

Sygn. akt V ACa 355/15

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 16 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma (spr.)
Sędziowie:	SA Maria Sokołowska SO del. Hanna Rucińska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Justyna Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

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

przeciwko P. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 7 stycznia 2015 r. sygn. akt VI GC 232/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 355/15

## UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. w T. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwany P. D. ma zapłacić powodowi kwotę 228.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2013r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że dochodzona pozvem kwota stanowi karę umowną za zwłokę pozwanego w przekazaniu mu lokali mieszkalnych i za zwłokę pozwanego w zawarciu z nim umowy przyrzeczonej ustanowienia

odrębnych własności lokali oraz przeniesienia ich własności na powoda stosownie do postanowień zawartej przez strony w dniu 20 października 2011r. notarialnej umowy przedwstępnej. Wedle twierdzeń powoda na mocy tej umowy pozwany zobowiązał się do ustanowienia odrębnych własności lokali w nowobudowanym budynku w R. oraz ich sprzedaży wraz z garażami powodowi w terminie do dnia 31 marca 2012r., przy czym zapłata całości ceny miała nastąpić w formie bezgotówkowej poprzez potrącenie z wierzytelnością wzajemną przysługującą powodowi od pozwanego z tytułu orzeczeń sądowych i faktur za zlecone i wykonane przez powoda roboty budowlane nie uregulowane przez pozwanego. Zdaniem powoda pozwany nie dotrzymał uzgodnionego przez strony terminu ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży powodowi, gdyż do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności nastąpiło w dniu 29 października 2013r., a więc po upływie przeszło półtora roku od terminu ustalonego w umowie przedwstępnej tj. po 577 dniach zwłoki. Powód podkreślił przy tym, że w powyższej umowie przyrzeczonej strony podtrzymały jego uprawnienie do dochodzenia od pozwanego zapłaty kary umownej przewidzianej w (...)umowy przedwstępnej. Podkreślił, iż proponował pozwanemu aby zapłacił mu tytułem tej kary kwotę 200.000 zł, jednakże pozwany nie wyraził zgody na przesłany projekt porozumienia w tej sprawie i pismem z dnia 31 października 2013r. złożył oświadczenie o uchyleniu się od złożonego oświadczenia woli w przedmiocie zapłaty kary umownej. Powód uznając to oświadczenie za bezskuteczne stosownie do (...)umowy przedwstępnej wyliczył karę umowną na kwotę 392.589,75 zł i jednocześnie ograniczył wysokość tej kary umownej miarkując ją do kwoty 228.000 zł tj. do kwoty odsetek maksymalnych należnych mu za okres zwłoki tj. od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia 29 października 2013r. Następnie wezwał pozwanego do zapłaty tej miarkowanej kary umownej w terminie do dnia 10 grudnia 2013r., jednakże bezskutecznie.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 listopada 2013r., sygn. akt (...), Sąd Okręgowy w T. uwzględnił w całości żądanie pozwu.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Nie kwestionując istnienia stosunku prawnego między stronami powstałego po zawarciu umowy przedwstępnej pozwany podkreślił, iż po pierwsze, będąca źródłem zobowiązania powyższa umowa przedwstępna była zawierana w warunkach faktycznego przymusu ekonomicznego, gdyż cena za jaką powód nabył lokale mieszkalne została ustalona w czasie równoległego prowadzenia postępowania egzekucyjnego prowadzonego względem pozwanego i stawka za metr kwadratowy nie była negocjowana według normalnych rynkowych zasad i w konsekwencji wartość otrzymanych przez powoda lokali wyniosła przynajmniej kwotę 200-250 tys. zł więcej. Skutkowało to wzbogaceniem powoda o powyższą kwotę około 200-250 tys. zł i okoliczność ta winna w ocenie pozwanego mieć znaczenie przy dokonywaniu rozważań nad wysokością ewentualnych kar umownych dodatkowo wzbogacających powoda.

Po drugie, pozwany podniósł, iż przedstawiciele powodowej spółki chcąc dochodzić kar umownych od pozwanego dopuścili się zachowania sprzecznego z prawem próbując dokonać wpisu w księgach wieczystych hipoteki przymusowej zabezpieczającej zaspokojoną uprzednio wierzytelność co skutkowało by powstaniem po stronie pozwanego znacznej szkody majątkowej, oscylującej w granicach kilku milionów złotych, związanej z przewidywanym odstąpieniem od umów deweloperskich.

