

Sygn. akt IC 247/12

WYROK ŁĄCZNY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Opolu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Anna Zborzyńska

Protokolant: sekr. sądowy Marta Barwińska

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2013 r. w Opolu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko: (...) Spółce Akcyjnej we W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej we W. na rzecz powódki Gminy S. kwotę 342.261 zł (trzysta czterdzieści dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt jeden złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 20 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 24.331 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

II. zasądza od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej we W. na rzecz powódki Gminy S. kwotę 209.898 zł (dwieście dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 17.712 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 247/12

UZASADNIENIE

Powód Gmina S. pozwem z dnia 17.04.2012 r. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) Medycznego SA we W. kwoty 342.261 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.09.2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego żądania powód wskazał, iż w dniu 4.08.2006 r., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, zawarł z pozwanym (...) Medycznym SA we W. (wówczas (...) Medyczny Spółka z o.o. we W.) umowę notarialną sprzedaży nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...) Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzegu, o łącznym obszarze 11,4087 ha. Zgodnie z § 6 notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości, kupujący (pozwany) zobowiązał się do zapłaty na rzecz powoda kary umownej w kwocie 342.261 zł w przypadku „niewybudowania lub nieuruchomienia w istniejącym budynku wieży lotów, w ciągu pięciu lat od daty podpisania niniejszego aktu, kompleksu medyczno-usługowo-handlowego przez (...) Medyczny Spółkę z o.o. we W. z przyczyn leżących po stronie tej Spółki”. Zawarcie powyższego aktu notarialnego poprzedzone było rokowaniami, z których sporządzono stosowny protokół. Pozwana Spółka zarówno w trakcie rokowań, jak i w momencie podpisania aktu notarialnego nabycia przedmiotowych nieruchomości deklarowała, iż ich nabycie przez Spółkę będzie się wiązało

z uzyskaniem celu społecznego, istotnego dla Gminy S.. Ustalona przez strony cena sprzedaży nieruchomości uwzględniała potencjalne uzyskanie ww. celu społecznie pożądanego i z tego powodu była objęta bonifikatą. I tak, łączna wartość zakupionych przez pozwaną Spółkę działek wynosiła według wycen 1.061610 zł (173.086 zł – działka nr (...); 157.335 zł – działka (...); 731.189 zł – działka (...)). Przewidziana w umowie notarialnej kara umowna stanowić ma przede wszystkim formę rekompensaty dla strony powodowej w związku z brakiem uzyskania celu społecznego podpisania umowy, co nastąpiło z winy strony pozwanej. Jednocześnie kara ta rekompensuje udzielony pozwanej Spółce znaczny upust cenowy w cenie nabycia nieruchomości. Mimo upływu wskazanego wyżej terminu, do dnia 30 sierpnia 2011 r. strona pozwana nie tylko nie wybudowała ani też nie uruchomiła ww. kompleksu, ale również nie rozpoczęła jakichkolwiek prac w tym kierunku. W tej sytuacji w dniu 30.08.2011 r. Wójt Gminy S. wystosował do pozwanej wezwanie do zapłaty ww. kary umownej w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Strona pozwana odebrała wezwanie w dniu 5.09.2011 r., a termin do zapłaty kary minął w dniu 19.09.2011 r. Z tego powodu, strona powodowa żąda od strony pozwanej zapłaty odsetek ustawowych od niezapłaconej kwoty głównej od dnia 20.09.2011 r. Strona pozwana w odpowiedzi na powyższe wezwanie odmówiła zapłaty żądanej kary umownej, wskazując, iż niewykonanie umowy przez pozwaną wyniknęło z przyczyn leżących po stronie Gminy S.. W tym zakresie strona pozwana podniosła rzekomo niekorzystne dla jej planów inwestycje dokonane przez inne podmioty gospodarcze w pobliżu zakupionej przez nią nieruchomości. Powód podniósł, iż argumenty te są całkowicie chybione, ponieważ strona pozwana doskonale знаła przeznaczenie terenu sąsiadującego z jej nieruchomością, wiedziała o istnieniu Strefy Ekonomicznej i ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powód podkreślił też, że nigdy nie zobowiązywał się wobec pozwanego do ograniczenia działalności innych podmiotów gospodarczych lub też do dokonywania ich wyboru w uzgodnieniu ze stroną pozwaną. Argumenty podnoszone przez stronę pozwaną stanowią jedynie pretekst do niewywiązywania się z ciężącego na niej obowiązku zapłaty kary umownej. Jeżeli nawet pozwana nie widzi obecnie interesu finansowego w budowie kompleksu, do którego wybudowania się zobowiązała w umowie z powodem, to jest to tylko jej decyzja, która wynika z błędnych decyzji biznesowych, które w żaden sposób nie obciążają powoda. Powód dodał, iż na wniosek pozwanej Spółki dokonano zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, która umożliwiła pozwanej wybudowanie na zakupionych nieruchomościach zabudowy mieszkaniowej, co znacznie podniosło ich wartość.

Pozwany (...) Spółka Akcyjna we W. (następca prawny (...) Medycznego Spółki z o.o. we W.) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany stwierdził, że powództwo jest nieuzasadnione. W pierwszej kolejności pozwany zarzucił powodowi błędne oznaczenie strony pozwanej. W dniu 1 kwietnia 2009 r. sąd rejestrowy bowiem wpisał do rejestru połączenie spółek (...) Spółka z o.o. w (...) Spółka Akcyjna we W. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh, to jest przez przejęcie przez (...) SA całego majątku spółki (...) Spółka z o.o. we W. w zamian za akcje stosownie do art. 494 § 1 ksh, (...) SA z dniem połączenia wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej.

Odnosząc się merytorycznie do żądania pozwu, pozwany przyznał, iż (...) Medyczny Spółka z o.o. zawarł z powodem dnia 4.08.2006 r. umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...). Przyznał także, że zgodnie z § 6 umowy na rzecz powoda zastrzeżona została kara umowna. W dniu 18.09.2006 r. strony zawarły drugą umowę sprzedaży nieruchomości składającej się z działek nr (...), bowiem strategicznym celem pozwanej była inwestycja obejmująca obok przychodni lekarskiej także osiedle mieszkaniowe dla około 10.000 mieszkańców. Ze względu na fakt, że obie transakcje powiązane były wspólnym celem, okoliczności faktyczne są wspólne dla obu transakcji, postępowanie stron odnosiło się do obu nieruchomości.

Pozwany zaprzeczył twierdzeniom, zarzutom i wnioskom powoda odnoszącym się do wynegocjowanej między stronami ceny nieruchomości. Cena za nieruchomość stanowiła niewątpliwie rezultat negocjacji, podczas których każda ze stron kierowała się własnym interesem i wzajemnymi ustępstwami. Zarówno w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości, jak i w poprzedzających ją negocjacjach udokumentowanych protokołarnie, nie ma wzmianki o sprzedaży nieruchomości z bonifikatą, tym bardziej że musiałaby ona zostać udzielona zgodnie z zapisami art. 68 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za zgodą rady gminy. Obecne wywody powoda

na temat rekompensaty uzyskanej dzięki karze umownej nie znajdują odbicia w umowie sprzedaży nieruchomości i czynione są na użytek procesu.

Pozwany podkreślił, że w 2006 r. strony zjednoczone ideą budowy obiektów służby zdrowia w ramach osiedla mieszkaniowego, z pełną infrastrukturą, współdziałały w przygotowaniu inwestycji. Niezbędnym, a koniecznym elementem przygotowań była zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uwzględnienie przeznaczenia działek nr (...) na wielofunkcyjny kompleks mieszkalno-usługowo-handlowy, w tym mieszkalnictwo wielorodzinne oraz opiekę długoterminową. Do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego warunkującego rozpoczęcie budowy doszło jednak dopiero w 2008 r., czyli po blisko dwóch latach od daty nabycia przez pozwanego pierwszej nieruchomości. Pozwany zaprzeczył też twierdzeniom powoda obciążającym pozwanego odpowiedzialnością za niewybudowanie lub nieuruchomienie do 2011 r. w obiekcie wieży lotów na nieruchomości, kompleksu medyczno-usługowo-handlowego, w tym twierdzeniu, że pozwany nie rozpoczął żadnych prac w tym kierunku. Wbrew twierdzeniom powoda, niewybudowanie lub nieuruchomienie przez pozwanego kompleksu medyczno-handlowo-usługowego w terminie wskazanym w umowie sprzedaży nieruchomości nie jest zawinione przez pozwanego i stanowi następstwo okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności. Po pierwsze, opisana wyżej zmiana MPZP zajęła powodowi blisko 2 lata, a powód był świadomy, że brak MPZP wpływa negatywnie na możliwość podjęcia budowy. Po drugie, pozwany po nabyciu nieruchomości wykonał wszelkie czynności wymagane prawem, niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę osiedla mieszkaniowego o nazwie Osiedle (...) oraz strefy aktywności gospodarczej obejmującej część przemysłową, usługową, handlową, włącznie z kompleksem medyczno-usługowo-handlowym, o nazwie (...) Polski P. (...) nr działek (...). Po trzecie proces inwestycyjny został zakłócony przez powoda. Mimo wiedzy o planie budowy osiedla mieszkaniowego i zdawałoby się oczywistej przez powoda akceptacji faktu, że budowa obiektów medycznych i osiedla mieszkaniowego koliduje z pewnym typem inwestycji, które choć użyteczne, nie są tolerowane w sąsiedztwie tychże obiektów. Powód wszczął działania zmierzające do lokalizacji w pobliżu nieruchomości, na której powstać miało osiedle mieszkaniowe i kompleks medyczny obiektów krematorium, biogazowni i zakładu utylizacji odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Plany te wzbudziły protesty mieszkańców. Pozwana Spółka po powzięciu informacji o planowanych inwestycjach wystąpiła do powoda z wnioskiem o wyjaśnienie sprawy, tym bardziej, że plany naruszały dotychczasowe ustalenia stron i były przejawem nielojalności powoda wobec pozwanego. Już samo zlokalizowanie zakładu utylizacji odpadów przy osiedlu mieszkaniowym, prowadzi do obniżenia zainteresowania mieszkaniami tam budowanymi, jak i wpływa niekorzystnie na wartość mieszkań, nie wspominając o zniwelowaniu pierwotnie zakładanych korzyści płynących z usytuowania obiektów medycznej opieki długoterminowej poza dużymi miastami.

