

Sygn. akt XP 815/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział X Pracy
i Ubezpieczeń Społecznych**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Szajner

Ławnicy: T. T., L. Z.

Protokolant: Monika Biegańska

po rozpoznaniu w dniu 07 lutego 2018r. we Wrocławiu

przy udziale -

sprawy z powództwa B. R.

przeciwko (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W.

o odszkodowanie w związku z nieuzasadnionym rozwiązaniem umowy o pracę bez

wypowiedzenia oraz sprostowanie świadectwa pracy

I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. na rzecz powoda B. R. kwotę: 22.800 zł brutto (dwadzieścia dwa tysiące osiemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 stycznia 2017r do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku z rozwiązaniem umowy o pracę bez wypowiedzenia z naruszeniem przepisów prawa;

II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie;

IV. nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia) kwotę 1140 zł tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy ustawy;

V. wyrokowi w punkcie I sentencji wyroku nadaje rygor natychmiastowej wykonalności do wysokości kwoty 7.600 zł brutto.

Sygn. akt XP 815/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 grudnia 2016 r. (data stempla pocztowego) powód B. R. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. we W. kwoty 21 600 zł wraz z odsetkami ustawowymi, tytułem nieuzasadnionego i spóźnionego

rozwiązania umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika, a także o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (k. 3 – 5).

W uzasadnieniu powód wskazał, że strony w dniu 16 listopada 2007 r. zawarły umowę o pracę. W dniu 1 grudnia 2016 r. pracodawca wręczył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy o pracę bez wypowiedzenia, z powodu rzekomego naruszenia obowiązków pracowniczych i narażenia strony pozwanej na szkodę. W treści oświadczenia strona pozwana zarzuciła powodowi, jakoby ten samowolnie przywłaszczył sobie mieszkanie, które objęte było przedwstępną umową sprzedaży, zawartą między stronami w dniu 9 grudnia 2015 r., aneksowaną w dniu 16 grudnia 2015 r. Strona pozwana w treści oświadczenia utrzymuje, że skutecznie odstąpiła od rzeczonyj umowy, z uwagi na fakt, iż powód nie zapłacił żądanej przez stronę pozwaną ceny, wyższej niż określona w umowie przedwstępnej, ponadto utrzymuje, jakoby powód nie miał umocowania do fizycznego przekazania samemu sobie przedmiotowego lokalu oraz jakoby pozwany wydał powodowi polecenie służbowe, aby sobie tego lokalu nie wydawał. Powód podkreślił, że zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży mieszkania, strona pozwana miała prawo do odstąpienia od umowy jedynie w ściśle określonych w § 8 umowy przypadkach, do których zmiana zapatrywania strony pozwanej co do opłacalności przedsięwzięcia deweloperskiego niewątpliwie nie należy. Ponadto w dacie przekazania lokalu powód dysponował wystawionym przez pozwanego pełnomocnictwem, w którym jednoznacznie został umocowany do czynności z samym sobą w zakresie wydania lokalu. Pełnomocnictwo to nigdy nie zostało cofnięte. Przekazanie lokalu nastąpiło więc skutecznie, w dniu 31 sierpnia 2016 r., a dzień wcześniej powód dokonał zapłaty całości umówionej ceny. Pozwany nigdy nie wydał powodowi polecenia, o którym pisze w przedmiotowym oświadczeniu – ani ustnie, ani pisemnie.

Powód podniósł, że oświadczenie o rozwiązaniu z powodem umowy o pracę stanowi w istocie szykanę, spowodowaną brakiem zgody powoda na zmianę warunków umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania. Przed jego wręczeniem powodowi strona pozwana w licznej korespondencji oraz w rozmowach z powodem próbowała wymusić na powodzie akceptację podwyższenia umówionej ceny za lokal, wbrew zasadzie pacta sunt servanda. Wobec bezskuteczności tej perswazji pozwany zdecydował o rozwiązaniu umowy o pracę.

Niezależnie od powyższego powód zarzucił, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy o pracę zostało powodowi złożone po terminie wskazanym w art. 52 § 2 k.p. Strona pozwana nawet nie uprawdopodobniła, że o przekazaniu powodowi lokalu istotnie dowiedziała się dopiero w dniu 2 listopada 2016 r. Powód wskazał, że u strony pozwanej normalną procedurą jest, że pozwana spółka dowiaduje się o przekazaniu lokalu z chwilą jego fizycznego przekazania. Ponadto powód zapłacił umówioną cenę, wynikającą z umowy przedwstępnej, już w dniu 30 sierpnia i jest nieprawdopodobne, że w niewielkiej firmie pozwanego o tym nie wiedziano. Co więcej, od września 2016 r. strona pozwana wystawiała powodowi faktury za użytkowanie lokalu, co już wprost świadczy o wiedzy strony pozwanej o tym, w czym posiadaniu jest lokal. Powód wskazał także, że wymiana pism dotyczących żądania przez pozwanego zapłaty ceny wyższej niż umówiona, rozpoczęła się w czerwcu 2016 r. Nie sposób więc zakładać, że pozwany dopiero z początkiem listopada dowiedział się o odbiorze lokalu na koniec sierpnia, skoro w kwestii tego lokalu między stronami trwały rozmowy. Tym samym oświadczenie pozwanego o rozwiązaniu umowy o pracę z powodem jest również sprzeczne z przepisami prawa pracy.

Pismem procesowym z dnia 29 stycznia 2017 r. powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że wniósł obok żądań dotychczasowych, o zobowiązanie strony pozwanej do sprostowania wystawionego powodowi w dniu 7 grudnia 2016 r. świadectwa pracy w zakresie punktu 3a poprzez zastąpienie jego obecnej treści sformułowaniem „Stosunek pracy ustał w wyniku rozwiązania za wypowiedzeniem umowy o pracę przez pracodawcę” (k. 35).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) Sp. z o.o. we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych (k. 45 – 59).

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie strona pozwana podniosła, że zawarta przez powoda umowa przedwstępna naruszała interesy majątkowe spółki (sprzedaż po zaniżonej cenie, niższej od ceny rekomendowanej przez spółkę, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego). Warunki cenowe rzeczonyj umowy były kwestionowane co najmniej w okresie od maja/czerwca 2016 r., po zmianie zarządu strony pozwanej w kwietniu 2016 r. Strona pozwana

dodała, że w wyniku przeprowadzonego po zmianie zarządu audytu (wskutek którego ujawniono, że niektóre lokale mieszkalne, będące w ofercie pozwanej spółki zostały zbyte na rzecz pracowników spółki nie po cenach rynkowych, lecz po cenach znacznie niższych od cen rekomendowanych przez rzeczoznawcę), zarząd zakwestionował ważność zawarcia z pracownikami umów przedwstępnych na lokale mieszkalne, miejsca postojowe i komórki lokatorskie, w tym także umowy zawarte z powodem w dn. 09.12.2015 r. i 29.03.2016 r. W maju/czerwcu 2016 r. nowy zarząd spółki podjął ze wszystkimi pracownikami – nabywcami lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich – rozmowy dotyczące konieczności aneksowania nieważnych na mocy art. 58 k.c. postanowień umownych w zakresie ceny sprzedaży. Takie rozmowy i negocjacje podjęto także z powodem. Z treści samego pozwu wynika, że takie rozmowy prowadzono z powodem co najmniej od czerwca 2016 r. Tym samym najpóźniej w tej dacie, tj. w czerwcu 2016 r., powód powziął wiedzę o stanowisku strony pozwanej, która zanegowała ważność umów przedwstępnych, a także odmówiła zawarcia umowy właściwej w razie braku aneksowania warunków cenowych i ewentualnego nabycia lokali przynajmniej po cenach rekomendowanych.

Strona pozwana wskazała, że powód podstępnie zataił przed zarządem spółki fakt samowolnego (bez wiedzy i zgody pozwanej) pobrania kluczy do spornego lokalu mieszkalnego i sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego datowanego na dzień 31.08.2016 r. O fakcie sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego powód nigdy nie poinformował strony pozwanej, nawet podczas rozmowy w sprawie lokalu, która miała miejsce właśnie w dniu 31 sierpnia 2016 r. Informacja ta nie została również przekazana zarządowi spółki przez księgową spółki M. K., która nie znając szczegółów sprawy pozwanej i powoda, po otrzymaniu od powoda protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 31.08.2016 r., wystawiała powodowi faktury za eksploatację lokalu. Okoliczność bezprawnego i samowolnego wejścia przez powoda w posiadanie kluczy do spornego lokalu wyszła na jaw dopiero na początku listopada 2016 r., gdy w siedzibie pozwanej pojawił się klient, który chciał obejrzeć przedmiotowy lokal. Wówczas okazało się, że w miejscu przechowywania kluczy do lokali brak kluczy do spornego lokalu. W dniu 2 listopada 2016 r. pracownik spółki przekazał zarządowi spółki informację o fakcie braku kluczy do mieszkania. Od tego dnia, tj. od 2 listopada 2016 r., rozpoczął bieg terminu, o którym mowa w art. 52 § 2 k.p.

Odnosząc się do pełnomocnictwa, uprawnającego powoda do wydawania lokalu „samemu sobie” strona pozwana wskazała, że przedmiotowe pełnomocnictwo pojawiło się dopiero na etapie postępowania odwoławczego przed sądem pracy. Rzekome pełnomocnictwo nie znajdowało się ani w aktach osobowych powoda, ani w innych dokumentach spółki. Rzeczonego pełnomocnictwa powód nie okazał nigdy wcześniej aktualnemu zarządowi spółki, nawet wówczas, gdy wszyscy pracownicy zostali wezwani przez zarząd do ujawnienia, okazania i przedstawienia dokumentów wystawionych jako pełnomocnictwo na ich rzecz przez poprzedni zarząd pozwanej celem odwołania tych pełnomocnictw. Strona pozwana dodała, że nade wszystko pełnomocnictwo to zostało skutecznie odwołane w formie ustnej i pisemnej przez nowy zarząd pozwanej spółki, tj. przez prezesa B. S., który zanegował skutecznie ważność umowy przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r., odmówił sprzedaży mieszkania na warunkach sprzecznych z interesami majątkowymi spółki i zakazał powodowi wchodzenia w posiadanie przedmiotowego lokalu.

Podsumowując strona pozwana wskazała, że zachowanie powoda było nie dość, że samowolne i nieuprawnione (brak zgody pracodawcy), to także bezprawne (naruszenie polecenia służbowego, interesów pracodawcy, dokonanie niedozwolonej czynności z samym sobą), nakierowane na celowe wyrządzenie pracodawcy bezpośredniej szkody majątkowej (naruszenie obowiązku dbałości o dobro zakładu pracy i ochronę jego mienia) – co potwierdza, że podyktowane było wyłącznie partykularnymi interesami powoda (nieuprawnione wejście w posiadanie mienia). Wskazane wyżej działania stanowiły w istocie ciężkie naruszenie przez powoda podstawowych obowiązków pracowniczych, skutkujących rozwiązaniem umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika.

Pismem procesowym z dnia 7 marca 2017 r. strona pozwana wniosła o oddalenie także powództwa o sprostowanie świadectwa pracy jako spóźnionego i niezasadzonego (k. 80).

W toku rozprawy w dniu 8 marca 2017 r. pełnomocnik powoda sprecyzował wysokość dochodzonego od strony pozwanej odszkodowania, wskazując, iż domaga się zasądzenia z tego tytułu kwoty 22 800 zł brutto (stanowiącej równowartość trzymiesięcznego wynagrodzenia powoda), co stanowiło reakcję na przedłożone przez

stronę pozwaną zaświadczenie o wysokości wynagrodzenia powoda. Jednocześnie pełnomocnik powoda oświadczył, iż **cofa roszczenie o sprostowanie świadectwa pracy**, zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 29 stycznia 2017 r. (k. 92).

Pismem procesowym z dnia 9 marca 2017 r. strona pozwana wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, po cofnięciu powództwa (k. 95).

W dniu 19 maja 2017 r. zmianie uległa nazwa strony pozwanej, z (...) Sp. z o.o. we W. na (...) Sp. z o.o. we W..

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana prowadzi działalność gospodarczą w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) Sp. z o.o. (poprzednio, tj. do dnia 18 maja 2017 r., pod firmą (...) Sp. z o.o.), z siedzibą we W.. Wspólnikiem posiadającym całość udziałów w pozwanej spółce jest Agencja Mienia Wojskowego.

Przedmiotem prowadzonej przez stronę pozwaną działalności gospodarczej jest przede wszystkim kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, a ponadto także wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Organem uprawnionym do reprezentowania podmiotu jest zarząd spółki. Do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem. W przypadku jednoosobowego składu zarządu do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest członek zarządu samodzielnie.

W kwietniu 2016 r. funkcję prezesa zarządu w pozwanej spółce objął B. S., który zastąpił na tym stanowisku K. J..

Dowód:

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców dot. (...) Sp. z o.o. we W. – stan na dzień 03.02.2017 r. (k. 60 – 63)

Postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS z dn. 19.05.2017 r. (k. 130 – 132)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Wyjaśnienia B. S., słuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 317 – 319; płyta CD)

Biuro spółki to niewielki lokal, w skład którego wchodzi sala do negocjacji, gabinet prezesa, gabinet księgowej oraz pokój dla pracownika. Pozwana spółka zatrudnia średnio 4 – 5 osób.