Po trzecie, mając na uwadze, że kara umowna jest rażąco wygórowana oraz fakt wykonania zobowiązania pozwany wniósł o miarkowanie wysokości kary umownej do kwoty 100.000 zł jako odszkodowania adekwatnego do kwoty głównej roszczenia jak również uwzględniającego interes powoda.

Dodatkowo pozwany podniósł, iż dokonuje inwentaryzacji wzajemnych roszczeń z tytułu nieprawidłowego wykonania zobowiązań związanych z produkcją i dostawą profili okiennych oraz innych materiałów budowlanych; jednakże z uwagi na brak złożenia przez pozwanego oświadczeń kształtujących podniesienie stosownych zarzutów jest w tej chwili bezskuteczne.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty powód w piśmie procesowym z dnia 2 stycznia 2015r. podtrzymał w całości żądanie pozwu zaprzeczając w całości twierdzeniom i wnioskom pozwanego przytoczonych

w sprzecznie jako nieprawdziwych. Ponadto dodatkowo podniósł zarzut naruszenia przez pozwanego art. 5 k.c. wskazując, iż działanie pozwanego dotyczące zarówno okoliczności w jakich doszło do podpisania umów jak również działanie późniejsze polegające na próbie uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli o zapłacie kary umownej wskutek rzekomej groźby w kontekście okoliczności niniejszej sprawy, a przede wszystkim znaczącej zwłoki pozwanego w wykonaniu umowy przedwstępnej, stanowi przejaw nadużycia prawa i jako taki nie może korzystać z ochrony prawa.

Wyrokiem z dnia 7 stycznia 2015r. Sąd Okręgowy w T. uwzględnił powództwo w całości, następująco uzasadniając rozstrzygnięcie:

W dniu 20 października 2011r. w R. powód (...) sp. z o.o. w T. i pozwany P. D. zawarli w formie aktu notarialnego, (...), umowę przedwstępną, której przedmiotem było ustanowienie przez pozwanego odrębnych własności lokali o numerach (...) w nowobudowanym budynku przy ulicy (...) w R. oraz ich sprzedaż wraz z garażami na rzecz powoda za łączną cenę w kwocie 680.396,18 zł. Strony ustaliły, że powyższa cena zostanie zapłacona przez powoda w formie bezgotówkowej poprzez potrącenie z wierzytelnością wzajemną przysługującą powodowi od pozwanego z tytułu nakazów zapłaty stanowiących przedmiot postępowań egzekucyjnych i prowadzonego komorniczego postępowania zabezpieczającego szczegółowo opisanych w (...) umowy oraz z tytułu bezspornego i wymagalnego wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane nie objęte w/w tytułami sądowymi. Z kolei w (...) ustalono termin zgłoszenia przez zbywcę budynku obejmującego przedmiotowe lokale do użytkowania do dnia 31 grudnia 2011r., a w(...), że zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności przedmiotowych lokali i ich sprzedaży nastąpi w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania przez zbywcę zgody właściwego organu administracji publicznej na użytkowanie budynku, nie wcześniej jednak niż po dokonaniu czynności zdawczo-odbiorczych przez strony, nie później niż do dnia 31 marca 2012r. Stosownie zaś do (...)umowy w przypadku zwłoki w protokolarnym przekazaniu przedmiotowych lokali tj. przekroczenia terminu określonego w (...)umowy oraz zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) i przeniesienia ich własności na nabywającą powodową spółkę będzie ona uprawniona do dochodzenia odszkodowania umownego w wysokości 0,1% łącznej ceny brutto wskazanej w(...)umowy za każdy dzień zwłoki.

W dniu 30 grudnia 2011r. pozwany złożył w Powiatowym (...) w W. wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku obejmującego przedmiotowe lokale, które otrzymał w dniu 21 czerwca 2013r.

Powód wielokrotnie wzywał pozwanego do wykonania powyższej umowy przedwstępnej, jednakże bezskutecznie.

Dopiero w dniu 14 października 2013r. pozwany poinformował powoda, że ustanowienie odrębnej własności lokali oraz przeniesienie ich własności nastąpi w dniu 29 października 2013r.

W dniu 29 października 2013r. strony zawarły umowę przyrzeczoną w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) na rok 2013, na mocy której pozwany ustanowił odrębną własność lokali nr (...) w budynku przy ulicy (...) w R. i przeniósł ich własność na rzecz powodowej spółki(...)Jednocześnie w (...)strony podtrzymały uprawnienie powoda do dochodzenia od pozwanego zapłaty kary umownej oraz roszczenie pozwanego o zapłatę odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania robót budowlanych, a które będą przedmiotem odrębnego porozumienia podpisanego pomiędzy stronami w terminie 21 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

Tego samego dnia powód złożył w Sądzie Rejonowym w (...)wniosek o wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej prowadzonej dla budynku przy ulicy (...) w R..