Pozwana nie otrzymała do chwili złożenia pozwu rzeczowej odpowiedzi od powoda. Wbrew treści pozwu, pozwany nigdy nie twierdził, że opisane wcześniej obiekty powstały, domagał się jedynie wyjaśnienia stanowiska powoda. Niezrozumiałym są też wywody powoda o rzekomo podnoszonych przez pozwanego żądaniach ograniczenia działalności innych podmiotów gospodarczych, w tym podmiotów działających w sferze ochrony zdrowia. Pozwana zainwestowała znaczne środki finansowe w nabycie nieruchomości, dokumentację projektową i inne prace przygotowujące inwestycję. Oczekiwała respektowania przez powoda jej praw jako inwestora i jednoznacznego wyjaśnienia podnoszonych wątpliwości oraz zaprzeczenia jakoby powód prowadził przygotowania do zlokalizowania opisanych wcześniej inwestycji- krematorium, biogazowni i zakładu utylizacji odpadów w pobliżu inwestycji pozwanej, co pozwoliłoby podjąć budowę. Żaden poważny inwestor nie zaangażuje środków finansowych w budowę mieszkań, które z racji sąsiedztwa np. z zakładem utylizacji odpadów, będą nieatrakcyjne dla potencjalnych nabywców. Po czwarte, pozwana mając na uwadze opisane wyżej okoliczności, zaproponowała powodowi renegotjację, podczas których strony poza wyjaśnieniem spornych kwestii, ustaliłyby nowy termin realizacji inwestycji. Tymczasem, w miejsce rzeczowej rozmowy, pozwana została wezwana przez powoda do zapłaty kary umownej z tytułu niewybudowania kompleksu medyczno-usługowo-handlowego, a wniosek o renegotjację odrzucono.

Pozwany zarzucił zatem powodowi, że doprowadził swym działaniem i zaniechaniem do wstrzymania budowy obiektu zdrowia i osiedla mieszkaniowego, z naruszeniem zasad współdziałania stron w wykonaniu umowy i wzajemnej lojalności, a także odrzucił propozycję pozwanego renegotjacji umowy i urealnienia terminu budowy kompleksu.

Z powyższych względów żądanie powoda – zdaniem pozwanego – nie zasługuje na uwzględnienie.

Z daleko idącej ostrożności, na wypadek uznania przez Sąd słuszności roszczeń powoda, pozwany zarzucił, że dochodzona pozwem kara umowną jest rażąco wygórowana. Powód nie poniósł żadnej szkody, a jak sam dowodzi polityka powoda w sferze ochrony zdrowia jest całkowicie niezależna od planów pozwanego.

Kolejnym pozwem z dnia 17 kwietnia 2012 r. powód Gmina S. wystąpił o zasądzenie od pozwanego (...) Medycznego SA we W. kwoty 209.898 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15.10.2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego żądania powód wskazał, iż dnia 18.09.2006 r., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, zawarł z pozwanym umowę notarialną sprzedaży nieruchomości zapisanej w Księdze Wieczystej nr KW (...) Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzegu o łącznym obszarze 10,4949 ha. Zgodnie z § 6 notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości, kupujący (pozwany) zobowiązał się do zapłaty na rzecz powoda kary umownej w kwocie 209.898 zł w przypadku: „nieutworzenia lub nieutrzymania około 100 miejsc pracy, w ciągu pięciu lat od daty podpisania niniejszego aktu, z przyczyn leżących po stronie Spółki”. Zawarcie powyższego aktu notarialnego poprzedzone było rokowaniami, z których sporządzono stosowny protokół. Pozwana Spółka zarówno w trakcie rokowań, jak i w momencie podpisywania aktu notarialnego nabycia przedmiotowych nieruchomości deklarowała, że ich nabycie przez Spółkę będzie wiązało się z uzyskaniem celu społecznego istotnego dla Gminy S.. Ustalona przez strony cena sprzedaży nieruchomości uwzględniała potencjalne uzyskanie ww. celu społecznie pożądanego i z tego powodu objęta była bonifikatą. I tak, łączna wartość zakupionych przez pozwanego działek wynosiła według wycen 359.734 zł (działki (...)). Przewidziana w umowie notarialnej kara umowna stanowić miała formę rekompensaty dla strony powodowej w związku z brakiem uzyskania celu społecznego podpisanej umowy, co nastąpiło z winy pozwanego. Jednocześnie kara ta rekompensuje udzielony pozwanej Spółce znaczny upust cenowy w cenie nabycia nieruchomości. Mimo upływu wskazanego wyżej terminu, do dnia 18.09.2011 r. strona pozwana nie utworzyła ani jednego miejsca pracy na terenie Gminy. W tej sytuacji w dniu 26.09.2011 r. Wójt Gminy S. wystosował do strony pozwanej wezwanie do zapłaty wskazanej wyżej kary umownej w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Strona pozwana odebrała wezwanie w dniu 30.09.2011 r., a termin do zapłaty kary umownej upływał w dniu 14.10.2011 r. Z tych względów, powód żąda od pozwanej zapłaty odsetek ustawowych od niezapłaconej należności głównej od dnia 15.10.2011 r.

Strona pozwana w odpowiedzi na wezwanie odmówiła zapłaty żądanej kwoty kary umownej, wskazując, że do niewykonania przez nią umowy doszło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi powód. W tym zakresie pozwany podniósł rzekomo niekorzystne dla jej planów inwestycje dokonane przez inne podmioty gospodarcze w pobliżu zakupionej przez niego nieruchomości. Argumenty podnoszone przez stronę pozwaną stanowią jedynie pretekst do niewywiązywania się z ciężącego na niej obowiązku zapłaty kary umownej. Jeżeli nawet pozwana nie widzi obecnie interesu finansowego w budowie kompleksu, do którego wybudowania się zobowiązała w umowie z powodem, to jest to tylko jej decyzja, która wynika z błędnych decyzji biznesowych, które w żaden sposób nie obciążają powoda. Powód dodał, iż na wniosek pozwanej Spółki dokonano zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, która umożliwiła pozwanej wybudowanie na zakupionych nieruchomościach zabudowy mieszkaniowej, co znacznie podniosło ich wartość.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2.05.2012 r. Sąd w całości uwzględnił powyższe powództwo.

Nakaz ten utracił moc na skutek sprzeciwu wniesionego w przepisany terminie przez pozwanego. W sprzeciwie tym pozwany wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany zarzucił powodowi błędne oznaczenie strony pozwanej. Pozwany zaprzeczył twierdzeniom, zarzutom i wnioskom powoda odnoszącym się do wynegocjowanej między stronami ceny nieruchomości. Cena za nieruchomość stanowiła bowiem rezultat negocjacji, podczas których każda ze stron kierowała

się własnym interesem i wzajemnymi ustępstwami. Zarówno w akcie notarialnym umowy sprzedaży z 18.09.2006 r., jak i w poprzedzających ją negocjacjach, udokumentowanych protokolarnie, nie ma wzmianki o sprzedaży nieruchomości z bonifikatą, tym bardziej, że musiałaby ona zostać udzielona za zgodą rady gminy, zgodnie z zapisami art. 68 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany przyznał, iż (...) Medyczny Spółka z o.o. zawarł z powodem z dnia 18.09.2006 r. umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...). Przyznał także, że zgodnie z § 6 ww. aktu, na rzecz powoda została zastrzeżona kara umowna w wysokości 209.898 zł na wypadek nieutworzenia lub nieutrzymania około 100 miejsc pracy, w ciągu 5 lat od daty podpisania umowy sprzedaży, z przyczyn leżących po stronie pozwanego lub jego spółek zależnych. Umowa powyższa uzupełniała transakcję zakupu przez pozwanego od powoda nieruchomości gruntowej w S. na podstawie umowy z dnia 4.08.2006 r., obejmującej działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Strategicznym celem pozwanego była bowiem inwestycja obejmująca, obok przychodni lekarskiej, także osiedle mieszkaniowe dla około 10.000 zł mieszkańców, zapewniająca co najmniej 100 miejsc pracy w powodowej Gminie. Ze względu na fakt, że obie transakcje były powiązane wspólnym celem, okoliczności faktyczne są wspólne dla obu transakcji, a postępowanie stron odnosiło się do obu nieruchomości.

Niezbędnym i koniecznym elementem przygotowań była zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uwzględnienie przeznaczenia działek nr (...) na wielofunkcyjny kompleks mieszkalno-usługowo-handlowy, w tym mieszkalnictwo wielorodzinne oraz opiekę długoterminową. Do zmiany MPZP warunkującego rozpoczęcie budowy doszło jednak dopiero w 2008 r., czyli po dwóch latach od daty nabycia przez pozwanego pierwszej nieruchomości.

Pozwany zaprzeczył dalszym twierdzeniom i zarzutom powoda obciążającym pozwanego winą za nieutworzenie do 2011 r. – 100 miejsc pracy. Ze względu na to, że miejsca pracy stanowić miały jeden z pozytywnych efektów wybudowania przez pozwanego w S. kompleksu medyczno-usługowo-handlowego, nieodzowne jest przeanalizowanie przyczyn braku miejsc pracy w kontekście powodów niewybudowania przez pozwanego wspomnianego kompleksu. Wbrew twierdzeniom powoda, nieutworzenie opisanych miejsc pracy w terminie wynikającym z umowy sprzedaży nieruchomości nie jest zawinione przez pozwanego. Po pierwsze opisana wcześniej zmiana MPZP zajęła powodowi blisko 2 lata, a powód był świadomy, że brak MPZP wpływa negatywnie na możliwość podjęcia budowy. Po wtóre, pozwany po nabyciu nieruchomości wykonał wszelkie czynności wymagane prawem, niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę osiedla mieszkaniowego o nazwie Osiedle (...) oraz strefy aktywności gospodarczej obejmującej część przemysłową, usługową, handlową, włącznie z kompleksem medyczno-usługowo-handlowym o nazwie (...) Polski P. (...) nr działek (...). Pozwany uzyskał pozwolenie na budowę w 2010 r., zatrudnił kierownika budowy, inspektora nadzoru oraz zgłosił rozpoczęcie robót. Po trzecie, proces inwestycyjny został zakłócony przez powoda. Mimo wiedzy o planie budowy osiedla mieszkaniowego i zadawałoby się oczywistej przez powoda akceptacji faktu, że budowa obiektów medycznych i osiedla mieszkaniowego koliduje z pewnym typem inwestycji, które choć użyteczne, nie są tolerowane w sąsiedztwie tychże obiektów, powód wszczął działania zmierzające do lokalizacji w pobliżu nieruchomości, na której powstać miało osiedle mieszkaniowe i kompleks medyczny, obiektów krematorium, biogazowni i zakładu utylizacji odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Plany te wzbudziły protesty mieszkańców. Pozwana Spółka po powzięciu informacji o planowanych przez powoda inwestycjach, wystąpiła do powoda z wnioskiem o wyjaśnienie sprawy, tym bardziej, że plany naruszały dotychczasowe ustalenia stron i były przejawem nielejalności powoda wobec pozwanego. Pozwany przed przystąpieniem do budowy zaplanowanych obiektów, uprawniony był do uzyskania jednoznacznego stanowiska powoda co do opisanych wyżej inwestycji. Już samo zlokalizowanie zakładu odpadów przy osiedlu mieszkaniowym, co jest faktem notoryjnym, prowadzi do obniżenia zainteresowania mieszkaniami tam budowlanymi, jak i wpływa niekorzystnie na wartość mieszkań, nie wspominając o zniwelowaniu pierwotnie zakładanych korzyści płynących z usytuowania obiektów medycznej opieki długoterminowej poza dużymi miastami.