Dowód:

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

W dniu 1 października 2007 r. powód B. R. zawarł z (...) Sp. z o.o. we W. umowę o pracę na czas określony (od dnia 1 października 2007 r. do dnia 30 listopada 2007 r.), na podstawie której został zatrudniony na stanowisku specjalisty ds. inwestycji – p.o. kierownika, w wymiarze $\frac{3}{4}$ etatu, za wynagrodzeniem zasadniczym w wysokości 3 600 zł.

W dniu 16 listopada 2007 r. strony zawarły umowę o pracę na czas nieokreślony, od dnia 1 grudnia 2007 r. Powód zatrudniony został w pełnym wymiarze czasu pracy na stanowisku kierownika działu technicznego, za wynagrodzeniem zasadniczym w wysokości 4 700 zł.

Na mocy zawartego w dniu 1 kwietnia 2008 r. aneksu do umowy o pracę, z dniem 1 kwietnia 2008 r. do powoda zastosowanie znalazł skrócony tydzień pracy, polegający na wykonywaniu pracy od poniedziałku do czwartku, w wymiarze po 10 godzin dziennie.

Zgodnie z zawartym w dniu 4 października 2011 r. aneksem do umowy o pracę, od dnia 1 października 2011 r. miejsce wykonywania przez powoda pracy określono jako siedzibę pracodawcy we W., przy ul. (...), zaś wynagrodzenie zasadnicze ustalono na poziomie 6 000 zł brutto. Na mocy przedmiotowego aneksu ustalono także pisemnie zakres zadań i obowiązków powoda jako kierownika działu technicznego. Do ogólnych zadań i obowiązków powoda należało m.in. planowanie i organizowanie wykonania zadań podległej komórki organizacyjnej w sposób zapewniający ich pełną, terminową i efektywną realizację, organizowanie pracy oraz nadzór nad jej przebiegiem, podejmowanie decyzji w sprawach należących do zakresu działania podległej komórki organizacyjnej w zakresie przyznanych kompetencji, organizowanie spotkań z pracownikami i informowanie ich o bieżących zadaniach spółki oraz zarządu, ocena pracy pracowników, organizowanie prawidłowego i terminowego sporządzania i obiegu dokumentacji, opracowywanie rocznych planów działalności oraz projektów budżetów podległej komórki organizacyjnej i przedstawianie ich do akceptacji zarządowi, wnioskowanie o zatrudnienie pracowników. Do zadań i obowiązków powoda o charakterze szczególnym należało prowadzenie całokształtu spraw związanych z przygotowaniem i przeprowadzaniem procesu inwestycyjnego, nadzór nad robotami budowlanymi, uczestnictwo w komisjach (m.in. ds. reklamacji), prowadzenie spraw związanych z przetargami, uzyskaniem zezwoleń i licencji na prowadzenie usług przez spółkę, gospodarowanie nieruchomościami i zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których zarząd sprawuje spółka.

W dniu 26 sierpnia 2015 r. strony zawarły porozumienie zmieniające umowę o pracę, w którym dostosowały treść łączącej ich umowy o pracę do postanowień Regulaminu wynagradzania, wprowadzonego uchwałą Zarządu z dnia 21 sierpnia 2015 r. (na wynagrodzenie za pracę powoda składać się miało wynagrodzenie zasadnicze w wysokości 6 000 zł brutto oraz premia za brak absencji oraz nagroda uznaniowa według zasad i na warunkach określonych w Regulaminie wynagradzania), a także wyraziły zgodę na zmianę zakresu obowiązków pracownika poprzez dodanie obowiązku administrowania i gospodarowania nieruchomościami w sposób zapewniający jej prawidłową eksploatację, prowadzenie niezbędnej dokumentacji oraz wykonywanie innych czynności związanych z zarządzaniem Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których zarząd sprawuje Spółka.

Zgodnie z porozumieniem zmieniającym umowę o pracę, zawartym w dniu 30 listopada 2015 r., do umowy o pracę łączącej strony dodano postanowienie, zgodnie z którym pracodawca zyskał prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego.

Powyższe postanowienie zostało wykreślone z łączącej strony umowy o pracę na mocy porozumienia zmieniającego, zawartego w dniu 26 września 2016 r. Strony postanowiły, że od dnia zawarcia porozumienia zmieniającego, pracodawca i pracownik mają prawo rozwiązać umowę o pracę na zasadach określonych w przepisach Kodeksu pracy.

Powód podlegał bezpośrednio zarządowi pozwanej spółki. Do faktycznie wykonywanych przez powoda w pozwanej spółce czynności należały m.in. czynności techniczne związane z utrzymaniem budynków, odbiór prac budowlanych, obsługa techniczna wspólnot mieszkaniowych, negocjowanie umów dot. obsługi wspólnot mieszkaniowych, występowanie do urzędów, przekazywanie lokali klientom po uiszczeniu przez nich ceny. Przekazanie lokalu klientowi przez inną osobę niż powód następowało wyjątkowo, w przypadku nieobecności powoda i konieczności zastąpienia go przez innego pracownika.

Dowód:

Akta osobowe powoda (w załączeniu do akt sprawy), w tym:

- umowa o pracę na czas określony z dn. 01.10.2007 r.;
- umowa o pracę na czas nieokreślony z dn. 16.11.2007 r. (także k. 7 akt sprawy);
- aneks do umowy o pracę, zawarty w dn. 01.04.2008 r. (także k. 8 akt sprawy);
- aneks do umowy o pracę, zawarty w dn. 04.10.2011 r. (także k. 9 akt sprawy);
- zakres obowiązków kierownika działu technicznego z dn. 04.10.2011 r.;
- porozumienie zmieniające umowę o pracę, zawarte w dn. 26.08.2015 r. (także k. 10 akt sprawy);
- porozumienie zmieniające umowę o pracę, zawarte w dn. 30.11.2015 r. (także k. 11 akt sprawy);
- porozumienie zmieniające umowę o pracę, zawarte w dn. 26.09.2016 r. (także k. 12 akt sprawy).

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Udzielone pracownikom przez zarząd spółki pełnomocnictwa gromadzone były w segregatorze u pracodawcy (w gabinecie prezesa zarządu).

Dowód:

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Powód gromadził wszystkie protokoły przekazania lokali mieszkalnych w segregatorze znajdującym się w siedzibie pracodawcy i dostępnym m.in. dla księgowości i zarządu. Księgowość rozpoczynała naliczanie opłat za korzystanie z lokalu i wystawianie z tego tytułu faktur po uzyskaniu informacji o przekazaniu lokalu. Informację tę księgowa uzyskiwała z reguły poprzez wgląd do segregatora z protokołami odbiorów. Lokal był zaś przekazywany przyszłemu nabywcy po uzyskaniu przez powoda informacji z księgowości o wpłacie ceny za lokal.

O wpłacie ceny zarząd dowiadywał się z analizy rachunku bankowego. Wgląd do rachunku bankowego posiadała główna księgowa oraz prezes zarządu. W ciągu miesiąca strona pozwana otrzymywała ok. 50 przelewów.

Główna księgowa omawiała z prezesem zarządu stan rachunku bankowego.

Dowód:

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Zeznania świadka R. S. (k. 303 – 307; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Dział księgowości strony pozwanej jest jednoosobowy i składa się ze stanowiska głównej księgowej, które zajmuje (i zajmowała w okresie spornym) M. K., podlegająca bezpośrednio prezesowi zarządu pozwanej spółki.

Prezentacją lokali mieszkalnych, umowami, marketingiem zajmuje się (i zajmowała w spornym okresie) w pozwanej spółce (...), zatrudniona na stanowisku specjalisty ds. sprzedaży, marketingu i obsługi klienta. R. S. podlega bezpośrednio prezesowi zarządu pozwanej spółki.

Dowód:

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka R. S. (k. 303 – 307; płyta CD)

W styczniu 2013 r. powód nabył od strony pozwanej lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 58,10 m², położony przy ul. (...) w W., wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego nr 15 w garażu wielostanowiskowym. Cena sprzedaży wyniosła 290 500 zł.

Dowód:

Akt notarialny z dn. 09.01.2013 r., rep. A nr 136/2013 (k. 157 – 169)

Zgodnie z obowiązującym u strony pozwanej od dnia 1 września 2015 r. Regulaminem wynagradzania, pracownikowi na zasadach określonych w Regulaminie (§ 6) przysługiwała indywidualna premia dla pracownika za brak absencji w pracy, w wysokości 20 % miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego danego pracownika. Premia nie przysługiwała pracownikowi każdorazowo w przypadku jakiegokolwiek absencji w pracy w danym miesiącu kalendarzowym, co najmniej w jednym dniu roboczym, z wyjątkiem nieobecności w pracy z tytułu zwolnienia od pracy na mocy odrębnych przepisów, a także z powodu szkolenia, niezawinionego przestoju, sprawowania osobistej opieki nad dziećmi do lat 14, urlopu wypoczynkowego, macierzyńskiego, ojcowskiego, rodzicielskiego lub wychowawczego.

W Regulaminie wynagradzania przewidziano także możliwość otrzymania przez pracownika nagrody uznaniowej, przyznawanej indywidualnie przez Zarząd Spółki (§ 7).

Dowód:

Regulamin Wynagradzania pracowników spółki (...) Sp. z o.o. z dn. 01.09.2015 r. (k. 13, 14)

W dniu 27 sierpnia 2015 r. K. J., działając w imieniu (...) Sp. z o.o. we W., udzielił powodowi pełnomocnictwa do zastępowania mocodawcy w zakresie działania w imieniu i na rzecz mocodawcy w czynnościach zdawczo – odbiorczych w stosunku do lokali wydawanych podmiotom, którzy spełnili warunki do ich przejęcia w trybie określonym w zawartych z mocodawcą umowach przedwstępnych sprzedaży. Pełnomocnictwo objęło również uprawnienie do działania w imieniu i na rzecz mocodawcy w stosunku do nabywców lokali będących pracownikami mocodawcy, w tym również jeśli nabywcą takiego lokalu będzie osobiście pełnomocnik, co stanowi wyłączenie zakazu dokonywania czynności „z samym sobą”.

Dowód:

Druk pełnomocnictwa z dn. 27.08.2015 r. (k. 23)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Jedną z realizowanych przez stronę pozwaną inwestycji jest inwestycja przy ul. (...) we W.. W opinii indywidualnej dotyczącej określenia opłacalności inwestycji, sporządzonej w dniu 2 listopada 2015 r., rzeczoznawca wskazał, że cena minimalna w przypadku lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wynosi 5 857,12 zł brutto (5 424,26 zł netto), zaś cena rekomendowana: w przypadku sprzedaży przy okresie ekspozycji do grudnia 2017 r. – 7 196,26 zł brutto (6 663,21 zł netto), w przypadku sprzedaży przy okresie ekspozycji do grudnia 2016 r. – 6 345,25 zł brutto (5 875,23 zł netto).

Pracownicy pozwanej spółki, w tym m.in. powód, R. S. oraz M. K., zgłaszali prezesowi zarządu K. J. chęć nabycia lokali mieszkalnych przy ul. (...) we W. po preferencyjnych cenach.

Z uwagi na kredyt zaciągnięty w Agencji Mienia Wojskowego strona pozwana musiała w każdym miesiącu wykazywać się sprzedażą min. 3 lokali mieszkalnych, aby mieć środki na spłatę rat kredytu.

Dowód:

Opinia indywidualna rzeczoznawcy J. A. z dn. 02.11.2015 r. – wyciąg (k. 175 – 197)

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Zeznania świadka R. S. (k. 303 – 307; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

W dniu 9 grudnia 2015 r. powód (nabywca) zawarł ze stroną pozwaną (deweloper), reprezentowaną przez K. J., przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której strona pozwana miała ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) przy ul. (...) we W. i sprzedać nabywcy lokal wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), a nabywca, w terminach i na warunkach określonych w dalszej części umowy, lokal ten wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej miał kupić (§ 3 umowy).

Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, o której mowa w § 3, w terminie do dnia 31 sierpnia 2016 r., po uprzednim wywiązaniu się nabywcy ze wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy oraz po odbiorze lokalu przez nabywcę (§ 4 ust. 1). Deweloper zobowiązał się na wniosek nabywcy przygotować będące w jego posiadaniu dokumenty dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego, niezbędne do uzyskania kredytu na zakup lokalu (§ 4 ust. 2).

Strony postanowiły, że deweloper wyda lokal jako przedmiot umowy przedwstępnej sprzedaży w posiadanie nabywcy w terminie najpóźniej do dnia 29 lipca 2016 r., jednakże nie wcześniej niż po uprzednim wywiązaniu się nabywcy ze wszystkich zobowiązań finansowych względem dewelopera, wynikających z niniejszej umowy (§ 6 ust. 1). W przypadku opóźnienia dewelopera w wydaniu nabywcy lokalu w terminie lub w przypadku przekroczenia z winy dewelopera oznaczonego w § 4 ust. 1 terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, deweloper miał zapłacić na rzecz nabywcy karę umowną w wysokości równej wysokości odsetek ustawowych liczonych od dokonanych przez nabywcę wpłat tytułem ceny, za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą równowartość 4,50 % ceny (§ 6 ust. 2).

