

sygn. akt I C 1515/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

13 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w W. w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Janicki

po rozpoznaniu na rozprawie 9 grudnia 2021 roku w W.

przy udziale protokolanta Jacka Mostowskiego

sprawy z powództwa **S. K.**

przeciwko **Parkowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w W.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanej na rzecz powoda 11 982,47 zł (jedenaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote czterdzieści siedem groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 22 marca 2021 roku do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanej na rzecz powoda 4 367 (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

### ***I. Stanowiska stron***

S. K. wniósł o zasądzenie od Parku (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. 11 982,47 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przewidzianych. Wskazał, że dochodzi kary umownej za opóźnienie w przeniesieniu własności lokalu (pozew k. 2-6).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że opóźnienie było wynikiem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, a mianowicie: a) braku zgody powoda i innych nabywców lokali na przeniesienie własności lokali „na prawie użytkowania wieczystego”, b) przewlekłości postępowań administracyjnych i nieprawidłowości w działaniu organów władzy publicznej, c) wynikającej z uchwalenia ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zmiany praktyki miasta jako właściciela gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 149-161).

### ***II. Ustalenia faktyczne***

12 grudnia 2017 r. powód zawarł z pozwaną umowę deweloperską, na podstawie której pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz do ustanowienia odrębnej własności znajdującego się w tym budynku lokalu mieszkalnego nr (...) i przeniesienia na powoda prawa własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 277 689 zł (§ 4 ust. 1 k. 20, § 8 ust. 1 k. 25).

Ustalono, że zostanie dokonany podział quoad usum, w ramach którego powód będzie miał wyłączne prawo do korzystania z miejsca parkingowego nr 51 usytuowanego w podziemnej kondygnacji budynku w ramach nieruchomości wspólnej, przy czym „wartość miejsca parkingowego została już uwzględniona w cenie lokalu” (§ 4 ust. 4 k. 21).

W umowie określono, że budynek wielorodzinny zostanie przez pozwaną zbudowany na należącej do Skarbu Państwa nieruchomości o powierzchni 6,1576 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), co do której pozwana 31 sierpnia 2015 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego (§ 1 ust. 1 i 2 k. 12). Precyzyjnie jednak wskazano, że nieruchomością wspólną, udział w której zostanie przeniesiony na powoda wraz z wyodrębnionym lokalem, będzie prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) (o powierzchni 0,8040, zob. k. 37) wraz z własnością znajdujących się na niej zabudowań niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali (§ 1 ust. 13 k. 16), która to działka jednak była na tamtym etapie dopiero w fazie projektowania (§ 1 ust. 6 k. 14), nie mówiąc już nawet o wyodrębnieniu wieczystoksięgowym.

Mimo to uzgodniono, że zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu na rzecz powoda nastąpi po odbiorze lokalu, jednakże nie później niż 31 lipca 2019 r., przy czym termin zawarcia umowy wyznaczy pozwany, wzywając powoda do stawiennictwa i określając dzień, godzinę i miejsce zawarcia tej umowy, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem (§ 4 ust. 2 k. 20-21).

Co więcej, zastrzeżono karę umowną na wypadek opóźnienia pozwanej w zawarciu umowy przenoszącej własność w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki, liczonym od ceny sprzedaży (§ 11 ust. 1 pkt 2 lit. b k. 29), przy czym zastrzeżono, że suma kar umownych należna każdej ze stron nie może przekroczyć równowartości 3% ceny sprzedaży (§ 11 ust. 3 k. 29). Przewidziano jednocześnie wyłączenie odpowiedzialności pozwanej za opóźnienie w wybudowaniu budynku spowodowane siłą wyższą lub niemożliwą do przewidzenia awarią na budowie zagrażającą życiu lub zdrowiu ludzkiemu (§ 11 ust. 4 k. 29-30, § 1 pkt 8 k. 15).

15 grudnia 2017 r. pozwana jako użytkownik wieczysty nieruchomości złożyła wniosek o podział tej nieruchomości m.in. na działkę (...), o której mowa w zawartej z powodem umowie – do wniosku dołączył wstępny projekt podziału. 22 marca 2018 r. pozwana wniosła o zawieszenie postępowania, a jej wniosek został 5 czerwca 2018 r. uwzględniony. 10 grudnia 2018 r. pozwana wniosła o podjęcie postępowania, a następnie 11 stycznia 2019 r. dołączyła nowe dokumenty (nowy projekt podziału, decyzję o warunkach zabudowy z 11 kwietnia 2018 r., zgłoszenie na rozbiórkę budynku magazynu, koncepcję zagospodarowania całej nieruchomości). 25 stycznia 2019 r. postępowanie zostało podjęte. 27 lutego 2019 r. Prezydent m. st. W. pozytywnie zaopiniował projekt podziału nieruchomości. Jednakże 24 kwietnia 2019 r. pozwana po raz kolejny zmieniła projekt podziału nieruchomości. 17 lipca 2019 r. pozwana uzupełniła dokumenty, składając 5 egzemplarzy mapy z projektem podziału wraz z wykazem zmian gruntowych i protokół przebiegu granic nieruchomości. 2 sierpnia 2019 r. wpłynęło pismo z wyjaśnieniami pozwanej. 5 września 2019 r. właściciel poinformował, że nie będzie wnosił zastrzeżeń do podziału nieruchomości. 1 października 2019 r. wydano ostateczną decyzję zatwierdzającą podział dotychczasowej działki (...), w wyniku którego wyodrębniono m.in. działkę (...) o powierzchni 0,8054 ha. Decyzja stała się ostateczna 18 października 2019 r. (k. 177-179).

Do założenia księgi wieczystej nieruchomości obejmującej działkę (...), o numerze (...) doszło 6 lutego 2020 r. (k. 198). Stało się to na skutek wniosku z 13 stycznia 2020 r. (k. 133).