Pozwana nie otrzymała do chwili złożenia pozwu rzeczowej odpowiedzi od powoda. Wbrew treści pozwu, pozwany nigdy nie twierdził, że opisane wcześniej obiekty powstały, domagał się jedynie wyjaśnienia stanowiska powoda.

Niezrozumiałym są też wywody powoda o rzekomo podnoszonych przez pozwanego żądaniach ograniczenia działalności innych podmiotów gospodarczych, w tym podmiotów działających w sferze ochrony zdrowia. Pozwana zainwestowała znaczne środki finansowe w nabycie nieruchomości, dokumentację projektową i inne prace przygotowujące inwestycję. Oczekiwała respektowania przez powoda jej praw jako inwestora i jednoznacznego wyjaśnienia podnoszonych wątpliwości oraz zaprzeczenia jakoby powód prowadził przygotowania do zlokalizowania opisanych wcześniej inwestycji- krematorium, biogazowni i zakładu utylizacji odpadów w pobliżu inwestycji pozwanej, co pozwoliłoby podjąć budowę. Żaden poważny inwestor nie zaangażuje środków finansowych w budowę mieszkań, które z racji sąsiedztwa np. z zakładem utylizacji odpadów, będą nieatrakcyjne dla potencjalnych nabywców. Po czwarte, pozwana mając na uwadze opisane wyżej okoliczności, zaproponowała powodowi renegecjację, podczas których strony poza wyjaśnieniem spornych kwestii, ustaliłyby nowy termin realizacji inwestycji. Tymczasem, w miejsce rzeczowej rozmowy, pozwana została wezwana przez powoda do zapłaty kary umownej z tytułu niewybudowania kompleksu medyczno-usługowo-handlowego, a wniosek o renegecjację odrzucono.

Pozwany zarzucił zatem powodowi, że doprowadził swym działaniem i zaniechaniem do wstrzymania budowy obiektu zdrowia i osiedla mieszkaniowego, z naruszeniem zasad współdziałania stron w wykonaniu umowy i wzajemnej lojalności, a także odrzucił propozycję pozwanego renegecjacji umowy i urealnienia terminu budowy kompleksu. Mimo tego, pozwany aby nie utracić pozwolenia na budowę dokonał kolejnej czynności – zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych. Dzięki temu zachowuje gotowość do rozpoczęcia budowy obiektów z chwilą dokończenia renegecjacji w imię dobrze pojętego interesu społeczności Gminy S.. Zdaniem pozwanego, w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia roszczenia powoda. Z ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut, iż dochodzona kara umowna jest rażąco wygórowana.

Zarządzeniem z dnia 28 czerwca 2012 r. Sąd połączył obie sprawy do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia, pod wspólną sygnaturą akt IC 247/12.

W piśmie procesowym z dnia 13.06.2012 r. powód, w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty, podtrzymał w całości żądanie pozwu.

W uzasadnieniu powód podał, iż kwestie związane ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości nie były regulowane ustawą o gospodarce nieruchomościami, a ustawą z dnia 10.06.1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej. To właśnie na podstawie art. 10 ust. 2 tej ustawy doszło do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości po obniżonej cenie, a cena zapłaty została rozłożona na raty. O tym, że strona pozwana zgłosiła konkretne propozycje zapłaty obniżonej ceny, w stosunku do wyceny nieruchomości, świadczy choćby treść pisma z dnia 8.08.2006 r. kierowanego do powoda.

Powód podał, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła na wniosek pozwanego z dnia 21.07.2006 r., 8.08.2006 r. Już w dniu 27.07.2006 r. została podjęta uchwała przez Radę Gminy S. w sprawie przystąpienia do zmiany MPZP, zaś uchwała o dokonaniu zmian wnioskowanych przez stronę pozwaną miała miejsce w dniu 24.01.2008 r. Wprowadzone na wniosek pozwanego zmiany dotyczyły jedynie wprowadzenia przeznaczenia gruntów pod zabudowę jednorodzinna i wielorodzinna, co zdecydowanie podniosło wartość działek zakupionych przez stronę pozwaną. Tym samym zmiana MPZP nie miała jakiegokolwiek wpływu na możliwość realizacji przez pozwanego inwestycji, której niewykonanie obwarowane jest karą umową. Inwestycje planowane przez stronę pozwaną, według okazanej powodowi dokumentacji, miały być realizowane etapami. Strona pozwana nie przystąpiła do realizacji żadnego etapu planowanej inwestycji. Strona pozwana świadomie zdecydowała się nabyć teren położony w strefie przemysłowej, dla której dopuszczone są wszelkie inwestycje, nawet o charakterze uciążliwym. Tym samym musiała się liczyć z tym, że w sąsiedztwie ich nieruchomości powstaną inne. Powód przypomniał, że to nie on wszczyna procedury związane z powstaniem nowych inwestycji, które mają charakter komercyjny i prywatny. Dwie inwestycje, o których pisze pozwany w ogóle nie powstały tj. biogazownia i zakład utylizacji odpadów. Z kolei krematorium, pomijając już fakt, że jest niewielkim obiektem, którego estetyka nie pozwala nawet domyślać się jakiego typu działalność się w nim odbywa, znajduje się w odległości około 2 km od nieruchomości zakupionych przez stronę pozwaną. Za kuriozalne należy uznać wszelkie uwagi pozwanego dotyczące braku możliwości realizowania przez niego

budowy mieszkań, zważywszy, iż kwestia ta nie ma nic wspólnego ze zobowiązaniem pozwanego do zapłaty kary umownej. Należy zatem przypomnieć, że strona pozwana zobowiązała się wybudować kompleks medyczno-handlowo-usługowy, a nie mieszkaniowy. Nie można się też zgodzić z argumentem strony pozwanej o wygórowanej wysokości dochodzonej kary umownej. Została ona przez strony świadomie ustalona na takim poziomie. Kara umowna z definicji oderwana jest od wysokości szkody, i należna jest z samego faktu niewykonania umowy.

W piśmie procesowym z dnia 28.06.2012 r. pozwany wskazał, iż w akcie notarialnym rep. A nr 6215/2006 – umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 18.09.2006 r. wskazano jako podstawę prawną sprzedaży nieruchomości pozwanemu zarówno ustawę z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej, jak i ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazanie przez powoda pierwszej z cytowanych ustaw jako regulującej transakcję, nie zmienia faktu, że ewentualne udzielenie bonifikaty powinno być zaznaczone w umowie i znaleźć umocowanie w stosownej uchwale Rady Gminy, co jednak nie nastąpiło. Bonifikata w cenie, a jej ustalenie w drodze negocjacji na poziomie niższym od wyceny to dwa różne rozwiązania. Pozwany zaprzeczył, aby zamiarem stron było określenie kary umownej na poziomie bonifikaty. Porównanie wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawców w operatach z karą umowną wskazuje na istotną rozbieżność w tych wartościach. Wbrew twierdzeniom powoda, pozwany zarzucił, iż powodowi znane były plany pozwanego co do rodzaju inwestycji zlokalizowanej na nieruchomości. Potwierdza to powód, pisząc, że na wniosek pozwanego wprowadził do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia gruntów i wprowadzenie w tej pozycji także zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Daty wskazane przez powoda potwierdzają też zarzut blisko dwuletniego oczekiwania na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek pozwanego o zmianę MPZP został złożony w lipcu 2006 r., a uchwała rady gminy w przedmiocie zmiany MPZP w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 30 nastąpiła w maju 2008 r. Wobec tego, że zmiana MPZP warunkowała realizację inwestycji, której część wykonana być miała w terminie 5 lat, licząc od sierpnia 2006 r. do sierpnia 2011 r., okres blisko dwóch lat oczekiwania na zmianę MPZP należy uznać za istotne ograniczenie pozwanego w założonej działalności inwestycyjnej. Pozwany przypomniał przy tym swoją ofertę z 8.08.2006 r., w której wskazał on zamiar budowy wielofunkcyjnego kompleksu mieszkalno-usługowo-handlowego, obejmującego mieszkania wielorodzinne i opiekę długoterminową.