Odbiór i wydanie lokalu miało nastąpić w obecności nabywcy (§ 5 pkt 2), zaś z przeprowadzonego odbioru lokalu miał zostać sporządzony protokół odbioru lokalu, sporządzony przez nabywcę i dewelopera (§ 5 pkt 3).

Strony ustaliły, że całkowita przyszła cena z tytułu sprzedaży lokalu wraz z prawami niezbędnym do korzystania z lokalu przez nabywcę wynosi łącznie 257 950 zł i obejmuje wartość lokalu wraz z odpowiednim udziałem w

nieruchomości wspólnej, w tym należny podatek VAT, według wyliczenia $46,90 \text{ m}^2 \times 5\,500 \text{ zł/m}^2$ (§ 7 ust. 1). Cena miała być płatna na rachunek dewelopera w terminie do dnia 30 czerwca 2016 r. (§ 7 ust. 2).

Koszty eksploatacji lokalu oraz części wspólnych miał ponosić nabywca począwszy od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu odbioru lokalu. Do czasu przeniesienia własności lokalu na nabywcę, zryczałtowana opłata wynosiła 5 zł brutto za 1 m^2 lokalu mieszkalnego (§ 9 ust. 1).

Nabywca miał prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku nie zawarcia przez dewelopera z nabywcą przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie i na zasadach określonych w umowie (§8 ust. 1).

Deweloper miał prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku: nie wywiązania się nabywcy ze zobowiązań finansowych w terminie lub wysokościach określonych w § 7, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania (§ 8 ust. 2), niestawienia się nabywcy lub odmowy odbioru przedmiotu umowy, a także w przypadku gdy do odbioru nie może dojść z zależnych od nabywcy przyczyn, wskazanych w § 6 ust. 1 (§ 8 ust. 3 pkt 1), niestawienia się nabywcy lub odmowy podpisania aktu notarialnego celem zawarcia umowy sprzedaży, a także w przypadku gdy do podpisania aktu notarialnego celem zawarcia umowy sprzedaży nie może dojść z przyczyn zależnych od nabywcy – pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni (§ 8 ust. 3 pkt 2).

Na mocy zawartego w dniu 16 grudnia 2015 r. aneksu strony zmieniły treść § 1 ust. 4 pkt 1 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. w ten sposób, że wskazały, iż do lokalu przynależeć będzie komórka lokatorska nr (...) o pow. $3,3 \text{ m}^2$, w związku z czym łączna powierzchnia lokalu wraz z komórką lokatorską wyniesienie $50,2 \text{ m}^2$, zaś z własnością lokalu związany będzie udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej. Strony zmieniły także brzmienie § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej w zakresie określonego w nim terminu, wskazując, iż strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie do dnia 30 września 2016 r. Zmieniono także treść § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej, również w zakresie określonego w nim terminu, wskazując, iż lokal zostanie wydany nabywcy w terminie najpóźniej do dnia 30 września 2016 r. Strony zmieniły także treść § 7 umowy przedwstępnej w ten sposób, że wskazały, iż całkowita przyszła cena z tytułu sprzedaży lokalu wraz z prawami niezbędnym do korzystania z lokalu przez nabywcę wyniesienie 262 950 zł, i obejmie: wartość lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 257 950 zł, w tym należny podatek VAT (według wyliczenia $46,9 \text{ m}^2 \times 5\,500 \text{ zł/m}^2$), wartość przynależnej do lokalu komórki lokatorskiej nr (...) w wysokości 5 000 zł, w tym należny podatek VAT. Zgodnie z postanowieniem stron cena, tj. 262 950 zł, miała zostać zapłacona przez nabywcę na rachunek dewelopera w terminie do dnia 31 sierpnia 2016 r.

Dowód:

Przedwstępna umowa sprzedaży z dn. 09.12.2015 r. (k. 17 – 20)

Aneks nr (...) z dn. 16.12.2015 r. do przedwstępnej umowy sprzedaży z dn. 09.12.2015 r. (k. 21, 22)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Umowy przedwstępne dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych przy ul. (...) we W. zostały zawarte także m.in. z R. S. i M. K.. Ponadto w cenie takiej jak określona w umowie przedwstępnej zawartej z powodem sprzedane zostały jeszcze dwa lokale mieszkalne klientom niebędącym pracownikami spółki. Do sfinalizowania tych dwóch transakcji doszło jeszcze pod zarządkiem K. J..

K. J. zdecydował się zawrzeć umowy przedwstępne, chcąc chronić spółkę przed utratą płynności finansowej. W przypadku większości umów termin płatności ceny określony był na ok. 2 miesiące od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Jedynie w przypadku powoda termin ten został wydłużony.

Dowód:

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Zeznania świadka R. S. (k. 303 – 307; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

W kwietniu 2016 r. doszło do zmiany w składzie zarządu strony pozwanej. Z funkcji prezesa zarządu odwołany został K. J., którego zastąpił na tym stanowisku B. S.. W wiadomości e – mail z dnia 15 kwietnia 2016 r. nowy prezes zarządu zwrócił się do pracowników spółki z prośbą o przekazywanie sugestii związanych z funkcjonowaniem spółki. Ponadto nowy prezes wezwał pracowników pozwanej spółki (m.in. P. C.) do ujawnienia pełnomocnictw otrzymanych od poprzedniego zarządu.

Po odwołaniu z funkcji K. J. spotkał się z nowym prezesem zarządu i poinformował go m.in. o zawartych umowach przedwstępnych, przekazał mu także dokumentację związaną z funkcjonowaniem spółki, w tym segregator z pełnomocnictwami.

Dowód:

Wiadomość e – mail z dn. 15.04.2016 r. (k. 170)

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka K. J. (k. 278– 280; płyta CD)

Częściowo wyjaśnienia B. S., słuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 317 – 319; płyta CD)

Nowy prezes zarządu w kwietniu 2016 r. zlecił przeprowadzenie audytu, który miał dotyczyć stanu finansowego spółki oraz umów zawartych przez poprzedni zarząd. Przeprowadzenie audytu zostało zlecone T. W.. T. W. ustalił, że poprzedni zarząd zawarł 5 umów przedwstępnych dotyczących lokali mieszkalnych (w tym dwie umowy w formie aktu notarialnego) oraz 4 umowy dotyczące miejsc parkingowych, przy czym cena sprzedaży została ustalona poniżej ceny rekomendowanej. (...) został zakończony w czerwcu 2016 r. Wyniki audytu zostały przedstawione Radzie Nadzorczej, która postanowiła o nieudzieleniu absolutorium K. J. z wykonywania obowiązków Prezesa Zarządu Spółki w okresie od dnia 17 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. K. W. zalecił przeprowadzenie renegecji zawartych umów przedwstępnych.

W toku prowadzonych czynności K. W. zwracał się do pracowników strony pozwanej o ujawnienie posiadanych pełnomocnictw.

Dowód:

Zeznania świadka T. W. (k. 274 – 277; płyta CD)

Uchwała nr 9 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o. z dn. 22.07.2016 r. (k. 246)

Wyjaśnienia B. S., słuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 317 – 319; płyta CD)

W dniu 17 maja 2016 r. nowy prezes zarządu zwrócił się do P. C., zatrudnionego w pozwanej spółce na stanowisku dyrektora ds. finansów i sprzedaży, o sporządzenie pisemnego wykazu zawierającego informację o wszystkich zawartych przez spółkę umowach deweloperskich, przedwstępnych umowach sprzedaży oraz przyrzeczonych umowach sprzedaży mieszkań, komórek lokatorskich, garaży oraz miejsc postojowych dotyczących nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Wykaz miał zawierać informację m.in. o cenie transakcyjnej określonej w umowie za m² oraz cenie rynkowej nieruchomości (w tym za m²), ustalonej na datę zawarcia umowy. W przypadku umów, w których cena sprzedaży jest niższa od ceny rynkowej, należało wskazać m.in. przyczynę określenia w umowie ceny sprzedaży na poziomie niższym od ceny rynkowej.

W odpowiedzi P. C. przekazał zestawienie tabelaryczne, w którym ujął 63 umowy zawarte przez pozwaną spółkę w okresie od dnia 24 kwietnia 2014 r. do dnia 14 kwietnia 2016 r., w tym dwie umowy przedwstępne zawarte z powodem. P. C. wskazał, że nie miała miejsca sprzedaż lokali poniżej wartości rynkowej, zaś jedynym lokalem, gdzie cena minimalna brutto była teoretycznie niższa od ceny zawartej w opinii rzeczoznawcy jest lokal mieszkalny o oznaczeniu 1b/23.

Pismem z dnia 23 maja 2016 r. prezes zarządu zwrócił się do P. C. o uzupełnienie sporządzonego zestawienia m.in. o udzielenie odpowiedzi na pytanie, dlaczego w niektórych umowach zastosowano cenę niższą od ceny rekomendowanej. W odpowiedzi P. C. wskazał m.in., że cena rekomendowana nie jest sztywną granicą, poniżej której nie mogła nastąpić sprzedaż lokali, lecz jest najbardziej optymistycznym wariantem sprzedaży, uwzględniającym również marżę 20 %. Ponadto, jak wskazał P. C., wskazana przez rzeczoznawcę cena rekomendowana na poziomie 3 500 zł netto/m² czyniłaby niemożliwym sprzedaż lokali przy uwzględnieniu cen konkurencji na sąsiednich inwestycjach (1 500 zł netto/m²), zaś zawarcie pięciu umów przedwstępnych, w tym umowy zawartej z powodem w dniu 9 grudnia 2015 r., miało na celu uzyskanie przez spółkę środków na spłatę raty kredytowej.

Dowód:

Pismo prezesa zarządu strony pozwanej do P. C. z dn. 17.05.2016 r. (k. 133)

Odpowiedź P. C. wraz z zestawieniem umów (k. 134 – 136)

Pismo prezesa zarządu strony pozwanej do P. C. z dn. 23.05.2016 r. (k. 137)

Odpowiedź P. C. z dn. 25.05.2016 r. wraz z tabelą, cenami rekomendowanymi i cenami sprzedaży mieszkań wg pięter, rzutami mieszkań (k. 138 – 147)

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Wyjaśnienia B. S., słuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 317 – 319; płyta CD)

Zestawienie umów deweloperskich i przedwstępnych zawartych w okresie od dnia 24 kwietnia 2014 r. do dnia 29 maja 2017 r. sporządziła także R. S.. Przy umowie dotyczącej lokalu nr (...) R. S. poczyniła adnotację „odstąpiona”.

Dowód:

Zestawienie umów deweloperskich i przedwstępnych zawartych w okresie od dnia 24 kwietnia 2014 r. do dnia 29 maja 2017 r. (k. 253, 254)

W dniu 17 maja 2016 r. Zarząd (...) Sp. z o.o. we W. odwołał ze skutkiem natychmiastowym prokurę łączną udzieloną przez poprzedni zarząd spółki K. S., P. C. oraz M. K..

P. C. został umocowany przez poprzedni zarząd spółki do zawierania w imieniu spółki umów określonych w pełnomocnictwach z dnia 10 marca 2015 r. i 13 marca 2015 r. za cenę i na warunkach według własnego uznania. W piśmie z dnia 14 czerwca 2016 r., skierowanym do P. C. i odebranych przez niego w tym samym dniu, prezes zarządu poinformował o obowiązku informowania zarządu spółki o każdorazowym zamiarze zawarcia przez P. C. jakiegokolwiek umowy sprzedaży oraz o obowiązku uzyskania pisemnej zgody zarządu (w tym także w formie wiadomości e – mail) na dokonanie jakiegokolwiek sprzedaży.

Powyższe działania prezes zarządu podjął w związku z sugestią ze strony T. W..

Oświadczeniem z dnia 29 czerwca 2016 r. prezes zarządu pozwanej spółki rozwiązał umowę dotyczącą używania pojazdu prywatnego do celów służbowych, zawartą z powodem w dniu 1 października 2007 r., z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływał w dniu 31 lipca 2016 r. W tym samym dniu prezes wypowiedział umowę dotyczącą używania pojazdu prywatnego do celów służbowych także P. C..

Dowód:

Uchwała Zarządu (...) Sp. z o.o. nr: 2/05/2016, 3/05/2016, 4/05/2016 z dn. 17.05.2016 r. (k. 65 – 67)

Oświadczenia z dn. 29.06.2016 r. o rozwiązaniu umowy dotyczącej używania pojazdu prywatnego do celów służbowych (k. 68, 69)

Pismo zarządu strony pozwanej z dn. 14.06.2016 r., skierowane do P. C. (k. 70)

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka T. W. (k. 274 – 277; płyta CD)

Wyjaśnienia B. S., słuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 317 – 319; płyta CD)

W dniu 22 czerwca 2016 r. Zarząd (...) Sp. z o.o. we W. podjął uchwałę, na mocy której postanowił podjąć działania zmierzające do renegocjowania warunków umów przedwstępnych zawartych przez spółkę, dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych we W. przy ul. (...), ze względu na zawarcie przedmiotowych umów sprzedaży znacząco poniżej cen sprzedaży stosowanych przez spółkę (cen rekomendowanych). Renegocjacja miała dotyczyć umów przedwstępnych, zawartych: w dniu 9 grudnia 2015 r. i 29 marca 2016 r. z powodem, w dniu 17 grudnia 2015 r. i 29 marca 2016 r. z E. D. i M. R., w dniu 1 kwietnia 2016 r. z M. K., w dniu 29 marca 2016 r. z R. S..