20 lipca 2018 r. uchwalono ustawę o przekształceniu prawa własności użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która weszła w życie 5 października 2018 r. Zgodnie z tą ustawą z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów, które zostały zabudowane na cele mieszkaniowe (przy czym termin ten ustawowo zdefiniowano – chodzi o nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi lub wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, ewentualnie dodatkowo zabudowaniami umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych) przekształca się z mocy prawa w prawo ich własności (art. 1 ust. 1-2). W celu ujawnienia przekształcenia w księdze wieczystej przewidziano obowiązek przedłożenia zaświadczenia wydanego przez starostę (prezydenta miasta) w terminie 30 dni od złożenia wniosku uzasadnionego potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 4 ust. 1 i 2 pkt 3). Nowelizacją z 13 czerwca 2019 r., opublikowaną w Dzienniku Ustaw 15 lipca 2019 r. (ze skutkiem od 1 stycznia 2019 r.) explicite dopuszczono obrót przed uzyskaniem zaświadczenia (art. 4 ust. 5a-7)

oraz rozszerzono zakres zastosowania ustawy na grunty zabudowane innymi obiektami, jeśli ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków posadowionych na gruncie (art. 1a).

Pozwana składała wnioski o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności trzykrotnie, a mianowicie:

3. 2 stycznia 2019 r. złożyła wniosek, który nie mógł być uwzględniony, bowiem część nieruchomości była zabudowana budynkami niemieszkalnymi (k. 206-207) – odmowa nastąpiła postanowieniem z 19 lutego 2019 r. (k. 227), a pozwana postanowienia tego nie zaskarżyła;

4. 10 lipca 2019 r. (mając na uwadze ww. nowelizację) złożyła wniosek, opierając się na tzw. formalnej (wieczystoksięgowej) definicji nieruchomości, która jednak nie jest stosowana na gruncie prawa administracyjnego a także obowiązującej od 2005 roku ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, stąd też w postępowaniu administracyjnym opartym na nowej ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności koncepcja ta nie została podzielona przez organ, co skutkowało nieuwzględnieniem wniosku postanowieniem z 25 listopada 2019 r. (k. 126-128, 130-132), którego pozwana nie zaskarżyła;

5. 10 lutego 2020 r. złożyła wniosek, który doprowadził do wydania 21 lutego 2020 r. zaświadczenia (stwierdzającego przekształcenie z dniem 13 stycznia 2020 r.), po uprzednim zawarciu 19 grudnia 2019 r. ze Skarbem Państwa (właścicielem nieruchomości) odpłatnej umowy ustalającej przeznaczenie użytkowania wieczystego gruntu jako cel mieszkaniowy (k. 220v, 180).

Mimo opóźnień i komplikacji jeszcze w marcu 2019 roku pozwana podpisała umowę z kolejnym nabywcą, w której zobowiązała się do przeniesienia własności innego lokalu w tym samym budynku najpóźniej do 31 lipca 2019 roku (k. 220v). Pozwana nie skarżyła z wykorzystaniem dostępnych środków prawnych bezczynności organów (bezsporne).

Pismem z 15 lipca 2019 r. pozwana poinformowała nabywców lokali, w tym powoda, że możliwe jest zawarcie umowy „na prawie użytkowania wieczystego gruntu” (zgodnie ze stanem faktycznym), wskazując jednocześnie, że będzie to możliwe „po wyrażeniu zgody wszystkich nabywców lokali, jako że nie możemy w jednej nieruchomości mieć części lokali, których własność została przeniesiona na bazie użytkowania wieczystego gruntu, a pozostałych na bazie własności gruntu”. Wskazano w tym piśmie, gdzie „odbyłoby się” zawarcie tych umów. W razie braku zainteresowania taką formą umowy wezwano nabywców do zawarcia aneksów (k. 170-171). Jeden z nabywców (M. W.) odpowiedział, że jest zainteresowany zawarciem umowy „wraz z wykupieniem gruntu z bonifikatą” (k. 172). Inny nabywca (M. K.) bezskutecznie usiłował doprosić się od pozwanej projektów dokumentów do podpisania tj. proponowanej umowy przeniesienia własności na prawie użytkowania wieczystego (k. 204-205).

Pismem z 8 sierpnia 2019 r. pełnomocnik 82 nabywców lokali (w tym powoda – k. 203) wezwał pozwaną do niezwłocznego zawarcia umów przenoszących własność oraz złożenia wyjaśnień co do przyczyn opóźnienia (k. 199). Pozwana odpowiedziała, że opóźnienie wynika z przyczyn od niej niezależnych, ponadto była gotowa zawrzeć umowy na prawie użytkowania wieczystego, jednak nabywcy lokali nie byli tym zainteresowani (k. 200).

Ostatecznie do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności doszło 5 maja 2020 r. (k. 79, § 3 ust. 1 i 2 k. 96).

Pismem datowanym na 5 stycznia 2021 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni 11 982,47 zł tytułem kary umownej za zwłokę w zawarciu umowy przenoszącej własność (k. 110). Pozwany odpowiedział na to pismo 19 stycznia 2021 r., odmawiając zapłaty kary umownej (k. 111).

### **III. Ocena dowodów**

Zgromadzone w sprawie dokumenty nie budziły wątpliwości sądu. Co więcej, część z nich miało szczególny walor, stanowiło bowiem dokumenty urzędowe (jak np. decyzja podziałowa, której integralną częścią w świetle art. 107 k.p.a.

jest uzasadnienie), z kolei inne zawierały oświadczenia składane przez strony niniejszego postępowania (jak akty notarialne).

