak jest podstaw do naliczania jakichkolwiek odsetek umownych za zwłokę w wydaniu lokalu od dnia 1.08.2013 r., których egzekucję prowadzi pozwany w stosunku do powodowej Spółki.

Jednakże na pierwszej rozprawie w dniu 4 lipca 2017 r. pełnomocnik powoda sprecyzował roszczenie oparte na pkt. 1 § 1 art. 840 k.p.c. wskazując, że powód kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym tylko w stosunku do odsetek z uwagi na ich lichwiarski charakter. Natomiast w pozostałym zakresie pełnomocnik powoda wskazał, że po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie w postaci potrącenia. A zatem w zakresie pierwszej

z podstaw powództwa opozycyjnego strona powodowa ostatecznie wskazała tylko na lichwiarski charakter ustalonych w akcie notarialnym odsetek.

Niezależnie od powyższego sprecyzowania żądania pozwu Sąd wskazuje, że i tak nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenia powodowej Spółki, iż nie powstało roszczenie pozwanego wierzyciela o odsetki ustalone w akcie notarialnym z uwagi na udostępnienie techniczne lokalu użytkowego pozwanemu, który miał korzystać z rzeczzonego lokalu w pełnym zakresie, prowadząc w nim działalność gospodarczą.

Otóż w obu aktach notarialnych strony umowy z 1.10.2009 r. wyraźnie odróżniły pojęcia „wydania lokalu” (§ 5 ust. 1) i „udostępnienia technicznego lokalu” (§ 5 ust. 2), a nadto uzgodniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej, który był ściśle związany z wydaniem lokalu kupującemu. W dniu 1.10.2009 r. lokal użytkowy przy ul. (...) w Ś. był już udostępniony technicznie pozwanemu K. K. (1), co umożliwiło mu prowadzenie prac budowlanych wykończeniowych pod kątem przyszłej funkcji gospodarczej, a więc docelowego przeznaczenia. Jednakże takie techniczne udostępnienie lokalu, choć jest wydaniem lokalu w posiadanie kupującego, to nie umożliwia prowadzenia w tym pomieszczeniu działalności gospodarczej, bowiem jest to możliwe jedynie w przypadku uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku wydawanego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, oczywiście po uprzedniej kontroli obiektu budowlanego z wynikiem pozytywnym. Przy czym o przeprowadzenia takiej kontroli, a następnie pozwolenia na użytkowanie, uprawniony jest inwestor, czyli powodowa Spółka, co do dnia złożenia oświadczenia przez pozwanego o odstąpieniu od umowy nie nastąpiło i stosownego wniosku w tym zakresie do (...) powód nie złożył jeszcze w dniu 31.08.2016 r., w której to dacie inwestycja nie była zakończona (vide pismo (...) w Ś. z 31.08.2016 r., k. 172).

Jak wynika z zeznań pozwanego przedmiotowe pomieszczenie, nazywane przez strony „sklepem”, było tymczasowym zapleczem budowy prowadzonej przez niego w sąsiednim budynku (obecnie K. pod O.) przy ul. (...). W sklepie tym pozwany miał złożone płytki, kleje. Po okresie wynajmu tymczasowego zaplecza budowy nikt tam nie przebywał, a w czasie gdy stanowiło to zaplecze budowy, to było tam biurko i krzesła. Geodeta nie posiadał żadnego własnego sprzętu w tym pomieszczeniu, a przychodził z notesem dokonywać pomiarów w budynku budowanym przez firmę pozwanego.

W dacie technicznego udostępnienia lokalu pozwanemu nie było tam zasilania w energię elektryczną, wentylacji, wody i centralnego ogrzewania. Roboty te należały do strony powodowej i inwestycja jako taka nie była zakończona także w dacie przesłuchiwania stron, tj. 17 października 2017 r., a prezes zarządu powoda zeznał, że lokale w jego budynku stoją puste, nikt tam nie mieszka, a pomimo podłączenia do energii cieplnej Spółka z niego nie korzysta.