Uchwała została przyjęta do wiadomości przez P. C., B. R., R. S. i M. K. w dniu 22 czerwca 2016 r.

Dowód:

Uchwała nr 2/06/2016 Zarządu (...) Sp. z o.o. z dn. 22.06.2016 r. (k. 86, 87)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka T. W. (k. 274 – 277; płyta CD)

Zeznania świadka R. S. (k. 303 – 307; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

W dniu 16 czerwca 2016 r. do pozwanej spółki wpłynęły dokumenty „Oświadczenie dewelopera”, „Oświadczenie inwestora zastępczego” oraz „Oświadczenie”, wystawione przez banki, w których powód ubiegał się o uzyskanie kredytu na zakup lokalu mieszkalnego, a które wypełnić winien deweloper (strona pozwana).

Pismem z dnia 23 czerwca 2016 r., doręczonym stronie pozwanej w tym samym dniu, powód, powołując się na treść § 4 ust. 2 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r., wezwał stronę pozwaną do przygotowania i przekazania powodowi w terminie do dnia 28 czerwca 2016 r. dokumentów wymaganych przez banki do wniosków o przyznanie kredytu, których druki powód załączył do pisma.

W odpowiedzi, pismem z dnia 6 lipca 2016 r., otrzymanym przez powoda w tym samym dniu, prezes zarządu pozwanej spółki, działając jako zarząd pozwanej, poinformował powoda, że po zweryfikowaniu zawartych z powodem umów przedwstępnych (w tym umowy z dnia 9 grudnia 2015 r.) ustalono, iż ceny sprzedaży zastosowane we wskazanych umowach zostały ustalone znacząco poniżej cen sprzedaży stosowanych przez spółkę (cen rekomendowanych). W związku z tym prezes zwrócił się do powoda z propozycją zmiany warunków zawartych z powodem umów, polegającej na zmianie ceny sprzedaży określonej w umowie przedwstępnej, na cenę sprzedaży stosowaną przez spółkę (cenę rekomendowaną). Prezes zaproponował powodowi zakup lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w wysokości 320 327 zł, w tym podatek VAT, według wyliczenia: 46,9 m² x 6 830 zł/m², zakup przynależnej do lokalu komórki lokatorskiej nr (...) za cenę w wysokości 14 850 zł, w tym podatek VAT, według wyliczenia 3,3 m² x 4 500 zł/m², oraz zakup w lokalu niemieszkalnym stanowiącym garaż wielostanowiskowy A1 w wysokości 31 500 zł. Prezes wezwał powoda do pisemnego ustosunkowania się do złożonej oferty zmiany cen (akceptacja lub brak akceptacji) w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma, zastrzegając, że w przypadku niezaakceptowania przez powoda zaproponowanej przez zarząd zmiany ceny, spółka odstąpi od zawartych z powodem przedwstępnych umów sprzedaży.

Odpowiadając na powyższe, pismem z dnia 21 lipca 2016 r. pełnomocnik powoda wskazał, że nie zaistniały przesłanki do odstąpienia przez dewelopera od zawartych z powodem przedwstępnych umów sprzedaży, zaś ceny sprzedaży zostały ustalone w wyniku wzajemnych uzgodnień. Pełnomocnik powoda ponowił wezwanie do przygotowania przez dewelopera i przekazania powodowi w terminie 5 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma dokumentów niezbędnych do złożenia przez powoda wniosków o udzielenie kredytu.

Dowód:

Korespondencja stron z dn. 23.06.2016 r., 06.07.2016 r., 21.07.2016 r., 01.09.2016 r. (k. 24 – 27, 148 – 156)

Zeznania świadka T. W. (k. 274 – 277; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Rozmowy dotyczące renegotjowania warunków umów przedwstępnych prowadzone były także m.in. z R. S. i M. K.. M. K. ostatecznie zrezygnowała z zakupu lokalu mieszkalnego, bowiem zaproponowana nowa cena sprzedaży, wyższa o ok. 1 500 zł/m², była dla niej nie do przyjęcia. R. S. przejęła lokal mieszkalny jeszcze w lutym 2016 r., po wpłacie ceny ustalonej w umowie przedwstępnej. R. S. zrezygnowała z zakupu miejsc postojowych, objętych odrębną umową przedwstępną zawartą ze stroną pozwaną reprezentowaną przez K. J..

Dowód:

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka J. L. (k. 277– 278; płyta CD)

Zeznania świadka R. S. (k. 303 – 307; płyta CD)

W dniu 30 sierpnia 2016 r. powód wpłacił na rzecz pozwanej spółki całą cenę za lokal mieszkalny nr (...) oraz komórkę lokatorską, ustaloną w umowie przedwstępnej oraz aneksie do niej, o czym M. K. w dniu 31 sierpnia 2016 r. poinformowała prezesa zarządu oraz T. W..

W dniu 31 sierpnia 2016 r. doszło do przekazania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską nr (...)). Przekazania i odbioru dokonała komisja w składzie: przedstawiciel Inwestora (...) Sp. z o.o. – B. R., przedstawiciel nabywcy mieszkania – B. R..

Sporządzony przez powoda protokół był zwykłym, standardowym protokołem, jakie powód sporządzał wykonując swoje obowiązki w toku zatrudnienia w pozwanej spółce. Rzeczony protokół został przez powoda umieszczony w segregatorze, w którym przechowywane były protokoły.

Wiedzę o przekazaniu lokalu posiadał m.in. P. C., M. K. (która znalazła protokół odbiorczy z dnia 31 sierpnia 2016 r. w segregatorze). P. C. ani M. K. nie przekazali tej wiedzy prezesowi zarządu.

M. K. była świadoma, iż lokal nr (...) miał charakter sporny między stronami.

Dowód:

Protokół z przekazania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) z dn. 31.08.2016 r. (k. 82 – 85)

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Zeznania świadka T. W. (k. 274 – 277; płyta CD)

Zeznania świadka J. L. (k. 277– 278; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Wyjaśnienia B. S., słuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 317 – 319; płyta CD)

W dniu 31 sierpnia 2016 r. prezes zarządu spotkał się z powodem, który wskazywał, że w jego ocenie, skoro dokonał wpłaty ustalonej w umowie przedwstępnej kwoty, to pozostałe postanowienia rzeczony umowy także obowiązują.

W piśmie z dnia 1 września 2016 r., doręczonym powodowi w tym samym dniu podczas rozmowy stron, prezes zarządu pozwanej spółki wskazał, że w związku z nieważnością (art. 58 k.c.) postanowień § 7 umowy przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r. i § 8 umowy przedwstępnej z dnia 29 marca 2016 r. zawarcie umów przyrzeczonych może nastąpić wyłącznie za cenę sprzedaży stosowaną przez spółkę (cenę rekomendowaną), wskazaną w piśmie z dnia 6 lipca 2016 r. Prezes wezwał powoda do zapłaty wskazanych w piśmie z dnia 6 lipca 2016 r. cen w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma, oraz zastrzegł, że brak zapłaty ww. cen we wskazanym terminie będzie równoznaczny z odstąpieniem przez (...) Sp. z o.o. od ww. przedwstępnych umów, bez składania dodatkowego oświadczenia woli w tym zakresie.

Podczas rozmowy w dniu 1 września 2016 r. B. S. posiadał wiedzę o zapłacie przez powoda ceny ustalonej w umowie przedwstępnej. W trakcie spotkania powód nie mówił, iż wpłacona przez niego kwota jest pierwszą ratą, i w późniejszym okresie dopłaci od kolejną ratę.

Dowód:

Pismo strony pozwanej z dn. 01.09.2016 r. (k. 27)

Wyjaśnienia B. S., słuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 317 – 319; płyta CD)

Na początku września 2016 r. powód przebywał na urlopie wypoczynkowym. W późniejszym okresie, do dnia 21 listopada 2016 r., powód przebywał na zwolnieniu lekarskim związanym z zapaleniem mięśnia sercowego.

Dowód:

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

W dniach 30 września 2016 r. i 31 października 2016 r. główna księgowa strony pozwanej, M. K., wystawiła w imieniu pozwanej spółki na rzecz powoda faktury VAT tytułem kosztów związanych z bieżącą eksploatacją lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. oraz części wspólnych nieruchomości, za okres od dnia 01.09.2016 r. – 30.09.2016 r. (faktura VAT nr (...) z dnia 30 września 2016 r.) oraz za okres od dnia 01.10.2016 r. – 31.10.2016 r. (faktura VAT nr (...) z dnia 31 października 2016 r.). W załącznikach do faktur wskazano, że odbiór lokalu nastąpił w dniu 31 sierpnia 2016 r., zaś stawka jednostkowa za miesiąc określona została w oparciu o § 10 przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 grudnia 2015 r.

Dowód:

Faktura VAT nr (...) z dn. 30.09.2016 r. (k. 28)

Faktura VAT nr (...) z dn. 31.10.2016 r. (k. 29)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

We wrześniu 2016 r. do R. S. zgłosił się klient, który wyrażał wolę obejrzenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. R. S. nie mogła odnaleźć kluczy do lokalu, o czym poinformowała prezesa, który polecił jej kontakt z powodem. W międzyczasie klient stracił zainteresowanie lokalem.

W październiku 2016 r. do R. S. zgłosił się kolejny klient, który wyrażał wolę obejrzenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. R. S. nie mogła odnaleźć kluczy do lokalu, wobec czego zwróciła się z zapytaniem o ich lokalizację do powoda. Powód wskazał, że może udostępnić klucze R. S., przy czym zastrzegł, że lokal został już przekazany powodowi. O zaistniałym zdarzeniu R. S. w dniu 2 listopada 2016 r. poinformowała prezesa zarządu oraz T. W..

Sporny lokal pod koniec października 2016 r. pojawił się na stronie internetowej pozwanej spółki jako oferowany do sprzedaży z oznaczeniem „zarezerwowany”. Praktyką pozwanej spółki jest usuwanie informacji o danym lokalu ze strony internetowej po zawarciu umowy przedwstępnej dotyczącej danego lokalu.

Dowód:

Zeznania świadka T. W. (k. 274 – 277; płyta CD)

Zeznania świadka R. S. (k. 303 – 307; płyta CD)

Wyjaśnienia B. S., słuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 317 – 319; płyta CD)

Pismem z dnia 1 grudnia 2016 r., otrzymanym przez powoda w tym samym dniu, prezes zarządu pozwanej spółki wezwał powoda do zaniechania naruszenia własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. oraz natychmiastowego zwrotu spółce kompletu kluczy przekazanych protokołem z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Dowód:

Pismo zarządu strony pozwanej z dn. 01.12.2016 r. (k. 71)

Oświadczeniem z dnia 1 grudnia 2016 r., odebrany przez powoda w tym samym dniu, strona pozwana rozwiązała umowę o pracę bez wypowiedzenia w trybie art. 52 § 1 pkt 1 k.p. W treści oświadczenia pracodawca wskazał, że powodem rozwiązania umowy jest ciężkie naruszenie przez powoda podstawowych obowiązków pracowniczych, tj.:

(I) naruszenie art. 100 § 1 k.p. w zw. z art. 100 § 2 pkt 4 k.p. w zw. z art. 108 k.c. w zw. z art. 300 k.p., poprzez celowe działanie na szkodę majątkową pracodawcy, co było sprzeczne z obowiązkiem dbania przez pracownika o dobro zakładu pracy i ochrony mienia pracodawcy, polegające na tym, że najprawdopodobniej w dniu 31 sierpnia 2016 r., działając samodzielnie i bez porozumienia z pracodawcą, przy celowym zatajeniu przez powoda działań przed pracodawcą, po wyraźny udzieleniu powodowi polecenia służbowego przez pracodawcę co do zakazu dokonywania na rzecz powoda sprzedaży i wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. do czasu zapłaty pełnej ceny sprzedaży za lokal (ceny rekomendowanej), powód pobrał od pracodawcy komplet kluczy do wskazanego lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność pracodawcy, a następnie powód wydał przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z kompletem kluczy do tego lokalu samemu sobie (niedozwolona prawem czynność z samym sobą, naruszająca interesy majątkowe pracodawcy), sporządzając z tej czynności protokół przekazania lokalu i działając w imieniu i na rzecz pracodawcy w sytuacji:

1. braku zgody pracodawcy co do dokonania czynności sprzedaży i wydania ww. lokalu wraz z kluczami na rzecz powoda, tj. zakaz pracodawcy co do sprzedaży i wydania powodowi wskazanego lokalu mieszkalnego wraz z kluczami do czasu zapłaty pełnej ceny sprzedaży (ceny rekomendowanej), o czym powód był poinformowany przez pracodawcę najpierw ustnie, w czerwcu 2016 r., a następnie pisemnie, co najmniej od dnia 6 lipca 2016 r.;

2. braku zapłaty przez powoda pełnej ceny sprzedaży za wymieniony lokal (ceny rekomendowanej), tj. naruszenia przez powoda § 6 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. oraz niezastosowania się przez powoda do polecenia służbowego pracodawcy, poprzez naruszenie wyraźnego zakazu pracodawcy co do wydania tego lokalu przed zapłatą całej ceny sprzedaży, o czym powód również był informowany przez pracodawcę najpierw ustnie, w czerwcu 2016 r., a następnie pisemnie, co najmniej od dnia 6 lipca 2016 r.;

(II) naruszenie art. 100 § 1 k.p. w zw. z art. 100 § 2 pkt 2 k.p. w zw. z art. 108 k.c. w zw. z art. 300 k.p. poprzez niepoinformowanie pracodawcy o fakcie wydania samemu sobie – najprawdopodobniej w dniu 31 sierpnia 2016 r. – lokalu mieszkalnego pracodawcy przy ul. (...) we W., wraz z kompletem kluczy do tego lokalu, do czego powód był obowiązany m.in. zgodnie z Regulaminem Pracy z dnia 21 sierpnia 2015 r. oraz umową o pracę z dnia 16 listopada 2007 r.