Dowód z przesłuchania stron został pominięty z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo reprezentanta pozwanej (art. 302 § 1 k.p.c.) przy jednoczesnym wniosku o pominięcie tego dowodu złożonym na rozprawie przez pełnomocnika pozwanej (k. 249). Nie bez znaczenia było, że sąd z urzędu wie, że po ukształtowaniu się linii orzeczniczej niekorzystnej dla pozwanej reprezentant pozwanej zaprzestał stawiennictwa na wszelkie rozprawy dotyczące przedmiotowej inwestycji prowadzone w tutejszym sądzie. Wobec braku wniosku pozwanej o przesłuchanie powoda brak było podstaw do przeprowadzania tego dowodu z urzędu.

#### **IV. Ocena prawna**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy. Taką karę umowną zastrzeżono w § 8 ust. 1 pkt 2 lit. b umowy deweloperskiej na wypadek zwłoki w zawarciu umowy przenoszącej własność (które to świadczenie ma niewątpliwie charakter niepieniężny). W przypadku zastrzeżenia kary umownej, jak powszechnie się przyjmuje, nie jest istotne ani poniesienie szkody ani jej wysokość, wystarczające jest natomiast wykazanie nienależytego wykonania zobowiązania (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, której nadano moc zasady prawnej).

W sprawie nie budziło wątpliwości (było poza sporem) nienależyte wykonanie przez pozwaną zobowiązania polegające na zawarciu umowy przenoszącej własność po umówionym terminie tj. 5 maja 2020 r., podczas gdy termin został uzgodniony na 31 lipca 2019 r.

Jeśli chodzi o wysokość kary umownej, pozwana kwestionowała ją, podnosząc, że powinna być liczona od ceny lokalu, a nie łącznej ceny lokalu i garażu. Stanowisko pozwanej nie zasługiwało jednak na uwzględnienie. Wskazać bowiem należy, że § 11 ust. 1 pkt 2 lit. b odsyła do „ceny sprzedaży”, nie różnicując. Brak też podstaw do takiego różnicowania, bowiem opóźnienie dotyczyło zawarcia umowy opiewającej tak na przeniesienie własności lokalu, jak i udziału w nieruchomości wspólnej (w skład której wchodzi miejsce postojowe) oraz ustaleniu podziału quoad usum wielostanowiskowego garażu podziemnego. Ponadto umowa wyraźnie stanowi, że „cała należność z tytułu ceny” wynosi 277 689 zł (§ 8 ust. 1), a ponadto że „wartość miejsca parkingowego została uwzględniona w cenie lokalu” (§ 4 ust. 4).

Na uwzględnienie zasługiwało z kolei stanowisko strony powodowej, zarzucające abuzywność postanowienia umownego z § 11 ust. 3 ograniczającego wysokość kary umownej przysługującej nabywcy lokalu do 3% wartości umowy. Rażące naruszenie interesów konsumenta i ukształtowanie go w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami (art. 3851 § 1 k.c.) wyraża się tu w ten sposób, że po upływie paru miesięcy deweloper (pозwana) pozostawałaby „bezkarny” tj. mógłby dowolnie przedłużać stan opóźnienia, nie ponosząc z tego tytułu negatywnych konsekwencji w realiach stałego wzrostu cen mieszkań i tym samym iluzoryczności ochrony nabywcy polegającej na uprawnieniu do odstąpienia od umowy. Zresztą ta akurat kwestia była poza sporem między stronami, ponadto jest przedmiotem bogatego dorobku orzecznictwa, którego część została przytoczona w pozwie (por. nadto art. 3853 pkt 2 k.c.).

Mając na uwadze powyższe, sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda karę umowną w wysokości odsetek za opóźnienie liczonych od 277 689 zł za okres od 1 sierpnia 2019 r. (początek opóźnienia) do 12 marca 2020 r. (wprowadzenie stanu zagrożenia epidemicznego) – zgodnie z żądaniem pozwu.

Podstawą zasądzenia odsetek był art. 481 § 1 i 2 k.c. Pozwana powinna zapłacić karę umowną w terminie wynikającym z wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.), które otrzymała najpóźniej w dniu, w którym udzieliła na nie odpowiedzi (19 stycznia 2021 r.) – termin upłynął zatem 26 stycznia 2021 r. i pozwana, począwszy od kolejnego dnia, była w

opóźnieniu. Zatem roszczenie o odsetki dochodzone od dnia wniesienia pozwu tj. 22 marca 2021 r. było w całości zasadne.

Obrona pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie. O ile bowiem prawdą jest, że odpowiedzialność z tytułu kary umownej oceniana jest z uwzględnieniem zasad odpowiedzialności ex contractu tj. stosownie do art. 471 i n., w świetle których odpowiedzialność ta oparta jest na zasadzie winy, o tyle ustawa przewiduje domniemanie tejże winy (art. 471 k.c. in fine), a pozwana nie obaliła tego domniemania. Żeby zwolnić się z obowiązku zapłaty kary umownej musiałaby bowiem wykazać, że nienależyte wykonanie umowy (które pozostawało poza sporem) było następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności.

Pozwana zmierzała do wykazania tego, „obwiniając” tj. przypisując odpowiedzialność: innym nabywcom lokali, ustawodawcy, organom władzy publicznej, właścicielowi nieruchomości. Ze stanowiskiem takim nie sposób się zgodzić.