Jednocześnie wykonując zapis(...)umowy przyrzeczonej powód w dniu 31 października 2013r. zaproponował pozwanemu porozumienie w przedmiocie ustalenia kary umownej oraz przedstawił projekt porozumienia z dnia 4 listopada 2013r.

W odpowiedzi pozwany w piśmie z dnia 31 października 2013r. oświadczył, iż uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przez pełnomocnika M. B. w dniu 29 października 2013r. w R. w kancelarii notarialnej

D. K. zawartego w treści aktu notarialnego Rep. A nr (...) w zakresie w jakim pozwany zobowiązał się przystąpić w terminie 21 dni do rozmów ugodowych w zakresie rozliczenia wzajemnych wierzytelności stron.

Następnie kolejnym pismem z dnia 31 października 2013r. pozwany zwrócił się do powoda o wyjaśnienie przyczyn złożenia powyższego wniosku, a w piśmie z dnia 4 listopada 2013r. uzależnił przystąpienie do negocjacji dwustronnych od wycofania wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Ostatecznie powód cofnął powyższy wniosek w dniu 14 listopada 2013r. Zanim jednak wniosek ten został cofnięty Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 12 listopada 2013r. oddalił ten wniosek, a następnie wobec cofnięcia wniosku przez powoda postanowieniem z dnia 26 listopada 2013r. Sąd ten uchylił swoje postanowienie z dnia 12 listopada 2013r. Ostatecznie powód wyliczył karę umowną według zapisów umowy na kwotę 392.589,75 zł oraz wyliczył karę umowną w wysokości odsetek maksymalnych na kwotę 228.017,28 zł.

Następnie wezwaniem do zapłaty z dnia 25 listopada 2013r. powód miarkując wyliczoną karę umowną w kwocie 392.589,75 zł wezwał pozwanego do zapłaty kary umownej w zmiarkowanej wysokości 228.000 zł.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty prywatne, stanowiące dowody w zakresie wynikającym z art. 245 k.p.c., które nie wywołały wątpliwości co do ich prawdziwości i autentyczności i nie były kwestionowane przez strony oraz na podstawie niezaprzeczonych przez pozwanego faktów (art. 230 k.p.c.), a także w oparciu o dokumenty urzędowe w postaci odpisów aktów notarialnych, odpisu decyzji (...) i odpisów orzeczeń wydanych przez Sąd Rejonowy w W., które stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.).

Sąd ten oddalił wnioski dowodowe powoda z zeznań świadka M. B. na okoliczności wskazane w pkt 5 petitum pozwu i w pkt 4 odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty, z zeznań świadków D. B. i M. M. na okoliczności wskazane w odpowiedzi w pkt 6 i 7 odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty, z przesłuchania stron na okoliczności wskazane w pkt 6 pozwu i w pkt 5 i 8 odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty oraz nie uwzględnił wniosku powoda o zwrócenie się do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. o informację o treści jak w pkt 9 odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty.

Sąd oddalił również wniosek dowodowy pozwanego z opinii biegłego na okoliczności wskazane w pkt 5 uzasadnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej wymienionej w pkt 4 uzasadnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty.

W ocenie Sądu okoliczności mające być wykazane powyższymi dowodami nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (art. 227 k.p.c.). W świetle tak ustalonego powyższego stanu faktycznego należało ocenić zasadność żądania pozwu.

Na wstępie należało in abstracto ustalić dopuszczalność żądania zapłaty kary umownej jako roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej. W razie ewentualnego pozytywnego rozstrzygnięcia tego zagadnienia w dalszej kolejności rozważenia wymagało czy in concreto żądanie powódki zapłaty kary umownej jest zasadne.