Jak wynika z powyższego w wyniku technicznego udostępnienia lokalu pozwany nie mógł prowadzić w tym lokalu działalności gospodarczej, a i brakowało realnych perspektyw ukończenia budowy. Oczywistym i w zasadzie niekwestionowanym jest także fakt, że powodowa Spółka, jako sprzedający z umowy z 1.10.2009 r., nie dotrzymała terminu wydania lokalu pozwanemu, która to czynność miała nastąpić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej (31.07.2013 r.) do czego także nie doszło. W efekcie pozwany jako kupujący, był w pełni uprawniony – na podstawie § 5 ust. 6 w brzmieniu nadanym aneksem – do odstąpienia od umowy, a w dalszej kolejności do żądania zwrotu uiszczonej kwoty na poczet ceny sprzedaży lokalu, powiększonej o odsetki naliczane od dnia 1.08.2013 r. za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu. Paragraf 5 ust. 8 zawierał też zobowiązanie sprzedającego, na wypadek odstąpienia od umowy przez kupującego z przyczyny powołanej w ust. 6, do zwrotu wpłaconych na poczet ceny kwot, powiększonych o odsetki w wysokości 0,29% za każdy dzień zaistniałej w wydaniu zwłoki, i co do tego zobowiązania powodowa Spółka poddała się egzekucji do kwoty 500.000 zł w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. (patrz akt notarialny, k. 29).

W świetle powyższych postanowień umownych nie budzi wątpliwości prawo pozwanego do żądania od powoda zwrotu kwoty 266.500 zł (A. D. (1) potwierdził w zeznaniach, że pozwany wpłacił 260 parę tysięcy zł) wraz z umownymi odsetkami. Zresztą spółka (...) nie zakwestionowała w osobnym postępowaniu skuteczności oświadczenia K. K. (1) z 19.02.2014 r. o odstąpieniu od umowy i de facto nie uczyniła tego w tym procesie opozycyjnym, ograniczając się tylko do zakwestionowania wysokości umownych odsetek, uznając ją za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Zaś na rozprawie strona powodowa wskazała, że kwestionuje odsetki z uwagi na ich lichwiarski charakter.

Analizując zatem żądanie powoda pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w zakresie zaprzeczenia zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności zakwestionowanie istnienia obowiązku uiszczenia odsetek stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu – aktu notarialnego (art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.) Sąd doszedł do przekonania, że wysokość umownych odsetek, tj. 0,29% za dzień, jest nadmiernie, wręcz rażąco, wygórowana, co czyniło niezbędnym dokonanie korekty w tym zakresie, mając za podstawę przede wszystkim przepis art. 359 § 2¹ i § 2² k.c.

Zgodnie z treścią tych norm – w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy, a następnie jej aneksowania – Maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (odsetki maksymalne). Jeżeli wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne. Jak wskazuje się w doktrynie powyższe regulacje obowiązujące od dnia 20 lutego 2006 r. motywowane były względami słuszności, a mianowicie potrzebą ochrony dłużnika przed lichwą. Wcześniej, zarówno w piśmiennictwie, jaki w judykaturze Sądu Najwyższego za skuteczny środek walki z nadmiernymi odsetkami uznawano art. 58 i art. 353¹ k.c., a w niektórych przypadkach także art. 388 i art. 5 k.c. Projektodawcy zmiany uznali jednak, że ocena sądu *in concreto* oparta na wymienionych klauzulach generalnych nie zapewnia pożądanego poziomu ochrony.