Po pierwsze, podkreślenia wymaga, że pozwana zobowiązała się nie tylko wybudować budynek i oddać do użytku lokal powodowi. Zobowiązała się ponadto do przeniesienia własności tego lokalu, i to w ściśle określonym (na datę późniejszą niż oddanie lokalu do użytku) terminie. Wszelkie zatem abstrahowanie od tego kluczowego dla niniejszej sprawy faktu, zmierzające do skupienia się na terminowym wybudowaniu budynku (w tym miejscu sąd odnosi się do fragmentu mowy końcowej pełnomocnika pozwanej), nie może się ostać. Gdyby bowiem pozwana opóźniła się dodatkowo z wybudowaniem budynku – ponosiłaby zwiększoną odpowiedzialność, bowiem z tytułu tego opóźnienia została przewidziana dodatkowa kara umowna (§ 11 ust. 1 pkt 2 lit. a). Nabywca lokalu, zawierając umowę deweloperską, za niemałą w dzisiejszych czasach cenę, zmierza bowiem nie tylko do tego, żeby uzyskać lokal (w znaczeniu faktycznym), ale również do tego, żeby nabyć do niego niewadliwy tytuł prawny, i to w określonym terminie. Ma to dla niego znaczenie na różnych polach – poczynając od możliwości swobodnego obrotu takim prawem, przez możliwość jego obciążenia hipoteką, kończąc na ograniczeniu kosztów kredytu. Powszechnie znany jest fakt, że lokale o „nieuregulowanym statusie prawnym” można nabyć za znacznie niższą cenę. Zatem pozwana, opóźniając się z przeniesieniem na rzecz powoda własności lokalu, uchybiła jednemu ze swoich obowiązków – temu właśnie, na zabezpieczenie którego zastrzeżono dochodzoną w niniejszej sprawie karę umowną.

Po drugie, kluczowy dla opóźnienia był brak decyzji o podziale nieruchomości tj. wydzieleniu działki (...). Dopóki bowiem podział ten nie został przeprowadzony, niemożliwe było wykonanie umowy deweloperskiej w zakresie obowiązku, który jest przedmiotem w niniejszym postępowaniu, który wszak polegał na przeniesieniu na powoda własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowiła właśnie działka (...). Dopóki zatem działka ta nie istniała (nie była wydzielona z większej działki (...)) niemożliwe było przeniesienie na rzecz powoda własności lokalu wraz z udziałem w tej nieruchomości wspólnej. Wszelkie pozostałe wątki (przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, założenie księgi wieczystej) były wtórne. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność pozwoliłoby bowiem pozwanej po prostu sprawnie przeprowadzić procedurę podziału nieruchomości, bowiem wówczas nie byłoby konieczne uzyskanie zgody właściciela (Skarbu Państwa) na ten podział. Z kolei założenie księgi wieczystej mogło – z oczywistych względów – nastąpić dopiero po administracyjnym wyodrębnieniu działki, którą nowa księga wieczysta miałaby obejmować.

Wracając zatem do głównego wątku tj. braku podziału nieruchomości aż do 18 października 2019 r. (wówczas decyzja z 1 października 2019 r. zatwierdzająca podział stała się ostateczna), z materiału dowodowego, którego pozwana nie podważyła (nie obaliła domniemania wynikającego z dokumentu urzędowego jakim jest decyzja administracyjna – art. 244 k.p.c., a nawet nie podjęła próby takiego obalenia, nie przedstawiła bowiem ani jednego kontrdowodu zwalczającego fakty z uzasadnienia tej decyzji wynikające), wynika jednoznacznie, że to na wniosek pozwanej postępowanie w przedmiocie podziału nieruchomości było zawieszona i że to pozwana zmieniała projekty podziału oraz uzupełniała dokumentację, z kolei organy administracji działały sprawnie. Biorąc ponadto pod uwagę, że pozwana nie skarżyła żadnej bezczynności czy przewlekłości – brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjmowania na gruncie niniejszej sprawy, że organy działały nieprawidłowo. Byłoby to zresztą w istocie podważanie w procesie cywilnym ostatecznych decyzji administracyjnych, a jednocześnie przyzwolenie na wybieranie przez

strony między korzystaniem z przewidzianych właściwą (administracyjną) procedurą środków a wywodzeniem zarzutów co do trafności działań organów administracji przed sądem cywilnym. Prowadziłoby wręcz do podważenia zasady trójpodziału władz, na której oparte jest demokratyczne państwo prawne. Sądy powszechne nie są bowiem uprawnione (z zastrzeżeniem przewidzianych ustawami wyjątków) do kontroli działalności administracji publicznej – w tym celu utworzono bowiem wyspecjalizowane sądy administracyjne, i to o ograniczonych kompetencjach.

Jednakże w mowie końcowej pełnomocnik pozwanej trafnie przeniósł ciężar na zupełnie inną kwestię, o wiele bardziej niejednoznaczna i warta głębokiego namysłu. Zwracał bowiem uwagę na specyficzną sytuację, w jakiej znalazła się pozwana, a wyrażającej się w uzależnieniu od państwa działającego w sferze dominium.

Sąd dostrzega, że władza w sferze dominium może niekiedy być silniejsza niż władza imperium. O ile bowiem w przypadku tzw. wykonywania władzy publicznej w demokratycznym państwie prawnym przewidziane są rozbudowane środki prawne, którymi można poddać kontroli, przynajmniej w założeniu, każdy aspekt tej działalności – o tyle państwo działające jako właściciel podlega kontroli jedynie wyjątkowo (np. w prawie zamówień publicznych) tj. w razie istnienia szczególnej regulacji, która ograniczałaby Skarb Państwa w stosunku do innych działających w obrocie podmiotów.

I tak w przypadku gruntów państwowych – obrót nimi następuje w trybie przetargowym stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z kolei w razie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, odmowa przedłużenia tego prawa na kolejny okres zgodnie z art. 236 § 2 k.c. może nastąpić jedynie wyjątkowo. Również kwestia opłat za użytkowanie wieczyste jest ściśle uregulowana prawnie.