Powód usiłuje dowieść, że zobowiązanie pozwanego obciążone karą umowną nie miało związku z inwestycjami w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Tymczasem zobowiązanie to obejmuje stworzenie lub utrzymanie około 100 miejsc pracy w ciągu pięciu lat od daty podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, wiązało się ściśle z realizacją inwestycji zaplanowanej przez pozwanego, to jest budową osiedla mieszkaniowego z infrastrukturą medyczno-handlowo-usługową. Miejsca pracy miała zapewnić inwestycja, tak w fazie realizacji, jak i inwestycja ukończona z częścią produkcyjną, usługową, handlową i medyczną. Pierwszy etap inwestycji zakładał budowę dwóch bloków mieszkalnych, zakładu produkcji mebli i specjalistycznej przychodni lekarskiej, która miała docelowo obsługiwać około 10.000 mieszkańców. Przychodnia obsługiwać miała zarówno dotychczasowych mieszkańców S. i okolic, jak i nowych mieszkańców osiedla mieszkaniowego. Podczas gdy Gmina prowadziła prace nad zmianą MPZP, pozwany realizował prace koncepcyjne, dokumentacyjne i inne przygotowujące inwestycję. Opracował m.in. koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, którą przedstawił powodowi i uzyskał jego akceptację. Nadto, powód zobowiązał się do rozebrania dawnej wieży lotów, na co zresztą uzyskał dotacje z Samorządu Województwa (...), czego do dnia złożenia pozwu powód nie uczynił. Tak więc z dwóch wariantów, o których wspomina umowa sprzedaży nieruchomości, to jest wariantu wybudowania oraz wariantu uruchomienia w dawnej wieży lotów wspomnianego kompleksu medyczno-usługowo-handlowego, strony w istocie zdecydowały o realizacji wariantu wybudowania kompleksu w bezpośrednim sąsiedztwie dawnej wieży lotów, przy czym niektóre z obiektów zaplanowane były w miejscu wieży.

Twierdzenia powoda, że pozwany godził się na ulokowanie w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego inwestycji „uciążliwych” jest chybiony. Pozwany złożył ofertę nabycia nieruchomości wskazując jednoznacznie jaki rodzaj inwestycji pragnie na niej lokalizować. Powód uwzględniając złożony w tym zakresie wniosek pozwanego, zmienił odpowiednio MPZP, tak aby pozwany mógł zrealizować osiedle mieszkaniowe z pełną infrastrukturą

medyczną, handlową, usługową. Powód otrzymał od pozwanego makietę osiedla, jak też został zapoznany z dokumentacją projektową. Oznacza to, że powód zmienił charakter strefy przemysłowej z pełną świadomością skutków faktycznych i prawnych, jakie decyzja taka niesie. Współdziałanie stron przy realizacji umowy polegać powinno na wzajemnym respektowaniu interesów stron i przeznaczeniu inwestycji, a co za tym idzie, z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości nabytej przez pozwanego przy poszukiwaniu lokalizacji inwestycji uciążliwych. Odmienne działania powoda noszą cechy działania w złej wierze. W tej sytuacji pozwany postępował jak racjonalny inwestor. Przeprowadził postępowanie przygotowawcze, zlecił wykonanie dokumentacji projektowej, ponosząc przy tym nakłady rzędu około 2,5 – 3 mln zł., uzyskał niezbędne zezwolenia na rozpoczęcie budowy, zatrudnił kierownika budowy, inspektora nadzoru oraz zgłosił rozpoczęcie robót. Sprzeciwy mieszkańców S. wobec planów powoda zlokalizowania inwestycji w pobliżu planowanego osiedla mieszkaniowego i infrastruktury medyczno-usługowo-handlowej, potwierdziły obawy pozwanego, że powód zmienił nastawienie do inwestycji pozwanego. Dowodzi tego także przekazanie w 2008 r. przez powoda gruntu (...) Stowarzyszeniu (...) pod budowę specjalistycznej przychodni lekarskiej. Obecnie przychodnia ta powstała – przy znacznej pomocy powoda- już funkcjonuje i udziela świadczeń opieki zdrowotnej mieszkańcom S.. Oznacza to, że potrzeby S. na tego typu usługi zostały zaspokojone. Oczywistym jest, że w niewielkiej miejscowości jaką jest S. O., budowa drugiej wyspecjalizowanej przychodni także ze względów ekonomicznych była niecelowa.

Okoliczności faktyczne dowodzą, że nie zostały spełnione przesłanki do przypisania odpowiedzialności pozwanego do zapłaty kar umownych. Pozwany nie ponosi bowiem odpowiedzialności za niewybudowanie kompleksu medyczno-usługowo-handlowego. To powód w okresie 5 lat od podpisania umowy sprzedaży nieruchomości działał w złej wierze, świadomy negatywnych następstw swego działania dla pozwanego.

Pozwany z ostrożności procesowej wniósł o miarkowanie kary umownej dochodzonej pozvem. Poziom kary umownej określonej w umowie sprzedaży nieruchomości na kwotę 209.898 zł zbliżony jest do kwoty stanowiącej wartość całego zobowiązania głównego – 314.847 zł, a nadto odbiega od kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wartością wyceny nieruchomości a ceną nabycia, wynoszącej 44.887 zł. A także powód nie poniósł żadnej szkody w związku z brakiem 100 miejsc pracy, bowiem zapewnił je sobie poprzez zgodę na budowę przychodni (...), podczas gdy pozwany poniósł znaczne nakłady na przygotowanie dokumentacji projektowej, prace przygotowawcze do realizacji inwestycji na nieruchomości kupionej od powoda.

Sąd poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Dnia 4 sierpnia 2006 r. S. W. działający w imieniu i na rzecz Gminy S. oraz R. Ś. działający w imieniu i na rzecz (...) Medycznego Spółki z o.o. z siedzibą we W. zawarli przed notariuszem B. W. w jej Kancelarii Notarialnej położonej w B. przy ul. (...), umowę, na podstawie której Gmina S. - będąc właścicielem nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzegu, składającej się z działek położonych na osiedlu (...), gmina S. o numerach: 175 (o obszarze 3,3792 ha, stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane), 176 (o obszarze 3,1182 ha, stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane), 185 (o obszarze 4,9113 ha, stanowiącej inne zurbanizowane tereny zabudowane i zurbanizowane tereny niezabudowane), działając - na podstawie uchwały Rady Gminy z dnia 26.04.2001r, uchwały Zarządu Gminy B. z dnia 6.12.2001 r., zarządzenia Wójta Gminy S., uchwały Zarządu Gminy S. z dnia 17.09.2002 r., ogłoszenia o przetargach ustnych nieograniczonych, protokołu rokowań z dnia 21.07.2006 r., a także ustawy z dnia 10.06.1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej oraz ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – sprzedała (...) Medycznemu Spółce z o.o. we W. działki numer (...) za łączną cenę 228.174 zł brutto, a (...) Medyczny Spółka z o.o. oświadczyła, że działki te za powyższą cenę kupuje do swojego majątku. Umawiające się strony zgodnie oświadczyły, że część ceny w kwocie 57.043,50 zł została zapłacona przed podpisaniem niniejszego aktu, natomiast reszta ceny w kwocie 171.130,50 zł zostanie zapłacona przez Nabywcę w trzech równych ratach rocznych w kwocie po 57.043,50 zł każda, płatnych do 31 grudnia każdego roku, począwszy od 31 grudnia 2007 r.

Przedstawiciel Gminy S. zapewnił w akcie, że działki nr (...) nie są zabudowane, zaś na działce nr (...) znajduje się budynek wieży lotów, czterokondygnacyjny, w stanie surowym oraz stacja trafo, a zgodnie z ustaleniami miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego Gminy S. z dnia 2.06.2005 r., powyższe działki przeznaczone są pod zabudowę usługową, komercyjną, w tym rzemiosło i handel oraz przemysłową.

W niniejszym akcie notarialnym ustalono, że w przypadku niewybudowania lub nieuruchomienia w istniejącym budynku wieży lotów, w ciągu pięciu lat od daty podpisania tego aktu, kompleksu medyczno-usługowo-handlowego przez (...) Medyczny Spółkę z o.o. we W., z przyczyn leżących po stronie Spółki – Spółka zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 342.261 zł brutto, w terminie wskazanym przez Gminę S. w wezwaniu do zapłaty.

Umawiające się strony oświadczyły też, że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło.

- **dowód:** umowa notarialna Rep. A 5429/2006 z 4.08.2006 r. k. 9-11.

Podpisanie powyższej umowy poprzedzone zostało rokowaniami prowadzonymi dnia 21.07.2006 r. przez Wójta Gminy S. – A. P. – w imieniu Gminy S. oraz Prezesa Zarządu – R. Ś. – w imieniu (...) Medycznego Spółki z o.o. we W.. W toku tych rokowań Gmina S. wyraziła wolę sprzedaży – w trybie ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej - na rzecz (...) Spółki z o.o. nieruchomości o numerach 175, 176, 185. W drodze rokowań ustalono też cenę nieruchomości gruntowej nr 175 - na kwotę 67.584 zł brutto, cenę nieruchomości nr 176 – na kwotę 62.364 zł brutto, cenę nieruchomości nr 185 – na kwotę 98.226 zł brutto. W toku rokowań uzgodniono, że jeżeli Nabywca nieruchomości nie wybuduje w ciągu 5 lat od daty podpisania umowy notarialnej kompleksu medyczno-usługowo-handlowego, zapłaci Zbywcy karę umowną w wysokości 342.261 zł brutto płatną w terminie wskazanym przez Zbywcę w wezwaniu do zapłaty. Uzgodniono także, że w sprawach nie uregulowanych w niniejszym protokole rokowań, zastosowanie będą miały przepisy ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej oraz kodeks cywilny.

- **dowód:** protokół rokowań k. 12 -14.

Według operatu szacunkowego sporządzonego dnia 2.11.2001 r. nieruchomość o numerze 175 miała wartość rynkową – 173.086 zł, a nieruchomość o numerze 176 – wartość rynkową – 157.335 zł. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości numer 185 według stanu na dzień 09.09.2002 r. wynosiła 731.189 zł.

- **dowód:** operat szacunkowy k. 22-28

wypis i wyrys k. 29

operat szacunkowy k. 30-36

wypis i wyrys k. 37

operat szacunkowy k. 38-50.

W piśmie z dnia 8.08.2006 r. (...) Medyczny Spółka z o.o. we W. złożyła na ręce Wójta Gminy S. ofertę zakupu nieruchomości położonej na terenie Gminy S. tj. działki nr (...) o łącznej powierzchni 10,4949 ha za cenę 3,00 zł za m² z przeznaczeniem na wielofunkcyjny kompleks mieszkalno-usługowo-handlowy, w tym mieszkalnictwo wielorodzinne oraz opiekę długoterminową. (...) Spółka z o.o. zapewniła Wójta Gminy S., że powyższe inwestycje o planowanym czasie realizacji w ciągu 5 lat osiągną wartość 20.000.000 zł oraz umożliwią utworzenie lub utrzymanie około 100 miejsc pracy. Oferent zaproponował też rozłożenie ceny zakupu nieruchomości na 5 równych rat.