Pracodawca wskazał także, że działaniem na szkodę pracodawcy, pozostającym w związku przyczynowym z samowolnym i nieuprawnionym wydaniem sobie samemu przez powoda lokalu mieszkalnego i jego faktycznym bezprawnym przewłaszczeniem, było wystąpienie po stronie pracodawcy negatywnego skutku w jego majątku, polegającego na uniemożliwieniu pracodawcy okazania tego lokalu potencjalnym kupującym, którzy byli zainteresowani nabyciem lokalu, a którego okazanie i sprzedaż okazały się niemożliwe na skutek bezprawnych działań powoda.

W dalszej części oświadczenia o rozwiązaniu umowy o pracę pracodawca powołał się na takie okoliczności jak m.in. kwestionowanie przez pracodawcę ważności zawartej z powodem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. i z dnia 29 marca 2016 r. (o czym pracodawca informował ustnie w czerwcu 2016 r., zaś pisemnie w dniu 6 lipca 2016 r.), poinformowanie powoda, że w przypadku nieprzyjęcia przez powoda proponowanych przez pracodawcę warunków zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży, pracodawca odstąpi od ww. umów i nabycie lokalu nie będzie możliwe, wydanie powodowi polecenia służbowego dotyczącego zakazu wydania powodowi wskazanego lokalu wraz z kompletem kluczy do czasu zapłaty przez powoda pełnej ceny sprzedaży, rozumianej jako cena rekomendowana

przez rzeczoznawcę, odbycie w dniu 31 sierpnia 2016 r. spotkania powoda z pracodawcą, w trakcie którego powód poinformował o nieprzyjęciu proponowanych warunków zawarcia umów przedwstępnych, wobec czego pracodawca wskazał, że umowa przyrzeczona nie zostanie z powodem zawarta, doręczenie powodowi w dniu 1 września 2016 r. oświadczenia o wypowiedzeniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. i z dnia 29 marca 2016 r.

Pracodawca wskazał także, że okoliczność dokonanych przez powoda naruszeń, tj. bezprawnego i samowolnego wejścia w posiadanie kompletu kluczy do lokalu mieszkalnego, została ujawniona przez pracodawcę dopiero w dniu 2 listopada 2016 r., tj. w momencie uzyskania przez zarząd spółki informacji o nieudanej próbie okazania i sprzedaży lokalu potencjalnym nabywcom.

Dowód:

Oświadczenie o rozwiązaniu umowy o pracę bez wypowiedzenia z dn. 01.12.2016 r. (w aktach osobowych powoda – w załączeniu do akt sprawy; także k. 13 – 14 akt sprawy)

Zeznania świadka J. L. (k. 277– 278; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Świadcami wręczenia powodowi przez prezesa zarządu oświadczenia o rozwiązaniu umowy o pracę byli J. L. oraz T. W..

Dowód:

Zeznania świadka J. L. (k. 277– 278; płyta CD)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

W dniu 19 grudnia 2016 r. powód otrzymał od strony pozwanej świadectwo pracy z dnia 7 grudnia 2016 r., w treści którego wskazano, że stosunek pracy ustał w wyniku rozwiązania umowy o pracę bez wypowiedzenia ze strony pracodawcy, zgodnie z art. 52 § 1 pkt 1 k.p. (punkt 3 ppkt „a”).

Pismem z dnia 23 grudnia 2016 r., doręczonym stronie pozwanej w dniu 9 stycznia 2017 r., powód zwrócił się o sprostowanie świadectwa pracy w punkcie 3 ppkt „a” poprzez wskazanie, że stosunek pracy ustał w wyniku rozwiązania umowy o pracę za jej wypowiedzeniem przez pracodawcę.

Zawiadomieniem z dnia 11 stycznia 2017 r., doręczonym powodowi w dniu 23 stycznia 2017 r., pracodawca poinformował powoda o odmowie sprostowania świadectwa pracy.

Dowód:

Akta osobowe powoda (w załączeniu do akt sprawy), w tym:

- świadectwo pracy z dn. 07.12.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (także k. 37 – 39 akt sprawy);
- wniosek z dn. 23.12.2016 r. o sprostowanie świadectwa pracy wraz z dowodem odbioru (także k. 40 – 41 akt sprawy);
- zawiadomienie z dn. 11.01.2017 r. o odmowie sprostowania świadectwa pracy wraz z potwierdzeniem odbioru (także k. 42 akt sprawy)

Pismem z dnia 11 stycznia 2017 r., doręczonym powodowi w dniu 23 stycznia 2017 r., zarząd strony pozwanej wezwał powoda do zaniechania naruszenia prawa własności dotyczącego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. W odpowiedzi powód wskazał, że prawo do posiadania rzeczzonego lokalu wraz z komórką lokatorską wynika wprost

z postanowień zawartej przez spółkę z powodem przedwstępnej umowy sprzedaży, która nie została skutecznie rozwiązana.

Dowód:

Korespondencja stron z dn. 11.01.2017 r., 31.01.2017 r. wraz z dowodami nadania i odbioru (k. 88 – 91)

W dniu 12 kwietnia 2017 r. do Prokuratury Rejonowej dla Wrocławia – Śródmieście we W. wpłynęło zawiadomienie o popełnieniu przez powoda przestępstwa na szkodę (...) Sp. z o.o. we W., polegającego na samodzielnym, bez porozumienia z pokrzywdzonym, pobraniu z biura pokrzywdzonego, bez porozumienia z pokrzywdzonym, kluczy do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., sporządzenia protokołu odbioru ww. lokalu mieszkalnego oraz, mimo wielokrotnych wezwań, nieopuszczeniu i niewydaniu lokalu wbrew żądaniom pokrzywdzonego.

Dowód:

Zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z dn. 11.04.2017 r. (k. 171, 172)

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016 r., wydanym w sprawie o sygn. akt V P 165/16, Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej V Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych zasądził od (...) Sp. z o.o. we W. na rzecz P. C. łączną kwotę 25 600 zł tytułem wynagrodzenia za skrócony okres wypowiedzenia.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, (...) Sp. z o.o. we W.. Wyrokiem z dnia 11 maja 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Pa 36/17, Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej, VI Wydział Pracy, (...) i Spraw Publicznych, oddalił apelację strony pozwanej. W dniu 8 września 2017 r. strona pozwana wniosła skargę kasacyjną od powyższego wyroku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 kwietnia 2017 r., wydanym w sprawie o sygn. akt V NP 44/17, Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej V Wydział Pracy i (...) nakazał pozwanemu (...) Sp. z o.o. we W. zapłatę na rzecz P. C. kwoty 30 000 zł tytułem odprawy.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniosła strona pozwana.

Dowód:

Wyrok SR w Bielsku – Białej V Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dn. 14.12.2016 r., sygn. akt V P 165/16, wraz z uzasadnieniem (k. 198 – 217)

Apelacja strony pozwanej z dn. 09.02.2017 r. (k. 218 – 232)

Nakaz zapłaty z dn. 20.04.2017 r., wydany przez SR w Bielsku – Białej V Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, sygn. akt V NP 44/17 (k. 233)

Sprzeciw od nakazu zapłaty z dn. 24.05.2017 r. (k. 234 – 245)

Skarga kasacyjna strony pozwanej z dn. 08.09.2017 r., strona nr 1, wraz z dowodem nadania (k. 266, 267)

Wyrok SO w Bielsku – Białej VI Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dn. 11.05.2017 r., sygn. akt VI Pa 36/17 (k. 309, 310)

Zeznania świadka P. C. (k. 121 – 123; płyta CD)

W dniu 9 maja 2017 r. (...) Sp. z o.o. we W. wniosła przeciwko B. R. pozew o wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W. wraz z kluczami do tego lokalu.

W dniu 28 lipca 2017 r. powodowi zostało doręczone wezwanie do zapłaty wraz z wezwaniem do wydania lokalu z dnia 20 lipca 2017 r. W przedmiotowym piśmie strona pozwana wzywała powoda do zapłaty kwoty 27 500 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystania z okresie od dnia 1 września 2016 r. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W., a także do wydania przedmiotowego lokalu.

W dniu 9 października 2017 r. powodowi zostało doręczono wezwanie do zapłaty wraz z wezwaniem do wydania lokalu i oświadczeniem o potrąceniu. W przedmiotowym piśmie strona pozwana poinformowała o potrąceniu wierzytelności powoda w wysokości 12 557,75 zł z wierzytelnością (...) Sp. z o.o. w wysokości 32 500 zł (z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego), wzywała powoda do zapłaty pozostałej kwoty w wysokości 19 942,25 zł oraz natychmiastowego protokolarnego wydania stronie pozwanej lokalu mieszkalnego i kluczy do tego lokalu.

Dowód:

Pozew o wydanie lokalu z dn. 09.05.2017 r. (k. 247 – 252)

Wezwanie do zapłaty wraz z wezwaniem do wydania lokalu z dn. 20.07.2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 263 – 265)

Wezwanie do zapłaty wraz z wezwaniem do wydania lokalu i oświadczeniem o potrąceniu z dn. 25.09.2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 291 – 292)

Zeznania świadka T. W. (k. 274 – 277; płyta CD)

Z końcem października 2016 r. strona pozwana zwróciła powodowi uiszczoną przez niego cenę za lokal mieszkalny i komórkę lokatorską.

W dniu 6 października 2017 r. powód przekazał stronie pozwanej lokal mieszkalny nr (...) wraz z przynależną komórką lokatorską nr (...) w budynku przy ul. (...) we W. oraz kompletem kluczy. Przekazania i odbioru dokonała komisja w składzie: dotychczasowy dysponent – B. R., przedstawiciel dewelopera – (...) oraz M. H..

W dniu 20 października 2017 r. strona pozwana zawarła przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. Cena za wskazany lokal została ustalona na poziomie 360 000 zł (według wyliczenia 46,90 m² x 7 657,90 zł m²).

Dowód:

Protokół zdawczo – odbiorczy z dn. 06.10.2017 r. (k. 294, 295)

Przedwstępna umowa sprzedaży z dn. 20.10.2017 r. (k. 296 – 300)

Wyjaśnienia powoda (k. 314 – 317; płyta CD)

Na mocy postanowienia Prokuratora Rejonowego W. z dnia 18 sierpnia 2017 r. zostało wszczęte śledztwo pod sygnaturą PR 3 Ds 158.2017 w sprawie wyrządzenia w okresie od 23 marca 2015 r. do 7 kwietnia 2016 r. we W. znacznej szkody majątkowej firmie (...) Sp. z o.o., tj. o czyn z art. 296 § 1 k.k.

Dowód:

Zawiadomienie o wszczęciu śledztwa z dn. 18.07.2017 r. (k. 268)

Średnia cena sprzedaży brutto za m⁽²⁾ inwestycji (...), wyliczona na podstawie umów przedwstępnych sprzedaży, zawartych przez stronę pozwaną w okresie od stycznia 2017 r. do sierpnia 2017 r., wyniosła 7 302,72 zł.

Dowód:

Zestawienie średniej ceny sprzedaży w okresie 01 – 08.2017 r.(k. 269)

Zeznania świadka M. K. (k. 272 – 274; płyta CD)

Średnie miesięczne wynagrodzenie powoda z trzech ostatnich miesięcy, liczone jak ekwiwalent za niewykorzystany urlop wypoczynkowy wynosiło 7 600 zł brutto (5 361,82 zł netto).

Dowód:

Zaświadczenie o średnim miesięcznym wynagrodzeniu z dn. 03.02.2017 r. (k. 64)

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo w zakresie odszkodowania z tytułu niezgodnego z przepisami prawa rozwiązania umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika zasługiwało na uwzględnienie jako zasadne.

W niniejszym postępowaniu powód domagał się ochrony prawnej na podstawie przepisu art. 56 § 1 k.p., w myśl którego pracownikowi, z którym rozwiązano umowę o pracę bez wypowiedzenia z naruszeniem przepisów o rozwiązywaniu umów o pracę w tym trybie, przysługuje roszczenie o przywrócenie do pracy na poprzednich warunkach albo o odszkodowanie. Inicjując postępowanie w sprawie powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz odszkodowania, które, zgodnie z art. 58 zd. 1 k.p., w przypadku rozwiązania umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony przysługuje w wysokości wynagrodzenia za okres wypowiedzenia. Powód zgłosił także roszczenie o sprostowanie świadectwa pracy poprzez wskazanie, że do rozwiązania umowy o pracę doszło w drodze wypowiedzenia złożonego przez pracodawcę, jednak powództwo w tym zakresie zostało następnie przez powoda cofnięte. Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości.