W doktrynie zagadnienie, czy skuteczne jest zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przedwstępnej jest sporne. Twierdzi się, że taka możliwość jest wyłączona z uwagi na to, że byłoby to obejście granic odszkodowania uregulowanych w art. 390 § 1 k.c. Przeważa jednak stanowisko, że z uwagi na swobodę umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) nie jest wykluczone zastrzeżenie w umowie przedwstępnej kary umownej określonej w art. 484 § 1 k.c. na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przedwstępnej (tak Cz. Żuławska (w:) Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, t. I, Warszawa 2006r., s 175; S. Kowalski, Zastrzeżenie kary umownej w umowie przedwstępnej, Rejent 2003, nr 1, s. 83 i n.). W ocenie Sądu należy zaaprobować drugi z przedstawionych poglądów. Należy zgodzić się bowiem, że szczególnie charakter przepisu art. 390 k.c. nie wyłącza możliwości stosowania przepisów ogólnych dotyczących niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, w tym art. 483 k.c. Umowa przedwstępna jest źródłem stosunku zobowiązaniowego o szczególnym

charakterze, co nie stoi na przeszkodzie stosowaniu ogólnych zasad dotyczących niewykonania zobowiązania lub nienależytego wykonania zobowiązania w kwestiach w tym przepisie nieuregulowanych (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2003r., V CK 471/02, Lex nr 175973). W świetle tych uwag skoro wykonanie umowy przedwstępnej jest świadczeniem niepieniężnym w rozumieniu art. 483 § 1 k.c., to w razie niewykonania lub nienależytego wykonania tego zobowiązania wierzyciel może domagać się kary umownej.

Ustalenia powyższe nie przesądzają jeszcze o zasadności powództwa. Należy bowiem rozważyć, czy powodowa spółka *in concreto* była uprawniona do żądania od pozwanego zapłaty kary umownej za nienależyte wykonanie zobowiązań określonych w umowie przedwstępnej z dnia 20 października 2011r.

W ocenie Sądu jest poza sporem, że pozwany nienależycie wykonał swoje zobowiązanie do ustanowienia odrębnych własności lokali o numerach (...) w nowobudowanym budynku przy ulicy (...) w R. oraz ich sprzedaży wraz z garażami na rzecz powoda dopuszczając się 577 dni zwłoki w wykonaniu powyższego zobowiązania. W konsekwencji powód był uprawniony do wyliczenia zastrzeżonej w umowie przedwstępnej i potwierdzonej w umowie przyrzeczonej kary umownej w wysokości 0,1% łącznej ceny brutto za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnych własności lokali nr (...) oraz przeniesienia ich własności na powodową spółkę. Wprawdzie pozwany kwestionował zasadność powództwa; jednakże podniesione przez niego zarzuty przeciwko żądaniu pozwu były chybione. I tak w ocenie Sądu zupełnie chybiony był zarzut, iż umowa przedwstępna była zawierana w warunkach faktycznego przymusu ekonomicznego co miało prowadzić do wzbogacenia powoda o kwotę około 200-250 tys. zł skoro pozwany nie sprecyzował konkretnej kwoty, o którą jego zdaniem wzbogacił się powód, a ponadto nawet nie twierdził, że kwotę z tego tytułu zgłasza do potrącenia z wierzytelnością powoda.

W ocenie Sądu chybiony był też drugi z podniesionych przez pozwanego zarzutów dotyczący rzekomego sprzecznego z prawem zachowania się powoda poprzez próbę dokonania wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej co miałyby skutkować powstaniem po stronie pozwanej znacznej szkody majątkowej. Abstrahując od rzekomego sprzecznego z prawem zachowania powoda, pozwany nawet nie twierdził aby poniósł z tego tytułu jakąkolwiek szkodę majątkową.

Nieuzasadniony był też wniosek pozwanego o miarkowanie do kwoty 100.000 zł z uwagi na zarzucaną rażąco wygórowaną kwotę oraz z uwagi na fakt wykonania zobowiązania. Uszło uwadze pozwanego, że powód sam miarkował wyliczoną przez siebie kwotę kary umownej z kwoty 392.589,75 zł do kwoty 228.000 zł.