Jednakże inaczej jest, jak chodzi o podział państwowych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. W tym aspekcie uwidacznia się w jaskrawy sposób, często pomijana, różnica między własnością a użytkowaniem wieczystym, poza oczywistą i prima facie dostrzegalną koniecznością ponoszenia opłat za użytkowanie wieczyste, których nie muszą ponosić właściciele nieruchomości. Otóż użytkowanie wieczyste jest prawem na cudzych (państwowych lub samorządowych) nieruchomościach, wprawdzie bardzo szerokim, jednakże niedającym użytkownikowi wieczystemu takiej swobody, jaką dysponuje właściciel. Musi on bowiem przestrzegać nie tylko – tak jak właściciel – powszechnie obowiązującego porządku prawnego, ale ponadto stosować się do umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 233 k.c.), która określa sposób korzystania z tej nieruchomości (art. 29 ust. 1 u.g.n., art. 239 § 1 k.c.). W ten oto sposób podmioty publiczne (czyli w istocie: wspólnoty) mogą wpływać na sposób zagospodarowania przestrzeni miejskiej, dysponując bowiem własnymi nieruchomościami, mogą oddawać je do użytkowania wieczystego, zastrzegając sposób korzystania z nich (a niezależnie od tego, czerpiąc z nich dochód). Użytkownik wieczysty ma zatem wprawdzie bardzo szerokie uprawnienia (zbliżone do właściciela), jednakże musi je realizować w sposób uzgodniony w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Z tych samych względów, z których nie może zmienić sposobu korzystania z nieruchomości (jej przeznaczenia), nie może też nieruchomości tej samodzielnie podzielić. Podział nieruchomości mógłby bowiem wpłynąć na możliwość realizacji celu tej nieruchomości, o którym decyduje podmiot publiczny a nie użytkownik wieczysty. Użytkowanie wieczyste jest wszak prawem ograniczonym czasowo tj. przede wszystkim użytkownik wieczysty może nie być zainteresowany przedłużeniem prawa i wówczas właściciel (podmiot publiczny) musi oddać nieruchomość w użytkowanie wieczyste innemu podmiotowi albo w inny sposób ją zagospodarować, więc nie bez znaczenia dla tegoż właściciela jest, czy nieruchomość zachowa swoje walory, a do takich walorów należy w szczególności jej wielkość. Gdyby pozostawić użytkownikom wieczystym swobodę w tym zakresie, mogliby oni przykładowo wydzielić z nieruchomości „zbędny” fragment, a następnie, po upływie okresu, na jaki zawarto umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste, nie wystąpić o przedłużenie tego prawa w stosunku do owego fragmentu, pozostawiając Skarb Państwa albo jednostkę samorządu publicznego z „problemem”. Z drugiej strony pamiętać należy, że w świetle art. 236 § 2 k.c. in fine możliwa do wyobrażenia jest sytuacja, w której mimo chęci użytkownika wieczystego przedłużenia prawa na kolejny okres, jego wniosek nie zostanie uwzględniony z uwagi na ważny interes społeczny. Stąd Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego muszą mieć możliwość długookresowego planowania sposobu zagospodarowania

i wykorzystania swojego mienia z punktu widzenia najoptymalniejszego zaspokojenia potrzeb wspólnoty, mając na uwadze dalszą perspektywę, w tym po zakończeniu zawartej umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste.

Co istotne, kwestia ta jest przedmiotem bogatego i ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego, i to daleko sprzed zawarcia między stronami umowy deweloperskiej (postanowienie z 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, uchwała z 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, wyrok z 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, uchwała z 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, wyrok z 8 kwietnia 2016 r., I CSK 259/15). Przytoczone orzecznictwo dotyczy podziału wieczystoksięgowego a nie postępowania przed administracją geodezyjną, jednakże dokładnie te same względy legły u podstaw uzyskiwania zgody właściciela w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie zatwierdzenia podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a nade wszystko – i tak koniec końców rzecz sprowadza się do podziału wieczystoksięgowego, dopiero bowiem w jego wyniku powstaje nowa nieruchomość będąca przedmiotem obrotu.

Zatem nie powinno być dla pozwanej zaskoczeniem, że żeby doprowadzić do podziału nieruchomości, której nie jest właścicielem, a jedynie użytkownikiem wieczystym, musi porozumieć się ze Skarbem Państwa. Nie powinno być też zaskoczeniem tego typu wymaganie właściciela (Skarbu Państwa), jak przedłożenie koncepcji zagospodarowania całej nieruchomości – wszak jest to podstawowy dokument, który pozwala właścicielowi ocenić, czy postulowany przez użytkownika podział nieruchomości jest racjonalny i będzie z punktu widzenia tejże nieruchomości – a tym samym i interesów właściciela – korzystny czy też niekorzystny. Pozwana powołuje się na „swoją praktykę” (tj. praktykę grupy kapitałowej), z której wynika, że dokumenty takie nie były wcześniej (tj. przy innych inwestycjach) wymagane, niemniej twierdzenia takiego w żaden sposób nawet nie próbuje wykazać (ogranicza się w tym zakresie do twierdzeń pełnomocnika procesowego). Nie wiadomo zatem w ogóle, przy jakich konkretnie inwestycjach i jakich konkretnie podziałach, jakich konkretnie nieruchomości, pozwana wyrobiła sobie przekonanie o czasie wystarczającym na doprowadzenie do podziału nieruchomości będącej w jej użytkowaniu wieczystym. Nie wiadomo nawet, jak bogata jest to praktyka (ile takich podziałów nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwana tudzież jej grupa kapitałowa przeprowadziła). Nie wiadomo również, czy praktyka ta miała miejsce po wydaniu uchwały Sądu Najwyższego z 13 marca 2015 r., która dokonała ujednoczenia praktyki. W końcu, brak podstaw do przyjęcia, że należała staranność przedsiębiorcy-dewelопера tj. podwyższona miernikiem zawodowego charakteru tej wyspecjalizowanej działalności może zostać sprowadzona do „postępowania stosownie do dotychczasowej praktyki”. Przeciwnie, podwyższona staranność przedsiębiorcy-dewelопера polega na działaniu wedle ogólnych, przyjętych w obrocie standardów i mitygowaniu ryzyka przez zasięgnięcie porad ekspertów – w przypadku postępowań administracyjnych – wyspecjalizowanych kancelarii, specjalizujących się w postępowaniach dotyczących inwestycji na nieruchomościach będących własnością publiczną. Tymczasem pozwana ogranicza się do stwierdzenia, że w świetle jej dotychczasowej praktyki złożenie wniosku o podział nieruchomości 1,5 roku przed terminem, do którego zobowiązała się doprowadzić do wydzielenia (wieczystoksięgowego) części nieruchomości, było w pełni wystarczające. Dodatkowo pozwana w pierwszym etapie postępowania rzecz tę w ogóle pomijała, sprowadzając postępowanie na boczne tory, co dodatkowo stawia pod znakiem zapytania zasadność jej stanowiska. Kluczowe jest jednak, że pozwana – na której spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu – nie udowodniła swojej „narracji” (nawiązując w tym miejscu do fragmentu mowy końcowej pełnomocnika pozwanej, który taki zarzut stawiał stronie powodowej, która jednakowoż wobec treści art. 471 k.c. nie była obciążona wykazaniem niedołożenia przez pozwaną należytej staranności).