Rozstrzygając zasadność dochodzonego roszczenia należało zatem ustalić, czy strona pozwana dokonując rozwiązania umowy o pracę bez wypowiedzenia na zasadzie art. 52 § 1 pkt 1 k.p. uczyniła to w sposób prawidłowy, a więc czy rozwiązanie spełniało wymogi formalne (np. konsultacji związkowych, formy pisemnej, podania przyczyny wypowiedzenia, zachowania terminu), a następnie – jeżeli zostały zachowane wszelkie wymagania formalne – czy podana przyczyna rozwiązania umowy była rzeczywista i prawdziwa. Ponadto rolą Sądu było zbadanie, czy wskazana przyczyna rozwiązania umowy uzasadniała zastosowanie trybu z art. 52 § 1 pkt 1 k.p.

Sąd zważył w pierwszej kolejności, że oświadczenie pracodawcy zostało złożone w formie pisemnej, do czego zobowiązuje art. 30 § 3 k.p., ponadto, w zgodzie z art. 30 § 4 k.p., wskazana została przyczyna uzasadniająca rozwiązanie umowy. Oświadczenie pracodawcy zawierało także pouczenie o przysługującym powodowi prawie odwołania do sądu pracy. Powód nie podlegał ochronie organizacji związkowej, zatem w przypadku rozwiązania umowy o pracę z powodem nie zachodziła konieczność zastosowania przez pracodawcę trybu konsultacji związkowych, o którym mowa w art. 52 § 3 k.p.

W przepisie art. 52 § 2 k.p. wskazano, iż rozwiązanie umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika nie może nastąpić po upływie 1 miesiąca od uzyskania przez pracodawcę wiadomości o okoliczności uzasadniającej rozwiązanie umowy.

Ustawodawca jednoznacznie wskazał więc okres, w którym dopuszczalne jest zwolnienie dyscyplinarne. W doktrynie prawa pracy wskazuje się, że praktyczne znaczenie tej regulacji jest bardzo duże, bowiem ogranicza czasowo kompetencję podmiotu zatrudniającego do bezzwłocznego zakończenia umowy z winy pracownika. Inaczej mówiąc, pracodawca nie może w niesprecyzowanej perspektywie czasowej utrzymywać pracownika w niepewności co do rozwiązania umowy. Termin miesięczny ma charakter zawity, a zatem nie może ulec przywróceniu (A. Sobczyk (red.), Kodeks pracy. Komentarz, Warszawa 2017).

Cytowany przepis wielokrotnie poddawany był analizie sądów pracy, a także Sądu Najwyższego.

Odnosząc się do konsekwencji naruszenia przez pracodawcę określonego w cytowanym przepisie terminu wskazać należy za utrwalonym stanowiskiem judykatury, że **przyczyną rozwiązania stosunku pracy na podstawie art. 52 § 1 pkt 1 k.p. są po upływie terminu z art. 52 § 2 KP pozbawione jakiegokolwiek prawnej doniosłości** (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2002 r., sygn. akt I PKN 587/01, L.). Złożenie oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika z przekroczeniem ustawowego terminu sprawia, iż jest ono wprawdzie skuteczne i prowadzi do ustania umowy o pracę, ale jednocześnie jest kwalifikowane jako złożone z naruszeniem przepisów, co implikuje powstanie po stronie pracownika roszczeń wymienionych w art. 56 § 1 k.p. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2008 r., sygn. akt II PK 28/08, L.).

Wskazany w cytowanym przepisie termin rozpoczyna bieg po uzyskaniu wiadomości przez pracodawcę, tj. osobę lub organ zarządzający albo osobę upoważnioną do dokonywania czynności prawnych (art. 3¹ § 1 k.p.).

Orzecznictwo dostarcza także wskazówek w przedmiocie wykładni użytego w przepisie art. 52 § 2 k.p. pojęcia „uzyskanie wiadomości”. Co do zasady, chodzi o posiadanie przez pracodawcę konkretnych i wiarygodnych informacji, które nie mogą opierać się na spekulacjach lub niejasnościach. W świetle poglądów judykatury bieg miesięcznego terminu z art. 52 § 2 k.p. rozpoczyna się dopiero od chwili, w której pracodawca uzyskał w dostatecznym stopniu wiarygodne informacje uzasadniające jego przekonanie, że pracownik dopuścił się czynu nagannego w stopniu usprawiedliwiającym niezwłoczne rozwiązanie z nim umowy o pracę (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1999 r., sygn. akt I PKN 318/99, OSNAPiUS 2001, Nr 5, poz. 155).

W wyroku z dnia 25 kwietnia 2014 r. (sygn. akt II PK 193/13, Legalis) Sąd Najwyższy, podtrzymując dotychczasową linię orzeczniczą, wskazał, że przez wyrażenie „uzyskanie przez zakład pracy wiadomości” należy rozumieć wiadomości na tyle sprawdzone, aby kierownik zakładu pracy mógł nabrać uzasadnionego przekonania o nagannym postępowaniu danego pracownika, zatem nie wchodzi w grę przyjęcie, że uzyskanie przez pracodawcę pierwszej wiadomości o określonym zdarzeniu, nawet niepotwierdzonej, powoduje rozpoczęcie biegu terminu. Sąd Najwyższy podkreślił, że **od pracodawcy należy jednak oczekiwać sprawdzenia wiadomości i wyciągnięcia konsekwencji lub ich zaniechania** (ze skutkiem w postaci niemożności skorzystania z instytucji zwolnienia dyscyplinarnego).

Ponadto, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 26 listopada 2002 r. (sygn. akt I PKN 587/01, Lex nr 577448) **momentem uzyskania wiadomości o zachowaniu wyrządzającym szkodę jest data, w której pracodawca uzyskał wiadomości o faktach, z których – przy prawidłowym rozumowaniu – można i należy wyprowadzić wniosek, że szkoda jest wynikiem zawinionego działania lub zaniechania pracownika, a nie data, w której taki wniosek został rzeczywiście przez pracodawcę z faktów tych wyprowadzony, lub w której został pracodawcy przedstawiony przez inną osobę.**

W innym z orzeczeń Sąd Najwyższy uznał, że **termin określony w art. 52 § 2 k.p. nie może być liczony od daty dowiedzenia się o wyrządzeniu szkody, jeżeli pracodawca wcześniej mógł sprawdzić informacje o niewłaściwym postępowaniu pracownika kwalifikowanym jako ciężkie naruszenie jego podstawowych obowiązków** (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2000 r., sygn. akt I PKN 578/99, OSNAPiUS 2001, Nr 18, poz. 551).

Przeniesienie powyższych rozważań i poglądów judykatury na grunt stanu faktycznego niniejszej sprawy wymaga zaakcentowania poszczególnych, mających kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia, okoliczności, jakie zostały przez Sąd ustalone w toku postępowania dowodowego.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że w dniu 9 grudnia 2015 r. powód (nabywca) zawarł ze stroną pozwaną (deweloper) umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., wraz z przynależną do lokalu komórką lokatorską. Zgodnie z ostatecznymi ustaleniami stron, które znalazły wyraz w zawartym w dniu 16 grudnia

2015 r. aneksie, do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży miało dojść w terminie do dnia 30 września 2016 r., po uprzednim wywiązaniu się nabywcy ze wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy oraz po odbiorze lokalu przez nabywcę. Całkowita przyszła cena z tytułu sprzedaży lokalu, ustalona na poziomie 262 950 zł (w tym: wartość lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 257 950 zł, w tym należny podatek VAT – według wyliczenia $46,9 \text{ m}^2 \times 5 500 \text{ zł/m}^2$, wartość przynależnej do lokalu komórki lokatorskiej nr (...) w wysokości 5 000 zł, w tym należny podatek VAT), miała zostać zapłacona przez powoda na rachunek dewelopera do dnia 31 sierpnia 2016 r. Lokal miał zostać wydany nabywcy najpóźniej do dnia 30 września 2016 r., po uprzednim wywiązaniu się nabywcy ze wszystkich zobowiązań finansowych względem dewelopera, wynikających z niniejszej umowy. Koszty eksploatacji lokalu oraz części wspólnych miał ponosić nabywca począwszy od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu odbioru lokalu. Do czasu przeniesienia własności lokalu na nabywcę, zryczałtowana opłata wynosiła 5 zł brutto za 1 m^2 lokalu mieszkalnego.

W treści umowy przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r. strony w sposób wyczerpujący wskazały okoliczności uprawniające każdą ze stron do odstąpienia od przedmiotowej umowy. Nabywca miał prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku nie zawarcia przez dewelopera z nabywcą przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie i na zasadach określonych w umowie, zaś deweloper miał prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku: niewywiązania się nabywcy ze zobowiązań finansowych w terminie lub wysokościach określonych w § 7, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, niestawienia się nabywcy lub odmowy odbioru przedmiotu umowy, a także w przypadku gdy do odbioru nie może dojść z zależnych od nabywcy przyczyn, wskazanych w § 6 ust. 1, niestawienia się nabywcy lub odmowy podpisania aktu notarialnego celem zawarcia umowy sprzedaży, a także w przypadku gdy do podpisania aktu notarialnego celem zawarcia umowy sprzedaży nie może dojść z przyczyn zależnych od nabywcy – pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni.

Umowę przedwstępną z dnia 9 grudnia 2015 r. i aneks z dnia 16 grudnia 2015 r. zawarł w imieniu strony pozwanej ówczesny prezes zarządu, K. J..

W kwietniu 2016 r. doszło do zmian personalnych w zarządzie spółki. Funkcję prezesa zarządu objął B. S., który zastąpił na tym stanowisku K. J.. W trakcie spotkania dotychczasowego i nowego prezesa doszło do wymiany informacji, m.in. w zakresie zawartych przez K. J. z pracownikami spółki umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych. Z uwagi na powyższe B. S. zlecił przeprowadzenie audytu. W związku z ustaleniami audytu, B. S. przystąpił do zalecanej przez audytora procedury renegotjowania zawartych przez poprzedni zarząd umów przedwstępnych, w szczególności w zakresie ustalonych w rzeczonych umowach cen, jakie mieli uiszczyć nabywcy. Procedura renegotjacji objęła nie tylko powoda, ale także innych pracowników strony pozwanej, w tym główną księgową M. K. oraz specjalistę ds. sprzedaży, marketingu i obsługi klienta R. S.. Przedwstępne umowy, które miały zostać renegotjowane, w tym umowa zawarta z powodem w dniu 9 grudnia 2015 r., zostały wymienione w uchwale zarządu z dnia 22 czerwca 2016 r. W przedmiotowej uchwale wskazano nie tylko datę zawarcia poszczególnych umów, ale także oznaczono nabywcę oraz numer lokalu mieszkalnego, którego dotyczyła każda z wymienionych umów. Z treścią opisaną uchwałą zapoznana została m.in. M. K..

Procedura renegotjacji warunków umowy przedwstępnej realizowana była przez stronę pozwaną w ten sposób, iż prezes zarządu ustalił nową (wyższą) cenę sprzedaży lokali objętych umowami przedwstępnymi, i w zasadzie wezwał (a nie zaproponował) nabywców do uiszczenia oferowanej, wyższej ceny, zastrzegając, że odmowa wpłaty wyższej kwoty wiązać się będzie z odstąpieniem przez stronę pozwaną od przedwstępnych umów sprzedaży. W toku całej procedury renegotjacyjnej, rozpoczętej wskutek zapoznania powoda w treści uchwały z dnia 22 czerwca 2016 r., powód prezentował konsekwentnie stanowisko, zgodnie z którym nie wyrażał on zgody na ustalenie wyższej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej. Powód podkreślał, że warunki odstąpienia dewelopera od umowy przedwstępne zostały szczegółowo określone w samej umowie, zaś zmiana zapłaty dewelopera co do opłacalności przedsięwzięcia do nich nie należy. Powód konsekwentnie i wielokrotnie informował stronę pozwaną, że umowa przedwstępna wiąże strony w brzmieniu ustalonym w dniu 9 grudnia 2015 r. i zmodyfikowanym jedynie na

mocy aneksu z dnia 16 grudnia 2015 r., który to aneks został objęty zgodną wolą obu stron umowy, wobec czego nie może być mowy o jakichkolwiek dopłatach ze strony powoda.

W dniu 30 sierpnia 2016 r. powód dokonał wpłaty na rachunek bankowy strony pozwanej całości kwoty określonej w umowie przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r. i zmodyfikowanej następnie aneksem z dnia 16 grudnia 2015 r. Wiedzę o zapłacie przez powoda ceny, a także o wysokości wpłaconej przez powoda kwoty, prezes zarządu powziął już w dniu 31 sierpnia 2016 r. W dniu 31 sierpnia 2016 r. doszło także do wydania i odbioru lokalu, przy czym obie strony, tj. zarówno wydający (deweloper – strona pozwana) jak i odbierający (nabywca – powód), reprezentowane były przez powoda, a to na mocy udzielonego powodowi w dniu 27 sierpnia 2015 r. przez K. J. pełnomocnictwa, wyłączającego zakaz do dokonywania tzw. czynności „z samym sobą”. Protokół zdawczo – odbiorczy został udostępniony głównej księgowej, która rozpoczęła naliczanie opłat za korzystanie z lokalu przez powoda począwszy od dnia 1 września 2016 r. Główna księgowa wystawiła na rzecz powoda faktury za miesiące wrzesień i październik 2016 r. Obie te faktury zostały przez powoda opłacone w formie przelewu na rachunek bankowy strony pozwanej.