Przenosząc te uwagi na realia rozpatrywanej sprawy Sąd uznał, że odsetki umowne ustalone w akcie notarialnym z 1.10.2009 r. i z 27.09.2012 r. w wysokości 0,29% dziennie (772,85 zł/dzień), a więc 105,85% w stosunku rocznym są rażąco wygórowane i mają lichwiarski charakter. Oceny tej nie zmienia fakt, że umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego i pomiędzy podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą, gdyż prezes zarządu powodowej Spółki (...), pomimo piastowania takiej funkcji, wydaje się być osobą niezbyt obeznaną z regułami obrotu gospodarczego, jak i ze sprawami swojej własnej spółki, w tym przepisami prawnymi z zakresu prawa zobowiązań. Wyrazem tych deficytów są nie tylko nieskładne, niegramatyczne i nielogiczne pisma kierowane do pozwanego (patrz krytyka w odpowiedzi na pozew), ale i sposób udzielania wyjaśnień na rozprawie i składane zeznania w charakterze strony.

Sąd nie zgodził się jednocześnie z pozwanym, że kwestia wysokości umownych odsetek była przedmiotem oceny przy rozpoznaniu zażalenia dłużnika na postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności aktom notarialnym, gdyż jak wynika z uzasadnienia postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2016 r. (II Cz 833/16) dłużnik zarzutów w tym zakresie nie wywiódł, także gdy pismo procesowe rozwijające zarzuty złożył profesjonalny pełnomocnik. Nadto Sąd Okręgowy podkreślił formalną stronę kognicji sądu przy nadawaniu klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., a dalej wskazał tylko, że należność obejmowała także odsetki, do których dochodzenia wnioskodawca jest uprawniony zgodnie z zapisem zawartym w akcie notarialnym obejmującym oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji. Powyższe nie pozwala przyjąć, że przedmiotem rozważań była również wysokość odsetek.

Kierując się zatem treścią art. 359 § 2¹ k.c. Sąd uznał, że przy obowiązującej w okresie objętym sporem stopie kredytu lombardowego NBP wynoszącej 4% rocznie, a więc maksymalnych odsetkach w wysokości 16% rocznie, umowne odsetki w wysokości 105,85% rocznie jako przekraczające maksymalną granicę, muszą zostać zmniejszone do tej właśnie granicy (art. 359 § 2² k.c.). Innymi słowy, pozwanemu wierzycielowi należą się odsetki umowne z czynności prawnej (umowa z 1.10.2009 r.) w wysokości 16% w stosunku rocznym. Wyliczając należne odsetki, jak i ustalając stopę kredytu lombardowego, Sąd posłużył się kalkulatorem odsetek maksymalnych zawartym w Systemie (...) Prawnej LEX. Przy czym dokonując obliczeń Sąd uznał za prawidłowe okresy, za które pozwany wyliczył odsetki umowne we wniosku o nadanie klauzuli wykonalności (od 1.08.2013 r. do 19.02.2014 r. i od 20.02.2014 r. do 25.03.2014 r. – data wniosku) oraz oczywiście kwotę należności głównej (266.500 zł).

W rezultacie tych wyliczeń odsetki umowne maksymalne za pierwszy z ww. okresów wyniosły 23.714,85 zł, a za drugi 3.971,95 zł; łącznie 27.686,80 zł. Po dodaniu kwoty odsetek do należności głównej 266.500 zł otrzymujemy kwotę

294.184,80 zł jako należne wierzycielowi K. K. (1) roszczenie pieniężne w związku z odstąpieniem od umowy z dnia 1.10.2009 r. ponad tę kwotę, a więc w części, tytuł wykonawczy podlegał pozbawieniu wykonalności, o czym Sąd orzekł w punkcie I. sentencji.

W pozostałym zakresie powództwo, oparte na treści art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. i mające za podstawę faktyczną zdarzenie w postaci oświadczenia o potrąceniu należności odszkodowawczych i za bezumowne korzystanie, podlegało oddaleniu jako bezzasadne z następujących przyczyn.