Ponadto przywołać należy w tym miejscu kluczową dla prawa zobowiązań zasadę, wysłowioną w art. 474 k.c., w świetle której dłużnik, który przyjął na siebie zobowiązania, które wykonuje niesamodzielnie – nie może zwolnić się z odpowiedzialności, wskazując na zaniedbania osób, z pomocą których zobowiązanie wykonuje. Tak jak zatem mechanik, który przeprowadzając naprawę samochodu, podzleca (choćby za wiedzą i zgodą klienta) regenerację turbosprężarki wyspecjalizowanemu warsztatowi, ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie usługi przez ten wyspecjalizowany warsztat tak jak za swoje własne działanie (a więc na zasadzie ryzyka – mimo że nie ponosi żadnej winy w wyborze, inaczej jest w reżimie odpowiedzialności deliktowej, por. art. 429 k.c.), tak samo wynajmujący, który zobowiązał się względem swoich najemców do udostępnienia do korzystania mieszkania, które nie jest jego własnością, bowiem sam je wynajmuje, ponosi wobec tych najemców odpowiedzialność, jeśliby właściciel mieszkania (od którego owy wynajmujący sam jako najemca wynajmuje dane mieszkanie) z jakichkolwiek względów nie wywiązał

się ze swojego obowiązku udostępnienia tego mieszkania owemu wynajmującemu. Nie ma relewantnej różnicy między opisanymi wyżej sytuacjami a sytuacją, jaka zaistniała w niniejszej sprawie – oto bowiem pozwana zobowiązała się wobec powoda do świadczenia, którego niezbędną częścią było uprzednie podzielenie nieruchomości, która jednakowoż do pozwanej nie należała – pozwana była bowiem jedynie użytkownikiem wieczystym nieruchomości należącej do Skarbu Państwa. Zobowiązała się zatem wobec powoda do świadczenia, które wykonać mogła jedynie wspólnie ze Skarbem Państwa, na którego nieruchomości zdecydowała się prowadzić inwestycję. Pozwana ma oczywiście prawo prowadzić inwestycje deweloperskie na nieswoich gruntach (czy to wynajętych, czy będących w użytkowaniu wieczystym, czy to w trakcie transakcji nabywania własności), jednakowoż w takiej sytuacji odpowiada na zasadzie ryzyka za ewentualne zaniedbania właścicieli nieruchomości, „z których pomocą” wykonywa swoje zobowiązanie. Oczywiście, im silniejsze prawo pozwanej, tym mniejsze ryzyko ona ponosi, tak więc przy prowadzeniu inwestycji na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym ponosi o wiele niższe ryzyko niż w razie prowadzenia inwestycji na gruncie, co do którego dopiero usiłuje uzyskać stwierdzenie zasiedzenia – jednak niezależnie od poziomu owego ryzyka, każdorazowo ponosi je w pełni pozwana (art. 474 k.c.) i nie może przerzucać go na swoich wierzycieli, tym bardziej należących do tak szczególnie chronionej ich kategorii, jaką są nabywcy lokali mieszkalnych. Podsumowując tę część rozważań, cała argumentacja pozwanej, zmierzająca do zwolnienia się z odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania z powołaniem się na opieszałość właściciela nieruchomości, nie mogła znaleźć aprobaty sądu.

Sąd dostrzegł logikę wywodu pełnomocnika pozwanej, który starał się w racjonalny sposób (wyraźnie wskazując w mowie końcowej, że „właściciel miał do tego prawo”, a więc nie twierdził nawet, że miała miejsce jakaś złośliwość czy obstrukcja ze strony Skarbu Państwa) wyjaśnić przyczynę (niewykazanej wszak, o czym była mowa wyżej) zmiany praktyki Skarbu Państwa w postępowaniach podziałowych. Streszczając ten wywód, wskazywał on, że wobec „wywłaszczenia” publicznych właścicieli nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, właściciele ci zaczęli skrupulatniej weryfikować zasadność różnych operacji na ich nieruchomościach, których bezpośrednim czy pośrednim skutkiem mogło być właśnie owo „wywłaszczenie”, podczas gdy wcześniej kwestie te były dla nich mniej istotne, skoro i tak otrzymywali taką samą opłatę tudzież sumę opłat (skoro liczoną, mówiąc w uproszczeniu, od metra kwadratowego). Wszystko to jednak mieści się w granicach ryzyka wykonywania zobowiązania przy pomocy innej osoby tj. in concreto, prowadzenia inwestycji na cudzej nieruchomości, a wyrażającego się w zmianie praktyki owej innej osoby (in concreto, właściciela nieruchomości), która jednakże – jak już wskazywano, nie została w postępowaniu przez pozwaną nawet wykazana. Po raz kolejny jednak zaakcentować należy, że pozwana odpowiada za zachowania właściciela nieruchomości (niezależnie, że akurat jest nim Skarb Państwa) jak za swoje własne.