We wrześniu 2016 r. R. S. informowała prezesa zarządu, że w biurze spółki nie ma kluczy do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...).

Sąd ustalił dalej, że strona pozwana dysponuje jednym rachunkiem bankowym, na który miesięcznie wpływa ok. 50 przelewów. Są to m.in. opłaty za korzystanie z lokali mieszkalnych, a także wpłaty umówionych cen za lokale mieszkalne. Dostęp do rachunku bankowego posiada główna księgowa oraz prezes zarządu. Stan rachunku bankowego, poszczególne wpływy i rozchody, są przez główną księgową z prezesem zarządu omawiane. Ponadto, zgodnie z poczynionymi przez Sąd ustaleniami, protokoły zdawczo – odbiorcze dotyczące wydania lokali mieszkalnych, gromadzone są w dostępnym dla prezesa zarządu segregatorze.

Biuro spółki to niewielki lokal, w skład którego wchodzi sala do negocjacji, gabinet prezesa, gabinet księgowej oraz pokój dla pracownika. Pozwana spółka zatrudnia średnio 4 – 5 osób.

Analiza ustalonych przez Sąd okoliczności stanu faktycznego, o których mowa wyżej, doprowadziła Sąd do przekonania, iż zastosowane wobec powoda rozwiązanie umowy o pracę w trybie art. 52 § 1 pkt 1 k.p. obciążone zostało istotną wadą formalną, tj. nastąpiło z przekroczeniem miesięcznego terminu o którym mowa w art. 52 § 2 k.p.

Sąd miał w pierwszej kolejności na uwadze, a co pozostaje poza sporem wobec wyjaśnień samego prezesa zarządu, że w dniu 31 sierpnia 2016 r. B. S. posiadał wiedzę o zapłacie przez powoda dokładnie takiej ceny, jaka została ustalona w umowie przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r. (aneksowanej w dniu 16 grudnia 2015 r.). Sąd uznał za całkowicie nieracjonalne, a przez to niewiarygodne, wyjaśnienia prezesa zarządu w zakresie, w jakim wskazywał on, iż uznał, że wpłacona przez powoda kwota to tylko część ceny, że powód w późniejszym okresie wpłaci drugą ratę, tak aby dostosować się do ceny „proponowanej” przez prezesa zarządu w procedurze renegocjacyjnej. Opisane oczekiwania prezesa zarządu uznać należy za całkowicie oderwane od racjonalnej oceny stanu rzeczy, w którym powód konsekwentnie wyrażał sprzeciw wobec oferowanej przez prezesa zarządu wyższej cenie sprzedaży lokalu mieszkalnego, a także wielokrotnie informował o swoim stanowisku, zgodnie z którym strony są związane postanowieniami umowy przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r. i aneksem z dnia 16 grudnia 2015 r. W ocenie Sądu nie sposób było przyjąć, że wpłacona przez powoda kwota, odpowiadająca kwocie określonej w umowie przedwstępnej, stanowi jedynie fragment ceny czy też pierwszą ratę, jeśli wziąć pod uwagę konsekwentne i klarowne stanowisko powoda, wyrażane przez niego w toku procedury renegocjacyjnej.

Sąd uznał więc, że w dniu 31 sierpnia 2016 r. B. S. powziął wiedzę o wywiązaniu się przez powoda w całości z ciążącego na nim na mocy zawartej umowy przedwstępnej obowiązku zapłaty ceny za lokal mieszkalny. W realiach dotyczących prowadzenia spółki deweloperskiej należało oczekiwać, że kolejnym etapem realizacji postanowień umowy przedwstępnej, po uiszczeniu wszystkich należności finansowych przez nabywcę, będzie wydanie lokalu.

Do wydania lokalu doszło dzień po zapłaceniu ceny, tj. w dniu 31 sierpnia 2016 r. W tym dniu powód wszedł w posiadanie lokalu objętego przedwstępną umową sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. Niezwłocznie po spisaniu

protokołu zdawczo – odbiorczego powód przekazał protokół do księgowości spółki. Protokół trafił do segregatora, w którym powód w okresie zatrudnienia zwyczajowo przechowywał protokoły dotyczące wydania lokali należących do strony pozwanej, skąd pobrała go główna księgowa, a następnie przystąpiła do naliczania powodowi stosownych opłat (ustalonych w umowie przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r.), co znalazło odzwierciedlenie w wystawionych przez główną księgową dwóch fakturach – za miesiące wrzesień i październik 2016 r. – w których dodatkowo znalazło się odniesienie do przedmiotowej umowy z dnia 9 grudnia 2015 r. Faktury te zostały przez powoda opłacone, a należne kwoty wpłynęły na rachunek bankowy strony pozwanej, do którego, jak była mowa wyżej, prezes zarządu miał wgląd, a także dysponował wiedzą pochodzącą z rozmów z główną księgową o poszczególnych operacjach na rachunku bankowym.

Podkreślić należy w tym miejscu, że M. K. posiadała wiedzę o renegotjowaniu przez zarząd spółki postanowień umowy przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r. (co wynika choćby z faktu zapoznania się przez główną księgową z treścią uchwały zarządu z dnia 22 czerwca 2016 r.), a także o spornym charakterze lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), którego dotyczył opisany protokół zdawczo – odbiorczy. Co znamienne, M. K. sama była stroną toczących się rozmów renegotjacyjnych, w wyniku których zrezygnowała z nabycia lokalu mieszkalnego objętego umową przedwstępną zawartą z poprzednim prezesem zarządu, a zatem musiała być świadoma tego, w jakim kierunku rozmowy te są prowadzone przez zarząd. Nie sposób pominąć także okoliczności, zgodnie z którą protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 31 sierpnia 2016 r. trafił nie do szeregowego pracownika pozwanej spółki, a do osoby zajmującej stanowisko głównej księgowej, tj. do osoby wchodzącej w krąg pracowników poniekąd zawiadujących spółką- kręgu decyzyjnego w spółce.

Argumentacja strony pozwanej dotycząca zachowania terminu określonego w art. 52 § 2 k.p. sprowadzała się do wskazania, że wiedzę o wejściu przez powoda w posiadanie spornego lokalu prezes zarządu powziął dopiero w dniu 2 listopada 2016 r., kiedy to o fakcie wydania lokalu prezesa powiadomiła R. S..

Z przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania dowodowego wynika, że w istocie w dniu 2 listopada 2016 r. R. S. przekazała prezesowi zarządu informację o wejściu przez powoda w posiadanie spornego lokalu z dniem 31 sierpnia 2016 r. Z ustaleń Sądu wynika jednak, że już przed datą przekazania przedmiotowej informacji przez R. S. prezes zarządu dysponował wiedzą o postępowaniu powoda, które zostało następnie zakwalifikowane jako ciężkie naruszenie podstawowych obowiązków pracowniczych. Brak wyciągnięcia przez pracodawcę stosownych i racjonalnych wniosków z posiadanej wiedzy i upływ ponad trzech miesięcy od daty zachowania, które stało się przyczyną rozwiązania z powodem umowy o pracę bez wypowiedzenia, do daty złożenia przez pracodawcę oświadczenia w tym przedmiocie, obciążać musi pracodawcę.

Jak wskazano wyżej, termin określony w art. 52 § 2 k.p. nie może być liczony od daty dowiedzenia się o wyrządzeniu szkody, jeżeli pracodawca wcześniej mógł sprawdzić informacje o niewłaściwym postępowaniu pracownika, kwalifikowanym jako ciężkie naruszenie jego podstawowych obowiązków. Ponadto, ***momentem uzyskania wiadomości o zachowaniu wyrządzającym szkodę jest data, w której pracodawca uzyskał wiadomości o faktach, z których – przy prawidłowym rozumowaniu – można i należy wyprowadzić wniosek, że szkoda jest wynikiem zawinionego działania lub zaniechania pracownika, a nie data, w której taki wniosek został rzeczywiście przez pracodawcę z faktów tych wyprowadzony, lub w której został pracodawcy przedstawiony przez inną osobę.***

Przenosząc powyższe na grunt stanu faktycznego niniejszej sprawy uznać należy, że miesięczny termin z art. 52 § 2 k.p. nie może być liczony od dnia 2 listopada 2016 r., który to dzień określić można jako datę dowiedzenia się o wyrządzeniu szkody bądź dzień, w którym wniosek o wyrządzeniu szkody został przedstawiony pracodawcy przez inną osobę. Nie budzi bowiem wątpliwości Sądu, że pracodawca miał możliwość sprawdzić napływające do niego informacje o postępowaniu powoda, które zostało następnie zakwalifikowane jako ciężkie naruszenie podstawowych obowiązków pracowniczych. W ocenie Sądu ***zachowanie miernika staranności***, jakiego należy wymagać od osoby zarządzającej spółką deweloperską, wymagało poczynienia ustaleń co do dalszych kroków powoda po uiszczeniu przez niego całej kwoty określonej w umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r., chociażby poprzez wgląd do segregatora z protokołami zdawczo – odbiorczymi (do którego dostęp był niczym nieograniczony) czy też

rozmowę z główną księgową – tym bardziej w sytuacji, gdy dany lokal mieszkalny był przedmiotem sporu między stronami, co powszechnie było w spółce wiadome. Bierna postawa prezesa zarządu dziwi i razi tym bardziej, że już we wrześniu 2016 r. był on informowany przez R. S. o braku kluczy do spornego lokalu w biurze spółki, a ponadto był on świadomy, że termin wydania lokalu w umowie przedwstępnej został ustalony najpóźniej do dnia 30 września 2016 r.

Podkreślić należy, że pracodawca ma prawo rozwiązać umowę o pracę bez wypowiedzenia w ciągu miesiąca od uzyskania informacji o zdarzeniach, które pozwalają na ocenę zachowania pracownika, i z których można i należy wyprowadzić wnioski, że szkoda jest wynikiem zawnionego działania pracownika. W stanie faktycznym niniejszej sprawy takim zdarzeniem było przede wszystkim niebędące okolicznością sporną powzięcie informacji o zapłacie przez powoda ceny określonej w przedwstępnej umowie sprzedaży, jeśli wziąć pod uwagę prezentowane przez powoda konsekwentnie w toku całego postępowania renegocjacyjne stanowisko, a także wiedza o braku kluczy do spornego lokalu we wrześniu 2016 r. Dodatkowo prezes zarządu dysponował możliwością poczynienia ustaleń co do dalszych kroków podjętych przez powoda, w szczególności poprzez wgląd do segregatora zawierającego protokoły zdawczo – odbiorcze lokali, a także poprzez wgląd do rachunku bankowego, na który powód wpłacił nie tylko cenę za lokal, ale też uiszczył opłatę za dwie faktury dotyczące korzystania z lokalu, a które zgodnie z praktyką spółki, wystawiane były przez księgowość dopiero po wydaniu lokalu.

Powoda nie mogą obciążać także negatywne konsekwencje braku komunikacji między osobami sprawującymi faktycznie zarząd w spółce. Raz jeszcze należy zaznaczyć, że wiedzę o wydaniu lokalu w dniu 31 sierpnia 2016 r. posiadała główna księgowa spółki, i informację tę miała ona najpóźniej w dniu wystawienia powodowi pierwszej faktury VAT za korzystanie z lokalu, tj. z końcem września 2016 r. M. K. była nadto świadoma spornego charakteru lokalu, do którego protokołem zdawczo – odbiorczym dysponowała, i za korzystanie z którego naliczyła powodowi opłaty. To nie powód winien ponosić konsekwencje braku niezwłocznego przekazania przez główną księgową prezesowi zarządu informacji o poczynaniach powoda.

Podkreślić należy, że art. 52 § 2 k.p. jest przepisem ochronnym ustanowionym w interesie pracownika, któremu gwarantuje, że groźba wydalenia z pracy, choćby spowodowanego nawet ciężkim naruszeniem podstawowych obowiązków pracowniczych, nie będzie trwać dłużej niż miesiąc od uzyskania przez pracodawcę wiadomości o okoliczności uzasadniającej rozwiązanie umowy. Co prawda cytowany przepis nie ustanawia granic czasowych możliwości rozwiązania umowy odnoszących się do daty samego zdarzenia, które legło następnie u podstaw zastosowania przez pracodawcę trybu z art. 52 § 1 pkt 1 k.p., to jednak nie budzi wątpliwości Sądu, że funkcja ochrona art. 52 § 2 k.p. nakłada na pracodawcę obowiązek poczynienia odpowiednich ustaleń w sytuacji dojścia do niego informacji o okolicznościach, które mogą zostać zakwalifikowane jako ciężkie naruszenie podstawowych obowiązków pracowniczych. ***W przeciwnym razie pracodawcy przejawiający złą wolę mogliby w zasadzie w sposób niekontrolowany i niczym nieskrępowany „przesuwać” miesięczny termin z art. 52 § 2 k.p., powołując się na brak dostatecznej pewności o zachowaniu bądź zaniechaniu pracownika, tak długo, aż będzie to konieczne dla wykazania (np. w postępowaniu sądowym) zachowania ustawowego terminu określonego w cytowanym przepisie. Takie zachowanie niewątpliwie nie zasługuje na ochronę prawną.***

Jak była mowa wyżej, złożenie oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika z przekroczeniem ustawowego terminu sprawia, iż jest ono wprawdzie skuteczne i prowadzi do ustania umowy o pracę, ale jednocześnie jest kwalifikowane jako złożone z naruszeniem przepisów, co implikuje powstanie po stronie pracownika roszczeń wymienionych w art. 56 § 1 k.p. Nadto przyczyny rozwiązania stosunku pracy na podstawie art. 52 § 1 pkt 1 k.p. są po upływie terminu z art. 52 § 2 k.p. pozbawione jakiegokolwiek prawnej doniosłości. W ocenie Sądu zasadnym było jednak zwięzłe odniesienie się do wskazanych przez pracodawcę przyczyn rozwiązania z powodem umowy o pracę bez wypowiedzenia.