Rzeczony oświadczenie zawarte zostało w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 26.02.2016 r. (k. 20), nadanym listem poleconym (k. 21), które pozwany odebrał 11.03.2016 r. (k. 223). Jak wynika z treści tego dokumentu załączone było do niego pełnomocnictwo i pismo z 5.03.2015 r., ale do akt to pełnomocnictwo nie zostało złożone. Pomimo tego Sąd uznał, że pełnomocnik był umocowany do złożenia oświadczenia o potrąceniu biorąc pod uwagę wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 4 lipca 2017 r. przez prezesa zarządu powoda, że udzielił pełnomocnictwa mec. S. do złożenia oświadczenia o potrąceniu (k. 402), a także treść odpowiedzi pozwanego z 22.03.2016 r., w której nie kwestionuje umocowania adwokata (k. 223), jak i zeznania pozwanego. Niemniej wątpliwości co do skuteczności przedmiotowego oświadczenia wywołuje brak wskazania w nim kwot wierzytelności, a więc zarówno wierzytelności pozwanego, a przede wszystkim kwoty wierzytelności powodowej Spółki, zwłaszcza że w pierwszym zdaniu pisma z 26.02.2016 r. znalazło się żądanie zapłaty kwot wymienionych w piśmie prezesa zarządu powoda z 5.03.2015 r. Podkreślić bowiem trzeba, że w piśmie z 5.03.2015 r. znalazło się żądanie zapłaty kwot w różnej wysokości i z różnych tytułów i nie sposób ustalić, z którym ze swoich roszczeń powód zamierzał potrącić znaną już mu wtedy wierzytelność pozwanego z tytułu zwrotu ceny zakupu lokalu i umownych odsetek (vide np. wezwanie z 19.02.2014 r.).

Jednak przede wszystkim – w ocenie Sądu - nie zostały spełnione ustawowe przesłanki potrącenia, o których mowa w art. 498 k.c., a mianowicie istnienie wierzytelności powodowej Spółki zgłoszonych do potrącenia. Już lektura pisma z 5.03.2015 r. sporządzonego i podpisanego przez A. D. (1) w imieniu Spółki (k. 19 i 48 – pełna kopia), z uwagi m.in. na jego formę, sprawia trudności w ustaleniu jakich kwot i z jakiego tytułu żąda powód od pozwanego. Po drugie, ani w tym piśmie, ani w toku procesu strona powodowa nie wyjaśniła sposobu przyjęcia stawki 1000 zł lub 2000 zł za dzień „nielegalnego zajmowania sklepu”. Już na pierwszy rzut oka są to kwoty zupełnie oderwane od realiów rynku obrotu nieruchomościami, w tym ich najmu i dzierżawy, nie poparte najmniejszą nawet kalkulacją czy porównaniem z podobnymi nieruchomościami (lokalami). Nie sposób też ustalić w jaki sposób już na dzień 12.01.2015 r. „zaległość” wynosiła 846.320 zł i dlaczego akurat za trzy pierwsze miesiące roku pozwany winien uiścić po 1220 zł. Powszechnie przyjętym środkiem dowodowym na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu (tak należy zapewne rozumieć sformułowanie „nielegalne zajmowanie sklepu”) jest opinia biegłego sądowego, zwłaszcza gdy przeciwnik kwestionuje roszczenia, jak ma to miejsce w tej sprawie. Jednak powód nie tylko takowego dowodu nie zawnioskował, ale nawet nie zawarł w pozwie lub innym piśmie przytoczeń faktycznych dotyczących tak horrendalnych kwot za rzekome bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego. (...) albowiem zdaniem Sądu nie miało miejsce bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu przy ul. (...). (...), gdyż pozwany K. K. (1) podjął stosowne działania celem zdania lokalu powodowej Spółce, o czym przekonują złożone do akt dokumenty w postaci pisma z 11.03.2014 r. i protokołu zdawczo-odbiorczego z 16.04.2014 r. oraz zwróconych przesyłek zawierających te dokumenty. Pozwany wykazał przy tym, że kierował te przesyłki na adres wskazany w umowie (aktach notarialnych), że były one właściwie awizowane oraz że siedziba powodowej Spółki przy ul. (...) Polskiego 45 (vide KRS, k. 206-207) nie jest w żaden sposób oznakowana, tzn. nie ma stosownego szyldu, czy tabliczki informacyjnej. W konsekwencji za skuteczne należało przyjąć – dokonane jedyną możliwą drogą pocztową – zdanie lokalu powodowi. Zresztą powód w piśmie z 26.02.2014 r., odebranych przez pozwanego 13.03.2014 r., zażądał natychmiastowego opuszczenia lokalu pod groźbą kary w wysokości 1000 zł/dzień zwłoki, ale dość, że było to już po piśmie pozwanego z 11.03.2014 r. wyznaczającym miejsce, datę i godzinę odbioru lokalu, to powód żadnego terminu opuszczenia lokalu pozwanemu nie określił. Poza tym trzeba zauważyć, że powód w piśmie z 26.02.2014 r. wskazał ten sam adres, na który pozwany wysyłał pisma, a mimo to zarząd powodowej Spółki ich nie podejmował. A. D. (1) nie raczył też pofatygować się do swojego lokalu, aby podjąć próbę bezpośredniego przejęcia pomieszczenia, choć w dniu 21.02.2014 r. odebrał przesyłkę zawierającą oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy (k. 173verte).