W świetle art. 484 § 2 k.c. przesłankami uzasadniającymi obniżenie kary umownej są: wykonanie zobowiązania w znacznej części, a także rażąco wygórowanie kary umownej. W niniejszej sprawie zobowiązanie pozwanego zostało wykonane w całości. Zatem w niniejszej sprawie możliwe byłoby zmniejszenie kary umownej w oparciu o przesłankę wykonania zobowiązania w znacznej części. Kolejną podstawą zredukowania kary umownej jest jej rażąco wygórowanie. Przepisy k.c. nie precyzują kryteriów kwalifikowania kary umownej jako rażąco wygórowanej, a w instytucję miarkowania wpisana jest konieczność odwoływania się do różnorodnych okoliczności. Judykatura wymienia wśród nich relację wysokości kary do odszkodowania należnego wierzycielowi na zasadach ogólnych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007r., IV CSK 181/07, Biul. SN rok 2008, Nr 1); kara umowna może być uznana za rażąco wygórowaną gdy jest ona równa bądź zbliżona do wysokości wykonanego z opóźnieniem zobowiązania, w związku z którym ją przewidziano (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 II CK 420/04, system Legalis), a także stopień przyczynienia się drugiej strony do powstania szkody (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2003, I CJ 137/02, Lex nr 148636). W ocenie Sądu szczególnie istotny jest aspekt szkody po stronie powoda. Jest jasne, że kara umowna należy się nawet w razie braku szkody; jednocześnie jednak, wedle *communis opinio*, stanowi ona surogat odszkodowania. Zatem mimo, że kara umowna odrywa się od zaistnienia i wysokości szkody, to jej rolą jest zrekompensowanie kontrahentowi ujemnych skutków niewłaściwego wykonania umowy. W ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa miarkując wyliczoną karę umowną do kwoty 228.000 zł stanowiącej niekwestionowane przez pozwanego wyliczenie należnych jej odsetek maksymalnych za opóźnienie w zapłacie przez pozwanego należności wykazała, że doznała szkody wskutek niewłaściwego wykonania przez niego zobowiązania; w konsekwencji uwolniła się od narażenia na ryzyko uznania kary umownej za nadmierną. Skoro więc *in concreto* z

jednej strony przedmiotowe zobowiązanie zostało w całości wykonane przez pozwanego, ale z drugiej strony powód wykazał, iż poniósł szkodę w wysokości dochodzonej zamiarkowanej kary umownej, to w świetle art. 484 § 2 k.c. w niniejszej sprawie brak było podstaw do dalszego miarkowania dochodzonej kary umownej do wnioskowanej przez pozwanego kwoty 100.000 zł.

Tylko na marginesie pozostaje jeszcze do rozważenia kwestia uchylenia się pozwanego od skutków prawnych złożonego oświadczenia w jego piśmie z dnia 31 października 2013r., gdyż okoliczności tej pozwany w procesie nie podnosił. W ocenie Sądu powyższe uchylenie się pozwanego od złożonego oświadczenia woli nie miało żadnego znaczenia w sprawie, gdyż dotyczyło ono zakresu w jakim pozwany zobowiązał się przystąpić w terminie 21 dni do rozmów ugodowych w zakresie rozliczenia wzajemnych wierzytelności stron.

Reasumując, z tych wszystkich względów należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda dochodzoną kwotę 228.000 zł na podstawie art. 484 § 1 k.c. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2013r. do dnia zapłaty (art. 481 k.c.) tj. od następnego dnia po upływie terminu płatności wskazanego w wezwaniu do zapłaty kary umownej z dnia 25 listopada 2013r.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany, który zarzucił naruszenie art. 484 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy dochodzona przez powoda kara umowna jest rażąco wygórowana oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej zgłoszonych w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Powołując się na te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa albo zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 100.000 złotych, a oddalenie powództwa w pozostałym zakresie.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia Sądu I instancji dokonane w sprawie oraz wyciągnięte na podstawie tych ustaleń wnioski, czyniąc z nich integralną część swoich ustaleń.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż trafnym jest pogląd Sądu I instancji, zgodnie z którym strony zawierając umowę z dnia 20 października 2011r. mogły skutecznie postanowić, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, powód może się domagać od niego kary umownej w zastrzeżonej w umowie wysokości. O prawidłowości tego poglądu przesądza okoliczność, że przedmiotem umowy było wykonanie przez pozwanego zobowiązania niepieniężnego (art. 483 § 1 k.c.). Przy czym co do zasady kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość szkody poniesionej wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika (art. 484 § 1 k.c.).

Natomiast zgodnie z art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane lub gdy kara umowna jest rażąco wygórowana, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej.

W przypadku pozwanego jak ustalił Sąd I instancji, ostatecznie wykonał on umówione zobowiązanie, natomiast wykonał je nienależycie, bowiem dopuścił się 577 dni zwłoki, co zdaniem tego Sądu uprawniało powoda do naliczenia zastrzeżonej w umowie kary umownej.