Rozwiązując z powodem umowę o pracę pracodawca zarzucił powodowi naruszenie takich obowiązków pracowniczych jak obowiązek wykonywania pracy sumiennie i starannie, obowiązek stosowania się do poleceń przełożonych, które dotyczą pracy, a które nie są sprzeczne z przepisami prawa lub umową o pracę (art. 100 § 1 k.p.), a także

obowiązek przestrzegania regulaminu pracy i ustalonego w zakładzie pracy porządku (art. 102 § 2 pkt 2 k.p.) oraz obowiązek dbałości o dobro zakładu pracy i ochrony jego mienia. Naruszenie przez powoda powyższych obowiązków strona pozwana wiązała z dokonaniem przez powoda, wbrew zakazowi z art. 108 k.c., tzw. czynności z samym sobą, tj. wydania sobie w imieniu strony pozwanej lokalu mieszkalnego. Działaniu powoda strona pozwana przypisała cechy działania samodzielnego, bez porozumienia z pracodawcą, zarzuciła także powodowi celowe zatajenie przed pracodawcą własnych działań. Bezprawności zachowania powoda strona pozwana upatrywała również w nieuiszczeniu przez powoda ceny za lokal mieszkalny, jaką strona usiłowała od powoda uzyskać wskutek procesu renegecji umowy przedwstępnej.

W tym miejscu wskazać należy, że przepis art. 100 k.p. zajmuje miejsce szczególne wśród przepisów określających powinności pracownika. Formułuje on uniwersalne standardy zachowań pracowników w stosunkach pracy, którym zazwyczaj, ze względu na ich doniosłość dla zabezpieczenia prawidłowego przebiegu procesów pracy, można nadać cechę podstawowości. Gdyby więc przyjąć, że powód w istocie dopuścił się zachowań, które naruszałyby obowiązek wykonywania pracy sumiennie i starannie, obowiązek stosowania się do poleceń przełożonych, które dotyczą pracy, a które nie są sprzeczne z przepisami prawa lub umową o pracę, a także obowiązek przestrzegania regulaminu pracy i ustalonego w zakładzie pracy porządku oraz obowiązek dbałości o dobro zakładu pracy i ochrony jego mienia, niewątpliwie należałoby stwierdzić, że strona pozwana w sposób zasadny zastosowała tryb rozwiązania umowy o pracę przewidziany w art. 52 § 1 pkt 1 k.p. Nie sposób jednak nie odnieść się do powołanych przez stronę pozwaną okoliczności konkretyzujących powyższe zarzuty, adresowane do powoda.

Sąd zważył, że swoim działaniem powód wypełniał obowiązki ciążące na nim jako na stronie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego. Przedmiotowa umowa przedwstępna zawarta została z powodem w dniu 9 grudnia 2015 r. przez właściwie umocowanego reprezentanta strony pozwanej, jakim był ówczesny prezes zarządu pozwanej spółki. Abstrahując od okoliczności takich jak skuteczność udzielonego powodowi pełnomocnictwa wyłączającego zakaz dokonywania czynności z samym sobą, czy też ewentualne zastosowanie w umowach przedwstępnych zawartych przez stronę pozwaną pod kierownictwem K. J. cen sprzedaży niebędących cenami rynkowymi, Sąd stoi na stanowisku, że powoda jako stronę umowy przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2015 r. w żaden sposób nie mogą obciążać zmiany personalne na stanowisku prezesa zarządu i idąca za tym zmiana zapatrywania strony umowy co do opłacalności przedsięwzięcia deweloperskiego. W wiążącej powoda umowie przedwstępnej kwestie ewentualnego odstąpienia od umowy zostały uregulowane w sposób szczegółowy i wyczerpujący. Wobec braku zajścia którejkolwiek ze wskazanych w umowie okoliczności uprawniających nabywcę bądź dewelopera do odstąpienia od umowy, nie sposób uznać, by strona pozwana w sposób skuteczny od umowy odstąpiła.

Wskazana w treści umowy przedwstępnej łączącej strony cena lokalu mieszkalnego ustalona została przez obie strony i objęta ich wspólną wolą i porozumieniem. Należy przyznać rację powodowi, że od profesjonalnego dewelopera można oczekiwać, iż tak skalkuluje on swoje przedsięwzięcie, że zaproponowane przez niego i zaakceptowane w umowie ceny sprzedaży lokali będą dla niego opłacalne. Ewentualna pomyłka profesjonalnego podmiotu w tym zakresie nie może obciążać kontrahenta, bowiem to godziłoby w zasady i pewność obrotu prawnego.

Powyższe oznacza, że niezastosowanie się powoda do poleceń pracodawcy (będącego jednocześnie stroną zawartej z powodem przedwstępnej umowy sprzedaży) w przedmiocie zakazu wydania lokalu mieszkalnego przed uiszczeniem przez powoda ceny, którą strona pozwana chciała uzyskać w toku renegecji umowy, a na którą powód nie przystał, i które stały w sprzeczności z łączącą strony umową przedwstępną, nie może stanowić o naruszeniu przez powoda obowiązków pracowniczych. Wobec braku zajścia okoliczności uprawniających dewelopera do odstąpienia od umowy przedwstępnej oraz wobec braku porozumienia z powodem w zakresie renegecji ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, strona pozwana nie mogła zasadnie i racjonalnie oczekiwać, że powód zastosuje się do warunków, które pozwana spółka po zmianie zarządu chciała niejako narzucić pracownikom związanym z pracodawcą umowami przedwstępnymi. Ze względu na moc wiążącą zawartej w dniu 9 grudnia 2015 r. umowy przedwstępnej, a także wobec wywiązania się powoda z obowiązku uiszczenia na rzecz dewelopera umówionej należności, brak zgody pracodawcy co do dokonania czynności sprzedaży i wydania spornego lokalu pozostawał bez znaczenia dla oceny działań powoda.

Sąd nie może się zgodzić z zarzutem, jakoby powód celowo zataił przed pracodawcą okoliczność wejścia w posiadanie spornego lokalu mieszkalnego. Jak była mowa wyżej, prezes zarządu pozwanej spółki dysponował wieloma możliwościami niezwłocznego powzięcia informacji o sporządzeniu przez powoda w dniu 31 sierpnia 2016 r. protokołu zdawczo – odbiorczego i o zdarzeniu leżącym u podstaw sporządzenia rzeczzonego protokołu, tj. wydaniu lokalu powodowi. Biorąc pod uwagę wielość możliwości uzyskania przez prezesa zarządu informacji o wydaniu lokalu (np. poprzez rozmowę z główną księgową, wgląd w stan rachunku bankowego czy też wgląd w segregator z protokołami) powód mógł pozostawać w uzasadnionym przekonaniu, że prezes zarządu niezwłocznie dowie się o wydaniu lokalu, nawet jeśli powód nie przekaze mu tej informacji osobiście.

Ponadto w ocenie Sądu po stronie pozwanej spółki nie doszło do powstania szkody w majątku pracodawcy, rozumianej przez pracodawcę jako niemożność okazania i sprzedaży spornego lokalu potencjalnym nabywcom. Tym samym powodowi nie sposób stawiać zarzutu przyczynienia się czy też wywołania przedmiotowej szkody. Po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży spornego lokalu z powodem, pracodawca nie był uprawniony do okazywania rzeczzonego lokalu i oferowania go do sprzedaży innym, potencjalnym klientom. Strona pozwana nie mogła więc oczekiwać, że sporny lokal zostanie sprzedany nie powodowi, lecz innemu klientowi, i dodatkowo nie za cenę określoną w umowie przedwstępnej, lecz za cenę wyższą. Niemożności dokonania takiej transakcji nie sposób uznawać za szkodę majątkową wywołaną działaniami powoda, do dokonania których był on przecież uprawniony na mocy zawartej umowy.

Rozwiązując z powodem umowę o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika pracodawca uchybił więc nie tylko wymogom formalnym, jakie ustawodawca wiąże z tym trybem zakończenia stosunku pracy. Wskazane przez pracodawcę przyczyny rozwiązania umowy o pracę bez wypowiedzenia okazały się bowiem okolicznościami, których nie można uznać za zasadne przyczyny skorzystania przez pracodawcę z trybu rozwiązania umowy o pracę, o którym mowa w art. 52 § 1 pkt 1 k.p.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd oparł się na całokształcie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. na dowodach z dokumentów, wskazanych w treści uzasadnienia, których wiarygodność i autentyczność nie budziła wątpliwości stron ani Sądu, a także na dowodach z zeznań świadków: P. C., M. K., T. W., J. L., K. J. i R. S. oraz na dowodzie z przesłuchania stron, w tym za stroną pozwaną B. S.. Sąd ocenił zeznania świadków i stron za wiarygodne w zakresie, w jakim znajdowały one potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, a ponadto w zakresie, w jakim odnosiły się do faktów, a nie ocen. Z zeznań świadka J. L. Sąd skorzystał w niewielkim zakresie, z uwagi na okoliczność, iż świadek nie zajmował się prowadzoną przez stronę pozwaną inwestycją przy ul. (...) we W. i nie posiadał szczegółowej wiedzy o okolicznościach istotnych dla niniejszej sprawy.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom B. S. w zakresie, w jakim wskazywał on, iż uiszczoną przez powoda w dniu 30 sierpnia 2016 r. cenę potraktował jako pierwszą ratę umówionej kwoty, i wobec tego nie przystąpił do czynności wyjaśniających okoliczność uiszczenia przez powoda danej kwoty. Biorąc pod uwagę wyrażane przez powoda konsekwentnie w toku procesu negocjacyjnego stanowisko Sąd uznał, że opisane twierdzenia B. S. nie mogły zostać uznane za wiarygodne z uwagi na znaczny stopień absurdalności, jaki je cechował.

Odnosząc się do kwestionowanego przez stronę pozwaną dokumentu pełnomocnictwa z dnia 27 sierpnia 2015 r. Sąd zważył po pierwsze, że fakt jego udzielenia powodowi został potwierdzony przez słuchanego w niniejszej sprawie po odebraniu przyrzeczenia K. J.. Po drugie zaś podkreślić należy, że wobec ustalenia naruszenia przez stronę pozwaną przepisu art. 52 § 2 k.p., które to uchybienie formalne zadecydowało o uwzględnieniu zgłoszonego powództwa, kwestia spornego dokumentu pozostaje sprawą drugorzędną, niemającą zasadniczo wpływu na zapadłe w niniejszej sprawie rozstrzygnięcie.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił roszczenie powoda i **w punkcie I sentencji wyroku** zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda tytułem odszkodowania w związku z rozwiązaniem umowy o pracę bez wypowiedzenia z naruszeniem przepisów prawa kwotę 22 800 zł, stanowiącą równowartość trzymiesięcznego wynagrodzenia powoda, zgodnie z przedstawionym przez stronę pozwaną i niekwestionowanym przez powoda zaświadczeniem o średniej

wysokości zarobków powoda, wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi od dnia następującego po dniu doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu.

W punkcie II sentencji wyroku Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, tj. w zakresie, w jakim powód cofnął roszczenie o sprostowanie świadectwa pracy.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu jak **w punkcie III sentencji wyroku** znajdowało oparcie w treści art. 98 § 1 kpc. To pozwaną jako stronę przegrywającą sprawę obciążał obowiązek zwrotu kosztów procesu. Powód był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, a zatem strona pozwana zobowiązana była zwrócić poniesione przez powoda koszty zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem została ustalona na poziomie 180 zł, na podstawie § 9 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800). Sąd zważył przy tym, że powód uległ w niniejszej sprawie jedynie w zakresie cofniętego powództwa co do sprostowania świadectwa pracy, a więc w stopniu tak niewielkim, że nie zaszyły podstawy do zastosowania przepisu art. 100 k.p.c. i stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Tym samym w punkcie III sentencji wyroku Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie.

W **punkcie IV sentencji wyroku**, działając na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025) Sąd nakazał stronie pozwanej uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa opłaty od pozwu w wysokości 1 140 zł (5 % z 22 800 zł), od zapłaty której powód był zwolniony z mocy ustawy.

W punkcie V sentencji wyroku, działając w oparciu o przepis art. 477² § 1 k.p.c., wyrokowi w punkcie I Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności do kwoty jednomiesięcznego wynagrodzenia powoda, zgodnie z zaświadczeniem o wysokości uzyskiwanych przez powoda zarobków przedstawionym przez stronę pozwaną i niekwestionowanym przez powoda.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.