Z powyższych względów Sąd uznał, że powód nie wykazał ani zasadności, ani wysokości wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, co czyni oświadczenie o potrąceniu w tym zakresie bezskutecznym.

Analogicznie należało ocenić zgłoszoną do potrącenia wierzytelność powoda z tytułu odszkodowania za uszkodzenie dachu budynku Spółki. Co prawda, w tym zakresie powód wykazał się dużo większą inicjatywą dowodową, ale nie było to wystarczające do wykazania spornego roszczenia, gdyż pozwany kwestionował, aby wyrządził powodowi szkodę na skutek zamontowania blachy na styku dachów obu budynków.

W pierwszej kolejności należy zaakcentować, że próżno szukać w pozwie nie tylko kwoty rzeczowego odszkodowania, ale i przytoczeń faktycznych dotyczących sposobu i czasu, w jakim pozwany miałby wyrządzić szkodę powodowi poprzez zamontowanie blachy na dachu. Jedynie w piśmie z 5.03.2015 r. (k. 48) prezes zarządu powoda zażądał natychmiastowego usunięcia blachy z dachu i zapłacenia 100.000 zł kary za zniszczony dach i zalane pokoje na 4 i 3 piętrze. I właśnie do tego pisma odwołał się na rozprawie 4 lipca 2017 r. pełnomocnik powoda wskazując, że kwota szkody została wskazana w ww. piśmie, ale dalej nie wskazując co miałyby się na taką wysokość „szkody” składać.

W realiach tej sprawy zamontowanie przez pozwanego blachy na styku dachów budynków powoda i pozwanego nie było sporne i pozwany potwierdził to w swoich zeznaniach, wskazując na chęć zabezpieczenia tego miejsca przed zalewaniem deszczem lub topniejącym śniegiem. Ale czynność ta miała miejsce w roku 2009 (wtedy pozwany prowadził i ukończył inwestycję przy ul. (...). C. (...)), a o zalaniu swojego budynku powód zawiadomił pozwanego dopiero w roku 2015, nie żądając wcześniej choćby uczestnictwa w oględzinach. Już te okoliczności podają w wątpliwość spowodowanie nieszczelności dachu i następnie zalania pomieszczeń na 4 i 3 piętrze budynku przy ul. (...). (...) przez pozwanego. Ponadto nawet przed zleceniem prac naprawczych Z. K. (1) powód nie wezwał pozwanego do oględzin dachu i jego naprawy.

