

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 14 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09 kwietnia 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa P. N.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

I powództwo oddala,

II zasądza od powoda P. N. na rzecz strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę (...) (słownie: trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Powód P. N. w pozwie przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 października 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podał, że w dniu 6 marca 2008 r. zawarł ze stroną pozwaną notarialną umowę sprzedaży należących do niego nieruchomości (...)

Na mocy tej umowy miał sprzedać pozwanej Spółce następujące nieruchomości:

- a) położoną w K. — P., obręb (...) składającej się z działki nr (...) o powierzchni 327 m², dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa — P. prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- b) położoną w K. — P., obręb (...) składającej się z działek (...) o powierzchni 1129 m² oraz (...) o powierzchni 1359 m², dla której ww. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- c) położoną w K. — P., obręb (...) składającej się z działki (...) o powierzchni 367 m², dla której ww. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Główne zobowiązania stron określał § 4 umowy. Stosownie do tego postanowienia powód sprzedał stronie pozwanej ww. nieruchomości za łączną cenę w kwocie 6.000.000 zł (§ 4 ustęp 2 umowy). Umowa zawiera także dodatkowe zastrzeżenia. W § 5 umowy wskazano terminy, sposób zapłaty i określenia ceny. Wskazano, że jako cenę sprzedaży strona pozwana zapłaci powodowi 694,44 zł za sumę metrów kwadratowych powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych objętych pozwoleniem na budowę, dotyczącym budynku, który miałby być w przyszłości wzniesiony na nieruchomościach, stanowiących przedmiot umowy, w ten sposób że:

- a) część ceny w kwocie 600.000 zł została zapłacona do dnia zawarcia umowy tytułem zadatku,
- b) część ceny w kwocie 600.000 zł została zapłacona w dniu 6 marca 2008 r. w sposób opisany w umowie,
- c) pozostała część ceny w kwocie 4.800.000 zł płatna miała być poprzez zaliczenie ceny lokali mieszkalnych położonych w budynku lub budynkach, które zostaną wybudowane na nieruchomościach, w terminie 30 dnia od dnia, w którym strona pozwana uzyska zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Co istotne, w § 5 ust. 3 umowy ustalono alternatywny sposób rozliczenia pozostałej do zapłaty części ceny. Ustalono, że w terminie jednego roku od dnia rozpoczęcia na nieruchomościach budowy w rozumieniu Prawa budowlanego, w żadnym wypadku nie później, niż w ciągu roku od wydania pozwolenia na budowę, zamiast zapłaty w naturze określonej w § 5 ust. 1 powód będzie mógł zażądać zapłaty pozostałej części ceny w gotówce. Przy takim rozliczeniu cena sprzedaży miała być określona w ten sposób, że odpowiadać ma kwocie 694,44 zł za/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, określonej w pozwoleniu na budowę. Tak ustalona kwota miała być pomniejszona o kwotę 1.200.000 zł (zapłacona już części ceny). W ustępie 4 wskazano, że zapłata tak ustalonej kwoty nastąpi w terminie 30 dni od dnia, w którym strona pozwana uzyska zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych, w żadnym wypadku nie później, niż w terminie trzech lat od rozpoczęcia na nieruchomościach budowy lub upływu terminu określonego w § 5 ust. 3 umowy.

Na podstawie wskazanej umowy strona pozwana została wpisana w księgach wieczystych jako właściciel ww. nieruchomości. Do dnia dzisiejszego powód nie uzyskał zapłaty pozostałej części ceny, nie rozpoczęto także budowy na sprzedanych nieruchomościach. Pozwana Spółka dopiero na mocy decyzji z dnia 20 lutego 2012 roku uzyskała ustalenie warunków zabudowy. Pozwolenie na budowę zostało wydane na mocy decyzji nr (...) z dnia 15 października 2012 r. Zgodnie z tą decyzją powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku, jaki ma być na nieruchomości wzniesiony wynosi 5838,11 m².