Na koniec należy podkreślić jeszcze jeden istotny aspekt. Otóż podwyższona staranność (wynikająca z zawodowego charakteru, zob. art. 355 § 2 k.c.) obejmuje również tzw. „przedpole”. Oznacza to, że nawet wykazanie przez przedsiębiorcę, że po zaciągnięciu zobowiązania (zawarciu umowy) działał w sposób nienaganny, bez jakiegokolwiek, nawet najmniejszego uchybienia, nie zwalnia go z odpowiedzialności, jeśli przyjął na siebie zobowiązanie, którego – działając już na etapie kontraktowania z najwyższą starannością (której wymaga się od „zawodowców”) – nie powinien był w takim kształcie przyjmować. Innymi słowy, przedsiębiorcę obciąża nie li tylko obowiązek podejmowania wszelkich działań zmierzających do wywiązania się z zaciągniętego zobowiązania, ale również obowiązek zaciągania tylko takich zobowiązań, z których jest w stanie się wywiązać. Chodzi przy tym nie tylko o wywiązanie się ze zobowiązań pieniężnych (w przeciwnym razie mamy do czynienia z niewypłacalnością, surowo sankcjonowaną przez system prawny), ale również niepieniężnych. Od przedsiębiorców wymaga się, żeby oferując towary czy usługi „w swojej branży” oferowali swoim klientom terminy, z których potem się wywiążą. Jeśli się nie wywiązują, zasadą jest ponoszenie przez nich odpowiedzialności. Przykładowo linia lotnicza, która oferuje pasażerom „krótkie przesiadki”, ma atrakcyjniejszą ofertę, dzięki czemu zapewne więcej pasażerów zdecyduje się na jej usługi (względnie będzie gotowych więcej za te usługi zapłacić), jednakże, jeśli zaoferowane czasy będą „zbyt optymistyczne” (bowiem skutek drobnych opóźnień pasażerowie utracą kolejne odcinki podróży) – taka linia lotnicza będzie musiała ponieść za to surową odpowiedzialność (w postaci odszkodowań z rozporządzenia nr 261/2004). Jest to jednakże kwestia kalkulacji



biznesowej, której dokonać musi każdy poszczególny przedsiębiorca tj. wyważyć poziom ryzyka i przyniesione przez to ryzyko bieżące korzyści.

Wskazać należy, że na gruncie niniejszej sprawy pozwana zdecydowała się zawierać umowy deweloperskie, nie mając nawet wszczętego postępowania podziałowego, które było wszak dopiero pierwszym krokiem na drodze do wyodrębnienia nieruchomości, udział w której (jako w nieruchomości wspólnej) zobowiązała się przenieść na powoda. Postąpiła tak, mimo że prowadziła inwestycję na nieswojej nieruchomości, co do której dysponowała jedynie prawem użytkownika wieczystego. Zdecydowała się na to jednak zapewne celem szybszego zdobycia finansowania w postaci kolejnych transz wpłacanych przez nabywców zawierających umowy deweloperskie, a także celem przystąpienia do kolejnych inwestycji, zawierając umowy z nabywcami od razu, dodatkowo zastrzegając na rzecz nabywców konkurencyjne na rynku terminy. Gdyby zastrzegła odleglejsze terminy, musiałaby obniżyć cenę, bowiem jak wynika z niekwestionowanej w ekonomii zasady „preferencji czasowej”, za towar dostępny później nabywcy są w stanie zapłacić mniej niż za towar dostępny „na już”. Pozwana podjęła zatem określone ryzyko. Założyła, że „uda się” jej do 31 lipca 2019 r. doprowadzić do powstania nieruchomości, do której przeniesienia się zobowiązała. Dzięki temu osiągnęła od nabywców ich świadczenia (tj. cenę) szybciej (niż gdyby przystąpiła do zawierania umów po uregulowaniu stanu prawnego), a ponadto w wyższej kwocie (niż gdyby zastrzegła późniejsze terminy). Co nie bez znaczenia, pozwana jeszcze w marcu 2019 roku zawierała umowy dotyczące tej samej nieistniejącej jeszcze działki (...), zastrzegając termin do 31 lipca 2019 r. W tej sytuacji zdejmowanie z pozwanej odpowiedzialności za zwłokę jest zupełnie nieusprawiedliwione. Zmierza bowiem do przerzucenia na nabywców (chronionych w systemie prawa podobnie jak konsumenci) ryzyka budowy przez pozwaną na gruncie państwowym, ponadto zmierza do zapewnienia pozwanej zysku z tytułu zapłaconych przez nabywców cen uwzględniających relatywnie krótki termin zawarcia umów, z czego pozwana się nie wywiązała, bez ponoszenia za to odpowiedzialności (innymi słowy – sytuacja, gdyby uwzględnić stanowisko pozwanej, byłaby taka, że zysk z tytułu wyższych cen, w związku z krótkim oferowanym terminem, gdyby się jej „udało” wywiązać z umowy, byłby jej należny, z kolei odpowiedzialność za niewywiązanie się z umowy, już by jej nie obciążała), a nadto – pozostawia nabywców bez żadnej rekompensaty doznanych przez nich niedogodności wyrażających się w oczekiwaniu prawie rok po terminie na nabycie własności lokali, za które zapłacili.

Na sam koniec należy odnieść się do pobocznych wątków, które w ocenie sądu nie wymagają rozbudowanego komentarza.