Zdaniem Sądu o wyrządzeniu szkody powodowej Spółce przez K. K. (1) nie świadczą również dokumenty w postaci ekspertyzy rzeczoznawcy z lipca 2014 r. i opinii biegłego sądowego w sprawie I C 133/15 datowanej na 1.01.2017 r. Po pierwsze, dotyczą one dachu budynku przy ul. (...) C. (...) wybudowanego przez pozwanego, a nie budynku powoda. Po drugie, dokumenty te dotyczą sporu między Wspólnotą Mieszkaniową z B. C. (...) a pozwanym jako inwestorem (wykonawcą) i w związku z tym ewentualne nieszczelności w poszyciu tego dachu nie oznaczają jednocześnie wadliwości szczelności pokrycia na styku dwóch dachów. Po trzecie, powód przedstawił protokół przeglądu technicznego z 25.08.2015 r. dotyczący pokrycia dachu budynku przy ul. (...). (...), w tym styku dwóch dachów, z którego wynika, że uszczelnienie styku połączenia dachu jest wykonane w sposób prawidłowy, a więc nie jest przyczyną zalewania.

I o ile nawet przyjąć, że doszło do nieszczelności na dachu budynku powoda i zalania pomieszczeń, to już wniosek powodowej Spółki, że tę nieszczelność spowodował powód, okazuje się być nieudowodniony. Oprócz omówionych wyżej dokumentów na okoliczność nieszczelności dachu powód zawnioskował dowód z zeznań świadka Z. K. (1) oraz z przesłuchania prezesa zarządu A. D. (1). Pierwszy z nich był wykonawcą robót naprawczych dachu, ale wskazanie przez niego, że dach zaciekał uszkodzony przez pozwanego jest dowolne i wynika z jego własnej oceny. Podobnie niewiarygodne są zeznania A. D. (1) w tym zakresie, jak i wykonane przez niego zdjęcia przedmiotowej blachy, którą nota bene usunął świadek Z. K.. Przyjmując na podstawie wystawionej przez tego świadka faktury, że naprawa samego dachu wyniosła 6.200 zł (k. 583), to kwota ta nijak się ma do żadanego z tego tytułu odszkodowania w wysokości 100.000 zł. I nic tu nie zmienia nawet dodanie należności z faktury za skucie i uzupełnienie tynków oraz terakoty w pomieszczeniach mieszkalnych na IV piętrze w wysokości 5.300 zł. W świetle wpisu do dziennika budowy inwestycji powodowej Spółki kierownika budowy z 9.02.2015 r., że w tym dniu „Rozpoczęto układanie płytek/glazura + terakota IV piętro” (k. 498), powstają wątpliwości co do prawdziwości zdjęć przedstawionych przez powoda z 11.02.2015 r. (w kopercie na k. 399), że zalanie i mróz spowodowało pęknięcie płytek terakoty, które dopiero były kładzione lub miały być położone. Trzeba też podkreślić, że inwestycja powodowej Spółki trwa już 17 lat, a budynek nie jest zamieszkały w żadnym zakresie i nie jest też ogrzewany. Prawdopodobnym jest więc, że pęknięcie terakoty mogło być spowodowane połączeniem dwóch czynników, a więc wody i mrozu, przy czym jak tam dostała się woda nie zostało wyjaśnione.