Również pismem z dnia 8.08.2006 r. pozwany zwrócił się do powoda z wnioskiem o poszerzenie przewidywanego przeznaczenia dla nieruchomości 74/1 i 179 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o wszelkie usługi, w tym medyczne oraz o cele mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

- **dowód:** pisma pozwanego do powoda k. 82, 84.

W odpowiedzi na powyższą ofertę, Gmina S. (reprezentowana przez Wójta) w piśmie z dnia 10.08.2006 r. poinformowała pozwanego, że nie może przyjąć oferty w jej brzmieniu, zgodnie bowiem z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy S. przedmiotowe działki nr (...) leżą w kompleksie terenów oznaczonych symbolem U6 co oznacza, że są to tereny zabudowy usługowej, przemysłowej i komercyjnej, a nie wielomieszkaniowej. Jednocześnie Gmina oświadczyła, że proponowana w ofercie cena nabycia jest do zaakceptowania pod warunkiem zabezpieczenia w umowie propozycji o utworzeniu około 100 miejsc pracy, a także, że Rada Gminy podjęła się aktualizacji planu przestrzennego zagospodarowania Gminy S. celem poszerzenia przewidywanego przeznaczenia ww. nieruchomości o cele mieszkaniowe.

- **dowód:** pismo powoda k. 83.

wypis z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy

S. k. 85-87.

Dnia 18.09.2006 r. A. P. – działający w imieniu i na rzecz Gminy S. oraz R. Ś. działający w imieniu i na rzecz (...) Medycznego Spółki z o.o. z siedzibą we W. zawarli przed notariuszem B. W. w jej Kancelarii Notarialnej położonej w B. przy ul. (...), umowę, na podstawie której Gmina S. - będąc właścicielem nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzegu, składającej się z działek położonych na Osiedlu (...), gmina S. o numerach: 179 (o obszarze 5,7821 ha, stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane), 74/1 (o obszarze 4,7128 ha, stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane), działając na podstawie uchwały Rady Gminy z dnia 26.04.2001r, uchwały Zarządu Gminy B. z dnia 6.12.2001 r., ogłoszenia o przetargach ustnych nieograniczonych z dnia 8.05.2002 r., protokołu rokowań z dnia 28.08.2006 r., a także ustawy z dnia 10.06.1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej oraz ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – sprzedała (...) Medycznemu Spółce z o.o. we W. działki numer (...) za łączną cenę 314.847 zł brutto, a (...) Medyczna Spółka z o.o. oświadczyła, że działki te za powyższą cenę kupuje do swojego majątku. Umawiające się strony zgodnie oświadczyły, że część ceny w kwocie 78.711,75 zł została zapłacona przed podpisaniem niniejszego aktu, natomiast reszta ceny w kwocie 236.135,25 zł zostanie zapłacona przez Nabywcę w trzech równych ratach rocznych w kwocie po 78.711,25 zł każda, płatnych do 31 grudnia każdego roku, począwszy od 31 grudnia 2007 r.

Przedstawiciel Gminy S. zapewnił w akcie, że działki nr (...) nie są zabudowane, a zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy S., powyższe działki przeznaczone są pod zabudowę usługową, komercyjną i przemysłową.

W niniejszym akcie notarialnym ustalono, że w przypadku nieutworzenia lub nieutrzymania około 100 miejsc pracy, w ciągu pięciu lat od podpisania niniejszego aktu, z przyczyn leżących po stronie (...) Medycznego Spółki z o.o. lub spółek zależnych, Spółka (...) zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 209.898 zł brutto, w terminie wskazanym przez Gminę S. w wezwaniu do zapłaty.

Umawiające się strony oświadczyły też, że wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania niniejszego aktu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Tak też się stało.

- **dowód:** wypis aktu notarialnego Rep. A numer (...) k. 76-78.

fakt przyznany.

Podpisanie powyższej umowy poprzedzone zostało rokowaniami prowadzonymi dnia 28.08.2006 r. przez Wójta Gminy S. – A. P. – w imieniu Gminy S. oraz Prezesa Zarządu – R. Ś. – w imieniu (...) Medycznego Spółki z o.o. we W.. W toku tych rokowań Gmina S. wyraziła wolę sprzedaży – w trybie ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej - na rzecz (...) Medycznego Spółki z o.o. nieruchomości o numerach 179 i 74/1 W drodze rokowań ustalono cenę nieruchomości gruntowej nr 179 - na kwotę 173.463 brutto, cenę nieruchomości nr 74/1- na kwotę 141.384 zł brutto W toku rokowań również uzgodniono, że jeżeli

Nabywca nieruchomości nie utworzy lub nie utrzyma około 100 miejsc pracy w ciągu 5 lat od daty podpisania umowy notarialnej, zapłaci Zbywcy karę umowną w wysokości 209.898 zł brutto płatną w terminie wskazanym przez Zbywcę w wezwaniu do zapłaty. Uzgodniono także, że w sprawach nie uregulowanych w niniejszym protokole rokowań, zastosowanie będą miały przepisy ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarb u państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej oraz kodeks cywilny.

- **dowód:** protokół rokowań k. 79-80.

Według operatu szacunkowego sporządzonego dnia 2.11.2001 r. nieruchomości o numerach 179 i 74/1 przedstawiały wartość rynkową – 359.734 zł

- **dowód:** operat szacunkowy k. 264-270

wypis i wyrys k. 271-272.

Budowa przychodni, obiektów usługowo-przemysłowych, a także osiedla wielomieszkaniowego planowane przez (...) była jedną z kluczowych inwestycji dla Gminy S. i wpisywała się w strategię Gminy rozbudowy terenu, chęć stworzenia większego ośrodka miejskiego. W tym czasie na Osiedlu (...) mieszkało około 200.000 mieszkańców, których potrzeby w zakresie usług medycznych w ogóle nie były zaspokajane. Na terenie tym nie było żadnej przychodni lekarskiej. Mieszkańcy musieli jeździć do przychodni położonych w B.. Nadto, na tym terenie brakowało mieszkań. (...) Spółki z o.o. w chwili podpisywania umów były całkowicie zbieżne.

- **dowód:** zeznania świadka J. H. k. 556-558,

zeznania świadka D. N. k. 558-560.

zeznania A. P. 00:01:38-00:38:56.

Dnia 4.10.2006 r. (...) Medyczny Spółka z o.o. we W. wystąpiła do Gminy S. z wnioskiem o zwolnienie z 40 % należnego podatku od nabytych nieruchomości nr 74/1. 175, 176, 179 i 185, przez okres 3 lat. Wniosek ten pozwany motywował tym, iż rozpoczął działania organizacyjne, inwestycyjne dotyczące przedmiotowych nieruchomości poprzez wykonywanie prac koncepcyjnych, projektowych niezbędnych do prowadzenia na nich działalności gospodarczych.

- **dowód:** pismo pozwanego do powoda k. 88.

(...) Medyczny Spółka z o.o. w 2006 r., w ramach przygotowania do rozpoczęcia planowanych inwestycji, zleciła opracowywanie koncepcji zagospodarowania terenu, dokumentacji architektonicznej, projektowej, uzgadniała kwestie dostawy mediów do zakupionych działek i odbioru ścieków. Proces opracowywania koncepcji zakończył się w 2008 r. Na początku 2008 r. Gmina S. zakończył się proces wprowadzania zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w całości zgodnie z wnioskiem pozwanego, a zmiany te dotyczyły rozszerzenia planu wyłącznie na cele mieszkaniowe.

- **dowód:** zeznania świadka J. S. k. 560-561.

zeznania S. P. 00:03:58-00:36:35.

zeznania świadka J. M. k. 561-563.

W październiku 2008 r. architekt J. B. na zlecenie (...) Medycznego Spółki z o.o. opracował koncepcję urbanistyczno-architektoniczną osiedla mieszkaniowego z infrastrukturą medyczno-usługowo-handlową oraz częścią przemysłową zapewniającą 100 miejsc pracy, a także mapę zagospodarowania terenu.

- **dowód:** koncepcja urbanistyczno-architektoniczna k. 165-175.

koncepcja zagospodarowania terenu – mapa k. 181

Dnia 27.11.2008 r. pozwany zwrócił się do powoda o zapewnienie odbioru ścieków sanitarnych oraz podanie technicznych warunków przyłączeniowych do lokalnych sieci dla projektowanego osiedla mieszkaniowego o nazwie „Osiedle (...)” i strefy aktywności gospodarczej obejmującej część przemysłową, usługową i handlową włącznie z kompleksem medyczno-usługowo-handlowym o nazwie (...) Park (...).

- **dowód:** pismo pozwanego do powoda k. 89-90.

Na podstawie uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (...) Medyczny Spółki z o.o. we W. oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (...) Spółki Akcyjnej z dnia 12.03.2009 r. doszło do połączenia obu wymienionych Spółek na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., w drodze przejęcia całego majątku (...) Medycznego Spółki z o.o. przez (...) Spółkę Akcyjną. Zmiana ta została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 1.04.2009 r.

- **dowód:** odpis z rejestru przedsiębiorców, postanowienie i zaświadczenie o dokonaniu wpisu k. 69-75.

Na początku 2009 r. do Wójta Gminy S. zgłosili się inwestorzy prywatni, niezależni od Gminy, którzy chcieli wybudować na terenie tej Gminy biogazownię, zakład utylizacji odpadów niebezpiecznych i krematorium. Inwestycje te pozostawały w zgodzie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. (...) miała powstać na terenach rolnych niesąsiadujących z nieruchomościami zakupionymi przez (...), krematorium – na obszarze oddalonym od nieruchomości pozwanego o 2 kilometry.

- **dowód:** zeznania A. P. 00:01:38-00:38:56.

zeznania świadka J. M. k. 561-563.

Dnia 10 kwietnia 2009 r. Wójt Gminy S. podał do publicznej wiadomości o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia o nazwie: „Budowa zakładu unieszkodliwiania i odzysku odpadów w gminie S.”. Jako teren planowanego przedsięwzięcia Wójt wskazał, działkę numer (...), a jako inwestora – (...) Spółkę z o.o. w Ł.. W obwieszczeniu tym Wójt poinformował, że w ciągu 21 dni, licząc od dnia jego ukazania się, można zapoznać się z materiałami inwestora oraz wnieść uwagi i wniosku.