W tym stanie rzeczy powód podjął działania mające na celu jak najszybsze uzyskanie ceny sprzedaży. Wobec wydania prawomocnego pozwolenia na budowę, działając na podstawie § 5 ust. 3 umowy, pismem z dnia 1 lutego 2013 r. zażądał płatności w gotówce. Żądanie ponowił pismem z dnia 3 września 2013 r. (doręczone 9 września 2013 r.). W odpowiedzi pełnomocnik strony pozwanej pismem z dnia 8 marca 2013 roku odmówił spłaty należności, powołując się na dosłowne zapisy umowy.

Podniósł, że zgodnie z § 5 ust. 4 umowy, w przypadku wyboru „gotówkowej” formy zapłaty reszty ceny sprzedaży, zapłata tej kwoty nastąpi w terminie 30 dni od dnia, w którym kupujący uzyska zaświadczenie o samodzielności lokali, w żadnym wypadku nie później jednak, niż w terminie trzech lat od rozpoczęcia na nieruchomościach budowy lub upływu terminu określonego w ustępie 3 § 5, a zatem w terminie jednego roku od dnia rozpoczęcia na nieruchomościach budowy, jednakże nie później, niż w ciągu roku od wydania pozwolenia na budowę. Decyzja nr (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę została wydana dnia 15 października 2012 r. Przewidziany umową termin jednego roku od dnia jej wydania upłynął dnia 15 października 2013 r. Roszczenie o zapłatę ceny sprzedaży jest zatem wymagalne. Zgodnie zatem z § 5 ust. 3 umowy w przypadku wyboru formy gotówkowej cena sprzedaży zostanie obliczona w ten sposób, że odpowiadać będzie kwocie 694,44 zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, zgodnie z treścią pozwolenia na budowę. Powierzchnia ta wynosi 5838,11 m². Łączna cena sprzedaży odpowiada zatem kwocie 4.061.362,90 zł. Kwota ta jest zresztą między stronami bezsporna. Do zapłaty pozostaje zatem kwota 2.861.362,90 zł. Od tej kwoty należy odjąć kwoty już przez stronę pozwaną uiszczone, a odpowiadające sumie 1.200.000 zł. Do zapłaty pozostaje zatem kwota 2.861.362,90 zł.

Niniejszym pozwem powód dochodzi zapłaty jedynie części pozostałej do zapłaty części ceny w kwocie 100.000 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 5 listopada 2013 r., sygn. akt I Nc(...)(k. 54) żądanie pozwu zostało uwzględnione w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. wniosła o jego uchylenie, oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Podniosła, że nie kwestionuje faktu wiążącej jej z powodem umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 6 marca 2008 r., należnej kwoty 2 861 362,90 zł oraz sposobu jej wyliczenia, którą pozwana Spółka winna uregulować na rzecz powoda w przypadku jego decyzji o zapłacie pozostałej ceny sprzedaży w gotówce, a nie w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej budynku, który ma powstać na nieruchomościach. Strona pozwana kwestionuje jednak termin, w którym, stosownie do umowy, jest zobowiązana do zapłaty na jego rzecz powyższej kwoty. Stosownie bowiem do treści art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. W umowie pod pojęciem decyzji o pozwoleniu na budowę rozumie się ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, w oparciu o którą można rozpocząć roboty budowlane. Decyzja Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 15 października 2012 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę stała się ostateczna w dniu 3 grudnia 2012 r. Decyzja ta zatwierdziła projekt budowlany, w oparciu o który na nieruchomościach można zrealizować 5848,4 m². Tym samym powód może domagać się, w przypadku skorzystania z opcji zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży w gotówce, zapłaty kwoty 2 861 362,9 zł stanowiącej różnicę iloczynu kwoty 694,44 zł oraz 5848,4 m² i kwoty 1 200 000 zł, dotychczas wypłaconej przez pozwaną. Domagać się może w terminie wskazanym w 5 ust. 4 umowy, tj. w terminie 30 dni od dnia, w którym pozwany uzyska zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych, w żadnym wypadku nie później jednak, niż w terminie trzech lat od rozpoczęcia na nieruchomościach budowy lub upływu terminu określonego w ust. 3 § 5 umowy.