W świetle powyższych wywodów roszczenie powoda z tytułu odszkodowania za uszkodzenie dachu okazuje się niewykazane i jako takie nieuzasadnione. Co prawda w pozwie został zgłoszony wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa na okoliczność ustalenia wysokości szkody spowodowanej w budynku należącym do powodowej Spółki przez pozwanego poprzez umieszczenie na dachu tego budynku blachy i wniosek ten został podtrzymany na rozprawie w dniu 26 lipca 2017 r., lecz dotyczył on wysokości szkody, natomiast spór w tym zakresie ogniskował się przede wszystkim na tym co lub kto jest winien nieszczelności pokrycia dachowego budynku powoda. Dopiero w drugiej kolejności mogłaby być ustalana wysokość szkody. Mając to na uwadze Sąd pominął ten dowód, ale oprócz tego Sąd kierował się brakiem przytoczeń faktycznych w pozwie czy w dalszych pismach procesowych dotyczących przyczyn szkody, jej zakresu i wysokości. Bowiem rolą biegłego nie jest poszukiwanie dowodów, lecz ich ocena. Natomiast tutaj powód ograniczył się tylko do stwierdzenia, że blacha położona przez pozwanego spowodowała szkodę. podniesionego żądania. Możliwość dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego uzależniona jest od dysponowania przez specjalistę z danej dziedziny odpowiednim materiałem dowodowym przedstawionym przez strony do akt sprawy, a takowego w rozpoznawanym przypadku powód nie przedłożył, w szczególności w zakresie już wykonanych prac naprawczych (np. faktury za materiały, kosztorys powykonawczy, dokumentacja projektowa lub powykonawcza). Wreszcie należy wskazać, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego nawet na okoliczność przyczyn nieszczelności dachu budynku powoda i przyczyn zalania pomieszczeń nie byłoby aktualnie możliwe. Powód bowiem zlecił Z. K. naprawę dachu, która została wykonana, a rzeczona blacha usunięta, więc przedmiotem opinii biegłego mogłaby być tylko ocena prac wykonanych przez ww. świadka, a nie przyczyny nieszczelności dachu.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że powód nie wykazał też istnienia i wysokości drugiego roszczenia zgłoszonego do potrącenia, a więc odszkodowania, którego podstawy prawnej należałoby poszukiwać w treści art. 415 k.c.

W konsekwencji uznać należało, że nie nastąpiło po powstaniu tytułu egzekucyjnego zdarzenie w postaci potrącenia wzajemnych wierzytelności stron, wskutek którego zobowiązanie powoda wygasło (art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.), co skutkowało oddaleniem powództwa w pozostałym zakresie, o czym Sąd orzekł w punkcie II. sentencji.

Wyrokując co do meritum jak w punktach I. i II. sentencji wyroku Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczeń powoda związanych z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie i z tytułu odszkodowania za dach, który to zarzut pozwany podniósł na rozprawie 4 lipca 2017 r. Przede wszystkim Sąd uznał, że nie mogły przedawnić się roszczenia powoda jako nieistniejące.

Niezależnie od powyższego w relacjach stron obowiązywał trzyletni termin przedawnienia (118 k.c.). Roszczenie pozwanego powstało w lutym 2014 r. w związku z odstąpieniem od umowy. Natomiast roszczenia powoda z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, przyjmując za jego podstawę prawną art. 224 i art. 225 k.c., powstało w maju 2014 r., kiedy to pozwany dokonał jednostronnego zdania lokalu. Przyjmując zatem roczny termin przedawnienia w tym wypadku (art. 229 k.c.), to i tak – mając na uwadze treść art. 499 zd. drugie k.c. – do przedawnienia tego roszczenia nie doszłoby. Odszkodowanie za uszkodzenie dachu w dacie wytoczenia powództwa (27.07.2016 r.) również by się nie przedawniło, gdyż najwcześniej z żądaniem zapłaty powód mógłby wystąpić w roku 2015.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd zastosował zasadę stosunkowego rozdzielania tych kosztów (art. 100 zd. pierwsze k.p.c.). Powództwo – zważywszy na wartość przedmiotu sporu – zostało uwzględnione w 34,58%, a zatem pozwany wygrał proces w 65,42%. Koszty poniesione przez powoda to: wynagrodzenie adwokackie (...)400 zł i opłata skarbową 17 zł. Natomiast koszty poniesione przez pozwanego to: wynagrodzenie radcowskie (...)400 zł, opłata skarbową 17 zł i wynagrodzenie radcowskie za postępowania zażaleniowe wywołane zażaleniem powoda na odmowę udzielenia zabezpieczenia (powód w zażaleniu wniosku o przyznanie kosztów nie złożył); łącznie 21.617 zł. Z należnej powodowi kwoty (...)417 zł 34,58% to kwota 4.985,39 zł, zaś z należnych pozwanemu kosztów 65,42% to (...)141,84 zł. Ostatecznie więc powód jest zobowiązany zapłacić pozwanemu koszty procesu w kwocie 9.156,45 zł.