- **dowód:** obwieszczenie Wójta k. 103.

Na zebraniu z dnia 10.05.2009 r. Wiejskie S. Ź. podjęło uchwałę nr 5/2009, w której nie wyraziło zgody na lokalizację biogazowni na terenie S., uchwałę nr 6/2009, w której nie wyraziło zgody na lokalizację zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych na terenie Gminy S. oraz uchwałę nr 7/2009, w której nie wyraziło zgody na lokalizację krematorium na terenie mającego powstać cmentarza na S. O..

- **dowód:** uchwały (...) Ź. k. 105-113.

O fakcie podjęcia tych uchwał i ich treści Sołtys wsi Ź. powiadomił Wójta Gminy S. w piśmie z dnia 11.05.2009 r.

- **dowód:** pismo Sołtysa k. 104.

Rada Gminy S. uchwałą z dnia 28 maja 2009 r.. zobowiązała Wójta Gminy S. do niewyrażania zgody na sprzedaż przez (...) spółkę (...) pod firmą (...) Spółki z o.o. nieruchomości stanowiącej własność tej Spółki, w szczególności działki nr (...) i innych, na rzecz spółki pod firmą (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Ł. w celu realizacji przez spółkę (...) Spółkę z o.o. przedsięwzięcia polegającego na utylizacji odpadów niebezpiecznych.

- **dowód:** uchwała Rady Gminy S. k. 384-386.

We wrześniu 2009 r. inżynier D. E. (...) Izby (...) na zlecenie (...) Spółki z o.o. opracował „Raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie zakładu unieszkodliwiania i odzysku odpadów w gminie S..”

- **dowód:** Raport oddziaływania na środowisko k. 392-453.

W piśmie z dnia 22.06.2009 r. prezes zarządu (...) SA we W. poinformował Wójta Gminy S., że jest zaniepokojony informacjami o planowanych przez Gminę inwestycjach w postaci biogazowni, krematorium oraz zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych, które mają być usytuowane w pobliżu nieruchomości nabytych przez (...). Planowane przez Gminę inwestycje pozostają bowiem w sprzeczności z (...) Spółki (...). Bliskość obiektów, których budowę planuje Gmina znacząco obniży atrakcyjność przyszłych lokali mieszkalnych. Wykorzystanie nieruchomości zgodnie z zakładanym przez (...) SA przeznaczeniem, uległoby znacznemu ograniczeniu z powodu okoliczności, za które odpowiadałaby Gmina. Pozwany zaznaczył też, że jeżeli dojdzie do opisanej radykalnej zmiany warunków otoczenia spowodowanej wyłącznie przyczynami zawinionymi przez Gminę, zapisy zawarte w umowach stron o obowiązku zapłaty przez (...) SA kar umownych, nie znajdą zastosowania.

- **dowód:** pismo pozwanego do powoda k. 138-140.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwanego, Wójt Gminy S. zaproponował (...) SA, że odkupi od niej nieruchomości objęte wcześniejszymi umowami, za taką samą cenę powiększoną o podatek uiszczony przez pozwanego. (...) SA na taką propozycję Gminy S. nie wyraziła zgody.

- **dowód:** zeznania świadka J. M. k. 561-563.

Jednocześnie, pozwany nie wystąpił do Gminy S. z informacją, że nie jest w stanie zrealizować inwestycji, do której się zobowiązał, w terminie wynikającym z umów. Nie występował też do Gminy o prolongatę terminu wykonania zobowiązania i wywiązania się z warunków określonych w paragrafach 6 obu umów notarialnych. Nigdy też pozwany nie wnosił o przesunięcie terminu zapłaty kar umownych zastrzeżonych w tych umowach, bądź też o obniżenie wysokości tych kar, z uwagi np. na poniesione koszty związane z realizacją inwestycji.

- **dowód:** zeznania świadka J. M. k. 561-563,

zeznania A. P. 00:01:38-00:38:56.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w O. wyrokiem z dnia 26 listopada 2009 r. po rozpoznaniu skargi Wojewody (...) na uchwałę Rady Gminy S. z dnia 28 maja 2009 r. o zakazie sprzedaży nieruchomości gminnej, stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały i określił, że zaskarżona uchwała w całości nie podlega wykonaniu.

- **dowód:** wyrok WSA wraz z uzasadnieniem k. 388-391.

Na skutek akcji protestacyjnej zorganizowanej na szeroką skalę przez społeczność lokalną nie doszło do budowy biogazowni i zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych. Natomiast krematorium zostało wybudowane w odległości 2 kilometrów od nieruchomości zakupionych przez pozwanego i z terenu tych nieruchomości nie jest w ogóle widoczne. Krematorium to stoi przy tzw. drodze pępickiej, która nie prowadzi do nieruchomości (...) SA.

- **dowód:** zeznania świadka J. H. k. 556-558,

zeznania świadka D. N. k. 558- 560.

zeznania A. P. 00:01:38-00:38:56.

W 2009 r. również Gmina S. sprzedała nieruchomość Stowarzyszeniu (...), które postawiło na niej przychodnię podstawowej opieki medycznej. Powstanie tej przychodni było efektem samodzielnej decyzji Stowarzyszenia i Gmina

S. nie mogła tej inwestycji ani zabronić ani wstrzymać. Przychodnia ta jednak nie zaspokaja potrzeb mieszkańców w zakresie usług medycznych i w żadnej mierze nie uczyniła bezcelową inwestycji pozwanego w postaci budowy dużego obiektu medycznego (w tym przychodni specjalistycznych, zakładu opieki długoterminowej).

- **dowód:** zeznania świadka J. M. k. 561-563.

zeznania świadka D. N. k. 558-560,

zeznania świadka J. H. k. 556-558,

zeznania A. P. 00:01:38-00:38:56.

Starosta B. decyzją z dnia 17.03.2010 r. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dla (...) Spółki Akcyjnej we W. na inwestycję polegającą na budowie (...) Polski P. (...) Zakład Produkcji (...) wraz z wewnętrzną i zewnętrzną instalacją gazową, wody, kanalizacji i energii elektrycznej na działkach o numerach ewidencyjnych: 179/8, 179/5, 179/7, 179/9, 183 w S. – gmina S..

- **dowód:** decyzja Starosty B. k. 190-191.

Dnia 15.07.2010 r. pozwany zwrócił się do powoda o wydanie technicznych warunków przyłączenia do lokalnego układu sieci kanalizacji deszczowej dla projektów: osiedle mieszkaniowego o nazwie „Osiedle (...)” i strefa aktywności gospodarczej obejmującej część przemysłową, usługową i handlową włącznie z kompleksem medyczno-usługowo-handlowym o nazwie (...) Park (...).

- **dowód:** pismo pozwanego k. 92.

Dnia 23.08.2010 r. Starostwa B. wydał decyzję, którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla (...) SA we W. na inwestycję polegającą na budowie (...) Park (...), budynku przychodni specjalistycznej wraz z wewnętrznymi instalacjami wod.- kan., elektryczną, wentylacji i gazu oraz dróg wewnętrznych na działce o numerach ewidencyjnych (...), w S..

- **dowód:** decyzja Starosty B. k. 213-215

Dnia 14.09.2010 r. Starosta B. wydał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla (...) SA we W. na inwestycję polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem/parkingiem podziemnym, wewnętrzną linią zasilającą N.N wewnętrznymi instalacjami wod.-kan., elektryczną i gazu oraz infrastrukturą towarzyszącą na terenie (...) Osiedle (...) na działkach o numerach ewidencyjnych (...) w S..

- **dowód:** decyzja Starosty B. k. 201-203

Dnia 26.10.2010 r. pozwany przesłał powodowi projekt budowlany zjazdów z drogi gminnej i drogi wewnętrznej na teren działek nr (...).

- **dowód:** pismo pozwanego k. 93.

W piśmie z dnia 30.08.2011 r., które pozwany odebrał dnia 5.09.2011 r. Gmina S. wezwała (...) SA we W. do zapłaty kary umownej w kwocie 342.261 zł zastrzeżonej w § 6 umowy sprzedaży z dnia 4.08.2006 r. Rep. A numer (...). W uzasadnieniu wezwania Gmina wskazała, iż zgodnie z umową dnia 4.08.2011 r. upłynął pięcioletni termin do wybudowania lub uruchomienia przez (...) SA kompleksu medyczno-usługowo-handlowego. Tymczasem, z przyczyn leżących po stronie (...) inwestycja ta nie została w ogóle zrealizowana.

- **dowód:** wezwanie do zapłaty z 30.08.2011 r. k. 15-16.

W piśmie z dnia 26.09.2011 r., które pozwany otrzymał dnia 30.09.2011 r., Gmina wezwała (...) SA do zapłaty kary umownej w kwocie 209.898 zł zastrzeżonej w § 6 umowy sprzedaży z dnia 18.09.2006 r. Rep. A numer (...). W uzasadnieniu wezwania wskazano, że dnia 18.09.2011 r. upłynął pięcioletni termin dla zrealizowania przez (...) SA warunku opisanego w § 6 aktu notarialnego, a to utworzenia bądź utrzymania około 100 miejsc pracy. Z uwagi na to, że warunek ten nie został wykonany z przyczyn leżących po stronie (...) SA, żądanie zapłaty kary umownej stało się zasadne.

- **dowód:** wezwanie do zapłaty z 26.09.2011 r. k. 256-257.

W piśmie z dnia 12.10.2011 r. stanowiącym odpowiedź na wezwanie do zapłaty kary umownej w kwocie 209.898 zł, (...) SA zaprzeczyła, aby do niezrealizowania warunku zastrzeżonego w § 6 aktu notarialnego doszło z przyczyn zależnych od niej. W 2009 r., kiedy (...) SA znajdowała się w fazie przygotowania inwestycji – opracowywania dokumentacji, tworzenia budżetu inwestycji, powzięła wiadomość o lokalizacji w sąsiedztwie swoich nieruchomości takich obiektów jak krematorium, biogazownia, zakład utylizacji odpadów niebezpiecznych. Mimo prowadzonej przez strony korespondencji stanowisko Gminy nie ulegało zmianie. Nadto, zgodnie z ustaleniami stron (...) SA miała zapewnić opiekę zdrowotną nad mieszkańcami Gminy. Tymczasem, wbrew tym ustaleniom, Gmina utworzyła niepubliczny zakład opieki zdrowotnej położony w S. O. oraz publiczny Ośrodek (...) w Ł., co uczyniło zbędną inwestycję planowaną przez (...) SA. Pozwany zaznaczył, iż powyższe działania Gminy świadczą, iż nie jest ona zainteresowana współpracą z (...) SA. Nie można zatem uznać, że nieutworzenie lub nieutrzymanie 100 miejsc pracy nastąpiło z przyczyn zawinionych przez (...), a tym samym brak podstaw do obciążania (...) SA obowiązkiem zapłaty kary umownej.