Budowa nie została jeszcze przez stronę pozwaną rozpoczęta, termin określony w § 5 ust. 3 umowy upływa w dniu 3 grudnia 2016 r., gdyż dopiero w tym dniu upływa termin 3-letni od dnia 3 grudnia 2013 r., w którym decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 15 października 2012 r. stała się ostateczna. Tym samym roszczenie powoda jest przedwczesne i nieuzasadnione.

Strona pozwana wskazała również, że nierozpoczęcie przez nią inwestycji nie jest jej działaniem zawinionym, a konsekwencją skomplikowanych procedur administracyjnych.

W piśmie procesowym z dnia 2 stycznia 2014 r. (k. 99-102) powód wskazał, że datą kluczową, od której winno się liczyć terminy wskazane w umowie jest data wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, a nie data, kiedy stała się ona ostateczna. Jeśli natomiast przyjąć, że nie jest bezsprzecznie możliwe ustalenie na podstawie umowy terminu płatności ceny sprzedaży, to pociąga to konsekwencje jakby termin spełnienia świadczenia nie został określony i świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu (art. 455 k.c.).

Podniósł również, że klauzula § 5 umowy pozwala stronie pozwanej w sposób dowolny kształtować jej zobowiązania poprzez określenie w sposób jednostronny terminu spełnienia świadczenia. Takie ustalenie wzajemnych praw i obowiązków stron wykracza poza granice swobody umów i jest nieważne. Powód jest nadto konsumentem, a strona pozwana profesjonalistą, a skoro spełnienie świadczenia zależy od okoliczności zależnych wyłącznie od woli strony pozwanej jest to klauzula niedozwolona (art. 3853 pkt 8 k.c.) i nieważna ex lege. W konsekwencji klauzule umowne określające terminy zapłaty ceny są nieważne na podstawie art. 58 k.c. w zw. z art. 3531 k.c., powód zatem może domagać się zapłaty niezwłocznie na podstawie art. 455 k.c.

Bezsporne było, że budowa na nieruchomościach stanowiących przedmiot umowy jeszcze się nie rozpoczęła oraz że w ramach wykonania przedmiotowej umowy strona pozwana uiściła na rzecz powoda kwotę 1.200.000 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 marca 2008 r. strony zawarły notarialną umowę sprzedaży nieruchomości, Rep (...) na mocy której powód sprzedał pozwanej Spółce należące do niego nieruchomości:

a) położoną w K. — P., obręb (...) składającej się z działki nr (...) o pow. 327 m², KW nr (...),

b) położoną w K. — P., obręb (...) składającej się z działek (...) o pow. 1129 m2 oraz (...) o pow. 1359 m2, KW nr (...),

c) położoną w K. — P., obręb (...) składającej się z działki (...) o pow. 367 m2, KW nr (...) za łączną cenę w kwocie 6.000.000 zł (§ 4).

W § 5 ust. 1 umowy wskazano, że jako cenę sprzedaży strona pozwana zapłaci powodowi 694,44 zł za sumę metrów kwadratowych powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych objętych pozwoleniem na budowę, w ten sposób że:

a) część ceny w kwocie 600.000 zł została zapłacona do dnia zawarcia umowy tytułem zadatku,

b) część ceny w kwocie 600.000 zł została zapłacona w dniu 6 marca 2008 r. w sposób opisany w umowie,

c) pozostała część ceny w kwocie 4.800.000 zł płatna miała być poprzez zaliczenie ceny lokali mieszkalnych położonych w budynku lub budynkach, które zostaną wybudowane na nieruchomościach, w terminie 30 dni od dnia, w którym strona pozwana uzyska zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Zgodnie natomiast z § 5 ust. 3 umowy w terminie jednego roku od dnia rozpoczęcia na nieruchomościach budowy w rozumieniu prawa budowlanego, w żadnym wypadku nie później jednak, niż w ciągu roku od wydania pozwolenia na budowę, zamiast zapłaty w naturze określonej w § 5 ust. 1 powód będzie mógł żądać zapłaty pozostałej części ceny w gotówce, przy czym pozostała część ceny wyniesie wówczas 694,44 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, zgodnie z treścią pozwolenia na budowę, pomniejszone o kwoty zapłacone zgodnie z § 5 ust. 1 (a) i (b).