Odwrotne proporcje należało zastosować przy orzekaniu o kosztach sądowych, tj. opłacie od pozwu w kwocie 22.484 zł, od której powód pierwotnie został zwolniony, ale na skutek wniosku pozwanego bardzo szeroko udokumentowanego, Referendarz sądowy postanowieniem z dnia 13 lipca 2017 r. cofnął powodowi zwolnienie od kosztów sądowych (k. 423), a Sąd postanowieniem dnia 17 października 2017 r. – na skutek skargi powoda – utrzymał w mocy zaskarżone orzeczenie (k. 599). Sąd podzielił ocenę dokonaną przez Referendarza, że w świetle informacji z (...) Urzędu Skarbowego złożone przez powoda dokumenty są niewiarygodne dla oceny jego faktycznej sytuacji majątkowej. Ponadto pozwany przedłożył szereg dokumentów, z których wynika, że pomimo formalnego braku środków na rachunku powodowa Spółka prowadzi działalność, w tym dokonała zmiany projektu i pozwolenia na budowę, co wiąże się z kosztami, które Spółka pozyskała, a więc jej oświadczenia o braku takowych środków są niewiarygodne, a działalność nietransparentna. W ocenie Sądu nie ma także znaczenia fakt rzekomego błędu księgowej Spółki, bo to na jej zarządzie spoczywa obowiązek czuwania nad prawidłowym prowadzeniem spraw rachunkowo-podatkowych.

W konsekwencji na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę (...) 729 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (65,42% po zaokrągleniu do pełnego złotego), a od pozwanego kwotę 7.785 zł z tego samego tytułu, tj. nieuiszczonej opłaty od pozwu wg proporcji, w której każda ze stron wygrała/przegrała sprawę (od pozwanego 34,58%).

Konstruując stan faktyczny Sąd oparł się przede wszystkim o dowody pisemne, tzn. z dokumentów, w zakresie dopuszczonym postanowieniem z dnia 26 lipca i 17 października 2017 r., a więc na okoliczności istotne z punktu widzenia istoty sporu (art. 227 k.p.c.) Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony, a i Sąd nie znalazł podstaw do ich zdyskwalifikowania co do autentyczności.

Odnosząc się natomiast do oceny dowodów ze źródeł osobowych, to tylko częściowo Sąd dał wiarę świadkowi Z. K. (1) oraz prezesowi zarządu powoda A. D. (1). Częściowo już te dowody zostały omówione, a uzupełniając Sąd wskazuje, że świadek jest wieloletnim znajomym A. D. przez co jego wniosek o tym, że przeciekanie dachu spowodował pozwany jest niewiarygodny, a przede wszystkim świadek Z. K. nie mógł być potraktowany jako osoba posiadająca wiadomości specjalne w rozumieniu art. 278 k.p.c. Z kolei A. D. (1) był w oczywisty sposób zainteresowany w rozstrzygnięciu korzystnym dla jego Spółki, ale nade wszystko widoczna była niewiedza w zakresie spraw spółki i umowy z pozwanym, gdyż zeznał np. że w akcie notarialnym nie było napisane kiedy mają wydać lokal. Prezes powoda nie miał też wiedzy na temat kosztów materiałowych prac świadka K., a żądanie zadośćuczynienia bo „Pozwany psychicznie mnie maltretował, śmiał się ze mnie” (k. 594), pokazuje stan wiedzy A. D. o stanie spraw między stronami. Podobnie jak zeznanie o wymuszeniu na nim przez pozwanego drugiego aktu notarialnego. Stąd jego zeznania miały ograniczoną przydatność do poczynienia ustaleń faktycznych.

Z przyczyn omówionych wyżej Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego, jak i pozostałe dowody z dokumentów uznając je za nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy (art. 217 § 2 k.p.c.).