- **dowód:** odpowiedź na wezwanie k. 17-19.

Dnia 4.01.2012 r. powód ponownie wezwał pozwanego do zapłaty kary umownej w kwocie 342.261 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20.09.2011 r. oraz w kwocie 209.898 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15.10.2012 r., w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania. Wezwanie to (...) SA odebrała dnia 9.01.2012 r.

- **dowód:** wezwanie i potwierdzenie odbioru k. 20-21.

Po otrzymaniu tego wezwania Prezes zarządu (...) SA spotkał się z Wójtem Gminy S.. W trakcie tego spotkania Wójt ponowił propozycję odkupienia od (...) SA nieruchomości objętych aktami notarialnymi z dnia 4.08.2006 r. i 18.09.2006 r. Na tę propozycję (...) SA się nie zgodziła. Jednocześnie pozwany, w trakcie tego spotkania, nie zgłosił żadnych propozycji bądź wniosków dotyczących renegeacji warunków umów łączących strony.

- **dowód:** zeznania świadka J. M. k. 561-563,

zeznania S. P. 00:03:58-00:36:35.

Pismem z dnia 8.03.2012 r. (...) SA we W. powiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych objętych zwolnieniami budowlanym Starosty B. z dnia 17.03.2010 r., 23.08.2010 r. i 14.09.2010 r.

- **dowód:** zawiadomienie k. 192-200, 205-212, 217-223.

Pozwany (...) SA nigdy nie przystąpiła do realizacji inwestycji, która miała polegać na wybudowaniu kompleksu medyczno-usługowo-handlowego i mieszkaniowego. Nie rozpoczęła nawet wykopu fundamentów.

- **dowód:** zeznania A. P. 00:01:38-00:38:56,

zeznania świadka J. H. k. 556-558,

zeznania świadka J. M. k. 561-563,

zeznania S. P. 00:03:58-00:36:35.

W chwili obecnej pozwany twierdzi, że jest gotów do realizacji tej inwestycji, ale ma trudności obiektywne z jej rozpoczęciem. Nadto, chciałby wybudować osiedle wielomieszkańciewe w innym miejscu, niż przewidywał pierwotnie.

- **dowód:** zeznania S. P. 00:03:58-00:36:35.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Niekwestionowanym przez strony był fakt zawarcia w dniach 4 sierpnia 2006 r. i 18 września 2006 r. dwóch umów notarialnych, na mocy których powód przeniósł na pozwaną prawo własności nieruchomości szczegółowo określonych w umowach, a pozwana zobowiązała się do wybudowania na tych nieruchomościach kompleksu medyczno-usługowo-handlowego oraz utworzenia bądź utrzymania w tym kompleksie 100 miejsc pracy. Niespornym było również, że zobowiązania te pozwana miała wykonać w ciągu pięciu lat od dnia zawarcia powyższych umów, pod rygorem zapłaty na rzecz powoda kar umownych w wysokościach uzgodnionych przez strony, w terminach wskazanych przez Gminę w wezwaniach do zapłaty. Termin do wykonania zobowiązania określonego w § 6 umowy z dnia 4.08.2006 r. upływał dnia 4.08.2011 r., a termin do wypełnienia warunku z § 6 umowy z dnia 18.09.2006 r. upływał dnia 18.09.2011 r.

Z uwagi na to, że powód wywodził swoje roszczenie o zapłatę kar umownych z faktu niewykonania przez pozwaną zobowiązań określonych w § 6 obu tych umów, a pozwana nie przeczyła, iż zobowiązań tych nie wykonała, spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia, czy prawdziwy jest zarzut strony pozwanej, iż wykonanie jej zobowiązań wobec powoda stało się niemożliwe z przyczyn w całości zawinionych i zależnych przez powoda.

W pierwszej kolejności należy wskazać iż z protokołów negocjacji poprzedzających zawarcie powyższych umów, a także z zeznań świadków J. H., D. N. oraz przedstawiciela powoda- A. P. wynikało, w sposób niebudzący wątpliwości, że inwestycja planowana przez pozwaną w postaci wybudowania przychodni specjalistycznej, obiektów handlowych i usługowych, a także budynków wielomieszkańciewych miała niezwykle istotne znaczenie dla Gminy S. i wpisywała się w strategię Gminy rozwoju terenu i utworzenia na nim większego ośrodka miejskiego, a w szczególności zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie usług medycznych (co należało do obowiązków Gminy). Z dowodów tych wynika, że cele Gminy S. i Spółki (...) w chwili podpisywania umów były w całości ze sobą zbieżne. W tych okolicznościach Sąd uznał za niezasadne twierdzenia pozwanej, iż Gmina realizowała na tym terenie zupełnie inne plany, sprzeczne z interesami pozwanej.

Z przedstawionych przez pozwaną dokumentów oraz z zeznań świadków J. S., J. M. oraz przedstawiciela pozwanej - S. P., wynika, że w ramach przygotowań do rozpoczęcia planowanej inwestycji, pozwana w latach 2006 – 2008 zleciła opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu wraz z planem, opracowanie wstępnej dokumentacji architektonicznej. Następnie, w latach 2008 – 2010 przygotowywała całość dokumentacji projektowej dla inwestycji. Proces ten zakończył się w 2010 r. decyzjami Starosty B. o pozwoleniach na budowę. Następnie dnia 8.30.2012 r. pozwana powiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych objętych zwolnieniami budowlanym Starosty B. z dnia 17.03.2010 r., 23.08.2010 r. i 14.09.2010 r. Jednak do faktycznego rozpoczęcia tych robót nigdy nie doszło. Do dziś nie wykonano nawet fundamentów pod planowane inwestycje. Przedstawiciel pozwanej, w trakcie przesłuchania na rozprawie, oświadczył, iż (...) SA jest nadal gotowa do wykonania przedmiotowych inwestycji, ale napotyka przeszkody obiektywne.

Pierwszą okolicznością, która – zdaniem pozwanej – uniemożliwiła jej wywiązanie ze zobowiązań umownych wobec Gminy S. były zaplanowane przez tę Gminę inwestycje w postaci biogazowni, zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych oraz krematorium, o których to planach pozwana dowiedziała się w 2008 r. Pozwana twierdziła bowiem, że wybudowanie tych obiektów w sąsiedztwie zakupionych przez nią działek, odbierałoby całkowicie atrakcyjność planowanej przez nią inwestycji.

Z przeprowadzonych przez Sąd dowodów, a to zeznań A. P., zeznań świadka J. M., obwieszczenia Wójta Gminy S. z dnia 10.04.2009 r., uchwały (...) Ż. z dnia 10.05.2009 r., uchwały Rady Gminy S. z dnia 28.05.2009 r., wynika tymczasem, że obiekty w postaci biogazowni, zakładu utylizacji odpadów i krematorium nie stanowiły (...), ale prywatnych inwestorów, którzy jedynie zgłosili Gminie zamiar postawienia takich obiektów. Z uwagi na to, że tego typu inwestycje były dopuszczalne według miejscowego planu zagospodarowania terenu, powodowa Gmina nie miała uprawnień do zakazania ich wybudowania. Ponadto, materiał dowody zebrany w sprawie dowodzi, że obiekty te w żadnym razie nie sąsiadowałyby z nieruchomościami zakupionymi przez (...) SA. Co najbardziej istotne jednak, to fakt, że na skutek akcji protestacyjnej społeczności miejscowej, inwestorzy prywatni w 2009 r. wycofali się z budowy biogazowni i zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych. Natomiast krematorium zostało wybudowane w odległości 2 km od nieruchomości (...) SA i nie jest z jej terenu nawet widoczne.

W tych okolicznościach Sąd uznał, iż plany inwestorów prywatnych na terenie Gminy S., których realizacja została wstrzymana w 2009 r., jak również wybudowanie krematorium (z uwagi na jego odległość od działek pozwanej), nie stanowiło przeszkody do realizacji inwestycji, do której zobowiązała się (...) SA w umowach z powodem. Powyższe potwierdza również pismo pozwanej do powoda z dnia 22.06.2009 r., w którym pozwana wyraża jedynie zaniepokojenie powstaniem ww. obiektów. W piśmie tym pozwana nie oświadczyła natomiast, że odstępuje od umów zawartych z powodem, ponieważ wybudowanie krematorium, biogazowni, zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych, czyni jej inwestycje bezcelową. Z zeznań świadka J. M. i A. P. wynika natomiast, że Wójt Gminy S., w reakcji na to pismo pozwanej, zaproponował, że odkupi od niej nieruchomości objęte umowami notarialnymi za taką samą cenę jaką Gmina uzyskała od pozwanej, powiększoną o podatek zapłacony przez pozwaną. Pozwana takiej propozycji jednak nie przyjęła. Przeciwnie, jak twierdzi, do 2010 r. opracowywała dokumentację projektową dla planowanych inwestycji. Ta ostatnia okoliczność dowodzi, że informacja o powstaniu spornych obiektów, w niczym nie wstrzymała działań inwestycyjnych pozwanej.

Kolejnym zarzutem stawianym przez pozwaną powodowej Gminie, jest ten, że zbyt długo trwał proces wprowadzania zmian do miejscowego planu zagospodarowania terenu, co znacznie przesunęło rozpoczęcie realizacji inwestycji przez pozwaną.