Zgodnie z § 5 ust. 4 umowy zapłata kwot określonych w ust. 3 § 5 nastąpi w terminie 30 dni od dnia, w którym kupujący uzyska zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, w żadnym wypadku nie później jednak, niż w terminie trzech lat od rozpoczęcia na nieruchomościach budowy lub upływu terminu określonego w ust. 3 § 5.

Dowód: - odpis aktu notarialnego z dnia 06.03.2008 r., k. 9-21, 76-88

Na mocy decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 20 lutego 2012 r. pozwana Spółka uzyskała ustalenie warunków zabudowy na przedmiotowych nieruchomościach, natomiast decyzja o pozwoleniu na budowę na przedmiotowych nieruchomościach została przez ten organ wydana w dniu 15 października 2012 r. i stała się ostateczna z dniem 3 grudnia 2012 r.

Dowód: - odpis decyzji z dnia 20.02.2012 r., nr AU- (...). (...)

z załącznikami, k. 26-42

- odpis decyzji z dnia 15.10.2012 r., nr (...), k. 89-90

W pismach z dnia 1 lutego 2013 r. i z dnia 3 września 2013 r. powód poinformował stronę pozwaną o wyborze gotówkowego sposobu rozliczenia (zapłaty ceny) w ramach przedmiotowej umowy.

Dowód: - pismo powoda z dnia 01.02.2013 r., k. 47

- pismo powoda z dnia 03.09.2013 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 48-49

Pismem z dnia 8 marca 2013 r. strona pozwana odmówiła zapłaty należności.

Dowód: - pismo strony powodowej z dnia 08.03.2013 r., k. 50-51, 91-92

W korespondencji mailowej z dnia 14 czerwca 2013 r. strona pozwana wskazała, że należna cena za przedmiotowe nieruchomości to kwota 4.061.362,9 zł, z czego pozwana Spółka zapłaciła już kwotę 1.200.000 zł, co pozostawia do rozliczenia jeszcze kwotę 2.861.362,9 zł.

Dowód: - mail pełnomocnika strony pozwanej z dnia 14.06.2013 r., k. 52, 94

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zaferowane przez strony dokumenty, które należało uznać za wiarygodne, nie budziły one bowiem wątpliwości Sądu co do ich autentyczności i mocy dowodowej oraz nie były kwestionowane przez strony.

Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka P. C. i stron - wobec cofnięcia w tym zakresie wniosków dowodowych przez zgłaszające je strony (oświadczenia, k. 108).

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 535 par. 1 k.c. przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Poza sporem było pomiędzy stronami, że została pomiędzy nimi zawarta umowa sprzedaży, na mocy której strona pozwana jest zobowiązana na rzecz powoda do zapłaty ceny. Bezspornym było również i to, że wielkość tego zobowiązania, po uwzględnieniu kwot już powodowi wypłaconych, wynosi kwotę 2.861.362,90 zł. Istota sporu sprowadza się do tego, czy zobowiązanie do zapłaty tej kwoty stało się już wymagalne, tj. czy powód może już w chwili obecnej żądać od strony pozwanej spełnienia świadczenia.

Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Z uregulowania tego wynika, że o terminie wymagalności świadczenia w pierwszej kolejności decyduje to, jak termin ten został oznaczony w czynności prawnej dokonanej pomiędzy stronami, a dopiero w braku tego oznaczenia termin ten można ustalać poprzez odwołanie się do właściwości zobowiązania a w końcu poprzez wezwanie dłużnika do wykonania.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że zagadnienie wymagalności zapłaty ceny zostało uregulowane w par. 5 umowy sprzedaży. Zgodnie z ust. 1 tego paragrafu jako cenę sprzedaży strona pozwana zapłaci powodowi 694,44 zł za sumę metrów kwadratowych powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych objętych pozwoleniem na budowę, w ten sposób że:

- a) część ceny w kwocie 600.000 zł została zapłacona do dnia zawarcia umowy tytułem zadatku,
- b) część ceny w kwocie 600.000 zł została zapłacona w dniu 6 marca 2008 r. w sposób opisany w umowie,
- c) pozostała część ceny w kwocie 4.800.000 zł płatna miała być poprzez zaliczenie ceny lokali mieszkalnych położonych w budynku lub budynkach, które zostaną wybudowane na nieruchomościach, w terminie 30 dni od dnia, w którym strona pozwana uzyska zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali. Natomiast w ustępie 3 tego paragrafu postanowiono, że w terminie jednego roku od dnia rozpoczęcia na nieruchomościach budowy w rozumieniu prawa budowlanego, w żadnym wypadku nie później jednak, niż w ciągu roku od wydania pozwolenia na budowę, zamiast zapłaty w naturze określonej w § 5 ust. 1 powód będzie mógł żądać zapłaty pozostałej części ceny w gotówce, przy czym pozostała część ceny wyniesie wówczas 694,44 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, zgodnie z treścią pozwolenia na budowę, pomniejszone o kwoty zapłacone zgodnie z § 5 ust. 1 (a) i (b).

Zgodnie z § 5 ust. 4 umowy zapłata kwot określonych w ust. 3 § 5 nastąpi w terminie 30 dni od dnia, w którym kupujący uzyska zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali,

w żadnym wypadku nie później jednak, niż w terminie trzech lat od rozpoczęcia na nieruchomościach budowy lub upływu terminu określonego w ust. 3 § 5.

Powód pismami z dnia 1 lutego 2013 r. i 3 września 2013 r. dokonał wyboru gotówkowego sposobu rozliczenia, a zatem wypłaty reszty ceny obliczonej jako iloczyn kwoty 694,44 zł. i liczbę metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zgodnie z treścią pozwolenia na budowę. Oznacza to, że ustalenie terminu wymagalności określić należy w oparciu o uregulowania zawarte w par. 5 ust. 3 i ust. 4 umowy. Dosłowna treść § 5 ust. 4 prowadzi do wniosku, że termin zapłaty reszty ceny określonej w sposób opisany w § 5 ust. 4 ma nastąpić w terminie 30 dni od dnia uzyskania zaświadczenia o samodzielności nie później jednak niż z upływem terminu trzech lat liczonego od rozpoczęcia budowy lub z upływem terminu trzech lat liczonego od momentu upływu terminu określonego w ust. 3, to znaczy terminu trzech lat liczonego od dnia upływu terminu 1 roku od dnia rozpoczęcia na nieruchomościach budowy nie później jednak niż w ciągu roku od wydania pozwolenia na budowę. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej istotny tutaj jest termin wydania decyzji o pozwoleniu na budowę a nie termin, w jakim decyzja ta stała się ostateczna, albowiem taki wniosek wynika z literalnej treści postanowienia, a brak jest środków dowodowych pozwalających na ustalenie, że zgodna wola stron (art. 65 § 2 k.c.) była inna aniżeli wynika to z literalnej treści złożonych przez nie oświadczeń. Ponieważ w realiach niniejszej sprawy do rozpoczęcia budowy nie doszło, terminy zapłaty należy ustalić opierając się na dacie wydania pozwolenia na budowę (tj. dniu 15 października 2012 r.). Zatem celem ustalenia terminu zapłaty należy od dnia 15 października 2012 r. obliczyć termin 1 roku (przewidziany w § 5 ust. 3, a następnie od dnia zakończenia tego terminu 1 roku (15 października 2013 r.) liczyć termin trzyletni przewidziany w § 5 ust. 4. Zatem termin zapłaty następuje w dniu 15 października 2016 r. co powoduje, że roszczenie powoda jest jeszcze niewymagalne. Wykładnia postanowienia § 5 ust. 4 umowy zaprezentowana przez powoda nie zasługuje natomiast na aprobatę. Treść tego postanowienia jednoznacznie bowiem wskazuje, że przewidziany w nim termin trzech lat odnosi się zarówno do rozpoczęcia na nieruchomościach budowy jak i do „upływu terminu określonego w ust. 4 niniejszego § 5”, czyli upływu jednego roku od daty wydania pozwolenia na budowę.

Nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez powoda zarzut nieważności klauzuli umownej określającej termin wymagalności. Wprawdzie z ustalonego stanu faktycznego nie wynika aby powód zawarł ze stroną pozwaną umowę w bezpośrednim związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą lub zawodową, a zatem powód na gruncie tej umowy powinien być traktowany jako konsument w rozumieniu art. 22[1] k.c. Wbrew jednak tezę lansowaną przez powoda klauzula § 5 umowy nie pozwala stronie pozwanej w sposób dowolny kształtować jej zobowiązania poprzez określenie w sposób jednostronny terminu spełnienia świadczenia. Okoliczność, że termin spełnienia świadczenia jest uzależniony od działań podejmowanych przez dłużnika sama w sobie nie pozwala na ocenę postanowienia umownego określającego w ten sposób termin spełnienia świadczenia jako naruszającego zasady współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) lub rażąco naruszającego interesy powoda w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Zauważyć w tym kontekście należy, że wymagalność części ceny (600.000 zł.) została określona na dzień zawarcia umowy a następnej części (600.000 zł.) na dzień 6 marca 2008 r. i w tym zakresie o żadnym dowolnym kształtowaniu terminu wymagalności przez stronę pozwaną nie ma mowy. Co do pozostałej części ceny należy zauważyć, że wprawdzie termin wymagalności został powiązany z uzyskaniem przez stronę pozwaną pozwolenia na budowę, rozpoczęciem budowy lub uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, a zatem ze zdarzeniami co najmniej współzależnymi od aktywnych działań po stronie pozwanej. Tym niemniej przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało aby strona pozwana w celu pokrzywdzenia powoda zwlekała w sposób bezzasadny z podjęciem działań niezbędnych do nadejścia terminu wymagalności. W szczególności należy podkreślić, że strona pozwana uzyskała pozwolenie na budowę, czego skutkiem jest rozpoczęcie terminu, z którego upływem powód będzie mógł żądać zapłaty pozostałej części ceny. Zdarzeń, z którymi powiązane zostało rozpoczęcie terminu, po upływie którego powód będzie mógł żądać zapłaty reszty ceny, nie można również ocenić jako uzależnionych tylko od woli strony pozwanej, albowiem fakt uzyskania i termin wydania pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie - aczkolwiek zależne od stosownych wniosków strony pozwanej - zależą przede wszystkim od organu administracji, który ma w tym przedmiocie wydać rozstrzygnięcia. Również kwestia rozpoczęcia robót budowlanych nie jest zależna wyłącznie od strony pozwanej skoro uzależniona jest co najmniej od uzyskania uprzednio pozwolenia na budowę. Nie można zatem klauzuli umownej określającej termin wymagalności uznać za niedozwolone postanowienie umowne na podstawie art. 3853 pkt 8 k.c. Powiązanie

terminu wymagalności zapłaty pozostałej części ceny ze zdarzeniami związanymi z inwestycją budowlaną, którą na nieruchomości zakupionej od powoda miała prowadzić strona pozwana, znajduje natomiast obiektywne uzasadnienie skoro określenie wysokości pozostałej części ceny ma być iloczynem kwoty określonej w umowie oraz powierzchni użytkowej budynku, który zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie ma zostać na zakupionej od powoda nieruchomości wzniesiony. Niewątpliwie znaczne odroczenie terminu płatności pozostałej części ceny wynikające z postanowień umowy jest sprzeczne z interesami powoda. Jednak postanowienia umownego nie można ocenić jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego z tego tylko powodu, że post factum jedna ze stron ocenia postanowienie umowne jako sprzeczne z jej interesami. Brak jest zatem podstaw do uznania postanowienia umownego określającego termin spełnienia świadczenia za nieważne (art. 58 § 2 k.c.), względnie niewiążące (art. 385[1] § 1 k.c.) powoda i ustalenia terminu wymagalności na podstawie wezwania strony pozwanej do zapłaty. Ponieważ zaś termin wymagalności wynikający z umowy jeszcze w chwili zamknięcia rozprawy nie nadszedł, powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II sentencji od przegrywającego powoda na rzecz wygrywającej strony pozwanej koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w kwocie 3600 zł. oraz 17 zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.