Pozwana w żaden przekonujący sposób nie uzasadniła swojego twierdzenia, jakoby do zawarcia umowy przenoszącej własność nie doszło na skutek braku zgody wszystkich nabywców lokali. Po pierwsze, do zawarcia takiej umowy nie mogło dojść (niezależnie, czy „na prawie użytkownika wieczystego”, czy „na prawie własności”, cokolwiek to by miało znaczyć), skoro nie istniała w ogóle nieruchomość stanowiąca działkę (...) (działka ta wchodziła na dzień 31 lipca 2019 r. w skład innej, ponad 6-hektarowej nieruchomości). Po drugie, twierdzenie o wymogu „zgody wszystkich nabywców” jest kompletnie przez stronę pozwaną nieuzasadnione, i to mimo kwestionującego tę koncepcję stanowiska strony powodowej. Pozwana powtarza tylko te same kilka zdań, które jednak nie stanowią poprawnej z punktu widzenia prawnego argumentacji. Zarówno bowiem właściciel, jak i użytkownik wieczysty, którzy dysponują prawem podzielnym (nie mylić z podzielnnością rzeczy) – mają prawo do wykonania swojego *ius disponendi* w ten m.in. sposób, że zbędą na nabywcę udział w tym prawie. Nie potrzebują do tego niczyjej zgody. Zatem pozwana jako użytkownik wieczysty mogłaby zbyć komu tylko by zechciała – udział w tym prawie. Z kolei jako właściciel – tak samo bez czyjejkolwiek zgody – udział w nieruchomości. Zarazem, jeśli prawo użytkownika wieczystego przekształciłoby się *ex lege* we własność, to tym samym pozwana nie byłaby już użytkownikiem wieczystym i – niezależnie od stanowiska jednego, czy wszystkich nabywców – mogłaby zbyć udział w nieruchomości (który by jej przysługiwał) a nie mogłaby zbyć udziału w użytkowaniu wieczystym (który by już jej nie przysługiwał). Pozwana tymczasem prezentuje osobliwą koncepcję, wedle której od stanowiska nabywców (tj. wierzycieli właściciela lub użytkownika wieczystego), a nie stanu prawnego (tj. czy pozwana dysponuje użytkownikiem wieczystym, czy własnością), miałoby zależeć, czy przedmiotem zbycia będzie własność czy użytkowanie wieczyste. Przy czym należy w tym miejscu zaakcentować, że – jak wyżej wskazano – od 15 lipca 2019 r. możliwy był obrót nieruchomościami, niezależnie czy podlegały przekształceniu z mocy prawa, czy nie, niezależnie od dysponowania zaświadczeniem (art. 4 ust. 5a-7 ustawy przekształceniowej). Po

trzecie, pozwana nie wykazała, jakoby wezwała powoda do zawarcia umowy (w sposób wskazany w § 4 ust. 2 umowy deweloperskiej tj. wskazując termin zawarcia umowy) – niezależnie od tego, jak miałyby ona być ukształtowana. Co więcej, na uwzględnienie zasługuje stanowisko strony powodowej, że e-mail pozwanej z 15 lipca 2019 r., nie tylko nie stanowił wezwania w rozumieniu § 4 ust. 2 umowy deweloperskiej, ale nade wszystko nie miał w ogóle na celu zawarcia umowy, to było bowiem w ogóle niemożliwe (skoro nie istniała wydzielona nieruchomości wspólna), a pozwana zainteresowanemu nabywcy nie przesłała nawet projektu ewentualnie możliwej do zawarcia umowy. Po czwarte, pozwana jako deweloper ma obowiązek zabezpieczyć interes nabywców lokali przed ewentualną (niewykazaną w niniejszej sprawie) obstrukcją innych nabywców.

Odnosząc się z kolei do „długotrwałości procedury przekształceniowej” – o ile zgodzić się należy z pozwaną, że jej szybsze zakończenie umożliwiłoby jej uniknięcie wymogu uzyskania zgody Skarbu Państwa na podział nieruchomości, o tyle w procedowaniu organów administracji w zakresie postępowań przekształceniowych nie było nic nadzwyczajnego. Przeciwnie, sekwencja dat składanych wniosków i wydawanych postanowień/zaświadczeń wskazuje na sprawne działanie organów władzy publicznej. Nie jest też niczym zaskakującym (jak wskazano w części dotyczącej ustaleń faktycznych) przyjęcie funkcjonalnej definicji nieruchomości na gruncie „ustawy przekształceniowej”. Nie było też zaskakujące, że na gruncie pierwotnie obowiązujących przepisów nie doszło do wydania zaświadczenia, skoro nieruchomości była zabudowana niemieszkalnymi budynkami. Nade wszystko jednak, pozwana nie kwestionowała żadnego z odmownych postanowień. Wykluczone jest czynienie tego w toku procesu cywilnego. Nawet bowiem gdyby (z czym sąd stanowczo się nie zgadza) rozstrzygnięcia organu administracji były nieprawidłowe, pozostawienie ich bez wniesienia przysługującego środka prawnego stanowiłoby wyraz niedołożenia przez pozwaną należytej staranności.

#### ***V. Koszty procesu***

O kosztach sąd orzekł na podstawie odpowiedzialności za wynik procesu stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.c. Pozwana jako przegrywająca obowiązana jest zwrócić poniesione przez powoda koszty, na które złożyły się: opłata od pozwu (750 zł), opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa (17 zł) i wynagrodzenie adwokata stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (3600 zł). Sąd uznał, że brak jest podstaw do podwyższenia tego wynagrodzenia, szczególnie mając na uwadze prowadzenie przez pełnomocnika szeregu w istocie identycznych postępowań przed tutejszym sądem.

#### **Z.ądzenia:**

- odnotować uzasadnienie;

- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej adw. Ładzie przez umieszczenie w portalu informacyjnym.

W., 7 stycznia 2021 roku asesor sądowy M. J.