Z przeprowadzonych dowodów, w postaci wniosku pozwanej z 8.08.2006 r. o zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zeznań świadków J. S., J. M., zeznań S. P., wynika, że, plan ten w dacie zawierania przez strony umów notarialnych, dopuszczał na tym terenie inwestycje w postaci kompleksu medyczno-handlowo-usługowego, a zatem do takiej inwestycji do jakiej zobowiązała się pozwana w ww. umowach. Zmiany w planie – wnioskowane przez pozwaną – dotyczyły jedynie rozszerzenia planu o cele mieszkaniowe. Pozwana bowiem, już po zawarciu umów z powodem, postanowiła wybudować na zakupionym terenie również budynki i domy mieszkalne. W żadnej z umów notarialnych jednak pozwana nie przyjęła na siebie obowiązku wybudowania osiedla mieszkaniowego. Była to samodzielna decyzja pozwanej, nieobwarowana żadnymi sankcjami wobec powoda. A zatem, brak zmian w planie (dotyczących wyłącznie celów mieszkaniowych) nie stanowił – zdaniem Sądu – żadnej przeszkody do rozpoczęcia przez pozwaną inwestycji w postaci obiektu medyczno-handlowo-usługowego. Ewentualne opóźnienie w budowie mieszkań nie skutkowałoby również obciążenia pozwanej obowiązkiem zapłaty kary umownej na rzecz powoda. Nie ulega także wątpliwości, że wnioskowane przez pozwaną zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały wprowadzone na początku 2008 r., a zatem na długo przed upływem terminów wykonania zobowiązań umownych.

Również ten zarzut pozwanej, w opinii Sądu, nie zasługuje na uwzględnienie i nie może usprawiedliwiać niewykonania zobowiązań przez pozwaną.

Kolejną okolicznością podnoszoną przez pozwaną, a mającą usprawiedliwiać jej zaniechanie w wykonaniu zobowiązań umownych wobec Gminy S., było wybudowanie na Osiedlu (...) przychodni lekarskiej.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że zarzut ten został postawiony stronie powodowej dopiero w toku niniejszego procesu. Z dokumentów przedłożonych przez pozwaną, w postaci korespondencji stron, wynika, że pozwana nigdy nie zgłaszała takiego zarzutu wobec Gminy S..

Z dowodów przeprowadzonych w sprawie, a to z zeznań świadków J. M., D. N., J. H. i przedstawiciela powoda – A. P., wynika tymczasem, że na przełomie 2008/2009 Gmina S. sprzedała nieruchomości Stowarzyszeniu (...), które na zakupionej nieruchomości wybudowało niewielką przychodnię podstawowej opieki medycznej. Przychodnia ta zaspokaja potrzeby (...) w niewielkim zakresie i w żadnej mierze nie uczyniła zbędną inwestycji planowanej przez (...) SA. Pozwana zobowiązała się bowiem do wybudowania dużego kompleksu specjalistycznej pomocy medycznej i opieki długoterminowej. Należy także wskazać, że przychodnia podstawowej opieki medycznej nie była inwestycją Gminy S. i zarzuty stawiane przez pozwaną, iż przez tę inwestycję Gmina uczyniła bezcelową budowę kompleksu medycznego przez (...) SA, nie mogą być uznane za zasadne. Powstanie tej inwestycji nadto, nadal nie zaspokoilo potrzeb mieszkańców w zakresie usług medycznych, skoro do specjalisty zmuszeni są jeździć do większych miast.

Z zeznań świadka J. M., z zeznań przedstawicieli stron – A. P. i S. P., z także z treści korespondencji stron, wynika, że pozwana nigdy nie występowała do powoda o renegotjację warunków zawartych umów, czy też o prolongatę terminu zapłaty kar umownych. Nigdy też nie składała oświadczenia o odstąpieniu od tych umów. Powód natomiast dwukrotnie, bo w reakcji na pismo pozwanej z dnia 22.06.2009 r. oraz na spotkaniu po wystosowaniu do pozwanej drugiego wezwania do zapłaty kar umownych, zaproponował pozwanej odkupienie od niej nieruchomości, na co pozwana nie wyraziła zgody.

Stosownie do przepisu art. 354 k.c., ustanawiającego ogólną dyrektywę interpretacyjną, którą należy stosować przy ocenie sposobu wykonania zobowiązania, dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel.

Z przeprowadzonego przez Sąd postępowania dowodowego, opisanego powyżej, wynika, że umowy z dnia 4.08.2006 r. i 18.09.2006 r. były zawierane przez profesjonalistów, z pełną świadomością wynikających z tych umów wzajemnych praw i zobowiązań.

Z dowodów tych wynika również, że pozwana – do czasu orzekania przez Sąd - nie wywiązała się z żadnego z zobowiązań przyjętych w tych umowach wobec powoda.

Jak wskazano wyżej, żaden z zarzutów stawianych powodowi przez pozwaną odnośnie utrudniania bądź uniemożliwiania rozpoczęcia inwestycji na zakupionych przez (...) SA działkach, nie był zasadny i w żadnej sposób nie usprawiedliwiał zaniechań pozwanej. W tych okolicznościach należało przyjąć, że to wyłącznie pozwana ponosi odpowiedzialność za niewykonanie swoich zobowiązań wobec powoda.

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

W ujęciu Kodeksu zastrzeżenie kary umownej zależy wyłącznie od woli samych stron. Łączą się z nim pewne ułatwienia, ale też i niedogodności, dlatego też określenie go jako składnika umowy powinno być wyraźne. Wbrew swej nazwie kara umowna nie jest karą w ścisłym tego słowa znaczeniu (*ius puniendi*), lecz jedynie zastrzeżoną sankcją cywilnoprawną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, sankcją oznaczoną w pieniądzu, chyba, że w ramach swobody umów wierzyciel zastrzeże sobie inne świadczenie. Kara umowna może obejmować trzy grupy zdarzeń, a mianowicie: 1) niewykonanie zobowiązania, 2) nienależyte wykonanie zobowiązania w ogólności, 3) konkretne uchybienia w zakresie sposobu wykonania zobowiązania np. co do czasu, jakości. Kara umowna może być zastrzeżona wyłącznie w odniesieniu do zobowiązania niepieniężnego.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i doktryny, zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte zobowiązania (art. 471 k.c.). Podporządkowanie kary umownej podstawom odpowiedzialności kontraktowej sprawia, że zobowiązany do zapłaty tej kary może bronić się zarzutem – podobnie, jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do przepisu art. 471 k.c. – że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. (por. wyrok SN z 20 marca 1967 r., II CR 419/67).

Przepis art. 484 § 1 k.c., stanowi, iż w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

Mając na uwadze powołane zapisy, Sąd uznał za bezzasadny zarzut pozwanej, iż powodowi nie należy się kara umowną, ponieważ nie poniósł on żadnej szkody. Zwłaszcza, że – zdaniem Sądu – szkoda ta jest oczywista, ponieważ powód nie zrealizował – z winy pozwanej – przez okres 9 lat (od daty zawarcia umów) swoich planów rozwoju terenu przejętego od wojsk federacji Rosyjskiej, w kierunku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz w zakresie usług medycznych, komercyjnych.

Za niezasadny Sąd uznał również wniosek pozwanej o miarkowanie kar dochodzonych pozwem.

Zgodnie z przepisem art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

W niniejszej sprawie nie została spełniona żadna z przesłanek przewidzianych w cytowanym przepisie, a uzasadniająca obniżenie wysokości kar umownych objętych połączonymi pozwami.

Jak wyżej wykazano, co nie było kwestionowane przez pozwaną, zobowiązania wynikające z zawartych przez strony umów obwarowane sankcją w postaci obowiązku zapłaty kar umownych, nie zostały wykonane w żadnym stopniu. Przedstawiciel pozwanej przyznał, iż dotychczas nie wykopano nawet fundamentów pod inwestycję. Nadto, twierdził, że pozwana nadal chce wybudować przedmiotowy kompleks, ale napotyka na przeszkody obiektywne, których jednak nie wyjaśnił. Zaznaczył jedynie, że pozwana chciałaby wybudować osiedle mieszkaniowe w innym miejscu niż pierwotnie planowała. Wobec takich oświadczeń, zupełnie niezrozumiałe jest dla Sądu, kierowanie przez pozwaną do Inspektora Nadzoru B. dnia 08.03.2012 r. zawiadomienia o zamiarze przystąpienia do budowy, skoro przez następnych 16 miesięcy pozwana nie przystąpiła do tej budowy. Działanie to należy – w ocenie Sądu – zakwalifikować jedynie jako działanie pozorowane, a stanowiące reakcję na drugie już wezwanie do zapłaty kar umownych.

Sąd uznał również, że kary ustalone w umowach stron nie mogą być uznane za „rażąco wygórowane” w rozumieniu art. 484 § 2 k.c.. Bez znaczenia przy tym pozostaje dla Sądu, jakimi kryteriami kierowały się strony przy ustalaniu wysokości tych kar, a w szczególności, czy wysokość tych kar była powiązana wprost z wysokością cen zakupu nieruchomości. Decydujący przy rozstrzygnięciu tej kwestii był fakt, że obie strony podpisały umowy, których warunki (w tym co do wysokości ceny zakupu i kar umownych) szczegółowo omówiły w trakcie negocjacji poprzedzających zawarcie umów, a co za tym idzie zapisy te w całości akceptowały. Zwłaszcza, że przez okres prawie 9 lat od daty zawarcia tych umów, pozwana nigdy nie występowała do powoda z wnioskiem o obniżenie wysokości kar umownych.

W tym stanie rzeczy, Sąd uznał, iż pozwanego należy obciążyć obowiązkiem zapłaty kar umownych w wysokości zastrzeżonej w umowach z dnia 4.08.2006 r. i 18.09.2006 r.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia przepis art. 98 § 1 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwaną zatem jako przegrywającą sprawę należało obciążyć kosztami procesu poniesionymi przez powoda, na które składały się wpisy sądowe uiszczone od obu pozwów oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika liczone według stawek minimalnych oddzielnie dla każdej połączonej sprawy. Połączenie obu pozwów wniesionych przez powoda przeciwko pozwanej - w trybie art. 219 k.p.c. – było bowiem jedynie zabiegiem technicznym i nie doprowadziło

do powstania jednej nowej sprawy. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, wszystkie połączone sprawy zachowują swoją odrębność i są nadal samodzielnymi sprawami wymagającymi odrębnego rozstrzygnięcia. Sąd wydaje zatem jeden wyrok łączny zawierający rozstrzygnięcia co do każdej z połączonych spraw z osobna. (por. postanowienie Sn z 15 lutego 2008 r, I CZ 148/07, postanowienie SN z 2 lipca 2009 r., III PZ 5/09).

Na oryginale właściwy podpis

za zgodność:

.