Pozwany w apelacji zarzuca naruszenie zaskarżonym wyrokiem art. 484 § 2 k.c., powołując się na to, że zasądzona kara umowna jest rażąco wygórowana.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wbrew odmiennym twierdzeniom apelacji brak uzasadnionych podstaw do uznania zasądzonej od pozwanego na rzecz powoda kwoty za rażąco wygórowaną. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni

podziela argumentację Sądu Okręgowego, zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Wszak jak wskazał Sąd I instancji zgodnie z postanowieniami zawartej przez strony umowy powód mógł domagać się zasądzenia od pozwanego kary umownej w kwocie 392.589,75 złotych, jednakże mając na uwadze ostateczne wykonanie umowy przez pozwanego, sam powód dokonał jej miarkowania o prawie połowę, określając swoje żądanie na kwotę 228.000 złotych, stanowiącą odsetki maksymalne od wartości świadczenia, które pozwany wykonał dopuszczając się 577 dni zwłoki.

Istotne znaczenie przy ocenie zarzutów pozwanego ma też okoliczność, że powód dochodzi kary umownej zastrzeżonej w umowie, którą strony zawarły gdyż pozwany nie regulował na rzecz powoda należności za dostarczone profile okienne i inne elementy budowlane w kwocie 680.396,18 złotych, w większości uprzednio zasądzonych nakazami sądowymi.

Trafnie przy tym przyjął Sąd Okręgowy, iż pozwany nie może się skutecznie powoływać na rzekome zawarcie umowy, z której powód dochodzi roszczenia o zapłatę kary umownej w warunkach przymusu ekonomicznego, skoro nie wykazał szkody jaką miałby ponieść z tego tytułu. Brak też podstaw do czynienia powodowi zarzutu, iż obawiając się unikania przez pozwanego wykonania zobowiązania, starał się zabezpieczyć swoje roszczenia w stosunku do pozwanego między innymi podejmując próbę uzyskania wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości pozwanego. Zresztą te obawy powoda okazały się uzasadnione, bowiem pozwany wykonał zobowiązanie z 577 dniową zwłoką.

W tych okolicznościach zdaniem Sądu Apelacyjnego brak uzasadnionych podstaw do dalszego miarkowania należnej powodowi kary umownej, w szczególności o prawie  $\frac{3}{4}$ , bowiem do tego sprowadza się wniosek alternatywny zawarty w apelacji o obniżenie zasądzonej kwoty do 100.000 złotych.

Jako chybiony ocenić też należy zarzut apelacji naruszenia przez Sąd I instancji art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda zawartych w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Odnosząc się do tego zarzutu, który nie został sprecyzowany ani też uzasadniony w uzasadnieniu apelacji stwierdzić należy, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty brak wniosków dowodowych powoda, stąd powołanie się na ich pominięcie nie może być skuteczne.

O ile zaś skarżący miał na myśli wnioski dowodowe strony pozwanej, to również zarzut ten jest bezpodstawny.

Wskazać bowiem należy, że wnioski te obejmują przeprowadzenie dowodu z dokumentów z postępowania egzekucyjnego prowadzonego z inicjatywy powoda przeciwko pozwanemu w 2011r. oraz złożenia przez powoda wniosku o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika, a także z dokumentów, w których pozwany wyrażał zgodę na prowadzenie rokowań z powodem w zakresie ustalenia salda wzajemnych należności.

Odnosząc się do tych wniosków Sąd I instancji albo je uwzględnił albo okoliczności objęte wnioskiem uznał za bezsporne, bowiem zostały przyznane przez powoda (vide strona 6 uzasadnienia zaskarżonego wyroku k-167).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił jedynie wniosku o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nieruchomości pozwanego oraz z opinii biegłego na okoliczność ustalenia ceny rynkowej lokali objętych umową zawartą przez strony, trafnie i bez naruszenia art. 227 k.p.c. uznając, że okoliczności, na które je zawnioskowano nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W tym zakresie podkreślić bowiem należy, że powód nie kwestionował faktu złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości pozwanego, stąd prowadzenie dalszych dowodów z dokumentów na tę okoliczność nie było uzasadnione. Z kolei skoro strony określiły zgodnie wartość wzajemnych zobowiązań w umowie z dnia 20 października 2011r., brak uzasadnionych podstaw by obecnie ponownie dokonywać wyceny tych zobowiązań w oparciu o opinię biegłego, zwłaszcza gdy pozwany wprawdzie dopuszczając się 577 dniowej zwłoki spełnił swoje świadczenie, a zakwestionował jego wartość dopiero po zgłoszeniu przez powoda roszczenia o zapłatę przewidzianej w tej umowie kary umownej.

Z powyższych względów uznając apelację pozwanego za niezasadną, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. ją oddalił, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na mocy art. 98 k.p.c.