

Sygn. akt XV C 20/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

- zaoczny wobec pozwanej L. M.

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Małgorzata Misiurna

Protokolant : stażysta Katarzyna Ignacek

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016r. w Gdańsku

sprawy z powództwa M. P. i R. P.

przeciwko L. M., J. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych L. M. i J. M. solidarnie na rzecz powodów M. P. i R. P. solidarnie kwotę 109.680 zł (sto dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 21.10.2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. , z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 12.701 zł (dwanaście tysięcy siedemset jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. Wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanej L. M. .

UZASADNIENIE

Powodowie M. P. i R. P. w dniu 7 stycznia 2016r. wnieśli pozew przeciwko L. M. i J. M. żądając zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz solidarnie kwoty 109.680 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 października 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w dniu 7 maja 2008 roku strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego ,na mocy której oboje pozwani zobowiązali się, po uprzednim dokonaniu przebudowy strychu w budynku przy (...)nr 68 w S. , wydać powodom do dnia 31 grudnia 2009 roku lokale mieszkalne powstałe w wyniku tej przebudowy, zaś do dnia 30 czerwca 2010 roku zawrzeć z nimi umowę przyrzeczoną sprzedaży tych lokali. W przypadku zwłoki w sprzedaży lokali pozwani zobowiązali się do zapłaty kary umownej na rzecz powodów w wysokości 0,02% - liczonej od kwoty 1.200.000 zł od dnia 1 stycznia 2010r. .

W dniu 5.10.2015 roku powodowie skierowali do pozwanych wezwanie przedsądowe z żądaniem zapłaty kary umownej w kwocie 109.680 zł za okres od 1 lipca 2014 roku do 30 września 2015 roku. Do chwili obecnej pozwani nie odpowiedzieli na wezwanie, nie zapłacili żądanej kary umownej.

Pozwani nie złożyli pisemnej odpowiedzi na pozew.

Na terminie rozprawy w dniu 19 kwietnia 2016r. stawił się pozwany J. M. i ustnie wniósł o oddalenie powództwa na podstawie § 6 punkt 7 umowy stron, z którego to paragrafu wynika, że możliwość naliczania kary umownej przysługuje powodowi tylko w przypadku gdyby wina za niewydanie lokali w terminie leżała po stronie pozwanych – a tak nie jest.

Brak możliwości zrealizowania umowy przyrzeczonej jest wynikiem całkowitego zablokowania i odcięcia jakiegokolwiek dostępu do lokali przez Wspólnotę Mieszkaniową, gdzie znajdują się przedmiotowe lokale.

Pozwani w tej sprawie wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej o zwrot nakładów ale nie wiedzieli, że tamta sprawa będzie tak długo się toczyć. Oświadczył że nie będzie składać wniosków dowodowych i wniósł o oddalenie powództwa w całości

Pozwana L. M. nie złożyła odpowiedzi na pozew na piśmie i nie stawiała się na wyznaczony termin rozprawy – pozwany potwierdził, że jego adres w G. ul. (...) jest adresem dla doręczeń L. M., która tam nie mieszka a pozwani są po rozwodzie.

Powodowie wskazali, że na rzecz pozwanych zapłacili łącznie kwotę 1.270.000 zł na poczet kupna lokali w S., które pochodziły z zaciągniętego przez nich kredytu denominowanego we frankach szwajcarskich, który spłacają do tej pory. Nie wiedzą co zrobili z tymi pieniędzmi pozwani, którzy przedstawili wyliczenie na poniesienie nakładów na przebudowę strychu w wysokości około 800 tys. zł i nie oferują zwrotu jakichkolwiek realnych kwot tytułem spłaty długu.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

W dniu 7 maja 2008 roku powodowie oraz pozwani zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...) w S.. Pozwani małżonkowie M. zobowiązali się sprzedać na rzecz powodów małżonków P., pod warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu lub lokali i założenia dla niego lub dla nich księgi wieczystej, lokal mieszkalny (lub 2 lokale) wraz z prawami związanymi z własnością, za cenę za 1.200.000 zł, zaś powodowie zobowiązali się prawa te za wymienioną cenę, pod powyższym warunkiem, kupić do majątku objętego wspólnością ustawową. Umowę przyrzeczoną strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 30 czerwca 2010 roku. Powodowie uiszcili pozwanym przy zawieraniu umowy zaliczkę w wysokości 240.000 zł, zaś pozostałą część ceny w wysokości 960.000 zł zobowiązali się zapłacić w określonych kwotach i terminach wskazanych w § 4 umowy

Zgodnie z § 5 umowy pozwani zobowiązali się wydać powodowi przedmiot umowy nie później niż do dnia 31 grudnia 2009 roku. W postanowieniach §6 zawarto prawa i obowiązki obu stron w trakcie prowadzenia prac budowlano remontowych przez pozwanych, przy czym w pkt 7 strony postanowiły, że w przypadku zwłoki pozwanych w wydaniu lokalu/lokali będących przedmiotem niniejszej umowy z ich winy – powodowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ustalonej ceny sprzedaży za każdy dzień zwłoki.

dowód: umowa przedwstępna sprzedaży rep. A nr 554/2008 z załącznikami k. 7-20

W wezwaniach przedsądowych z dnia 5 października 2015 roku powodowie powołując się na § 6 ust. 7 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 7 maja 2008 roku, wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 109.680 zł tytułem kary umownej za okres od 1 lipca 2014 roku do dnia 30 września 2015 roku- pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

dowód: pisemne wezwania z dowodami nadania k.21-23 ;

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez powodów, ponieważ pozwani nie przedstawili własnych. Pozwany J. M. wniósł o oddalenie powództwa zaprzeczając własnej odpowiedzialności za niewykonanie postanowień umowy przedwstępnej, ale nie zaoferował dowodów na potwierdzenia swego stanowiska, pozwana zaś nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie.

Sąd przy ustaleniu stanu faktycznego miał na uwadze dokumenty prywatne i urzędowe przedstawione przez powodów, pozwani nie kwestionowali autentyczności ani prawdziwości złożonych dokumentów. Przedłożony przez powodów dokument w postaci umowy stron zawartej w formie aktu notarialnego (dokument urzędowy) stanowił podstawę ustalenia treści stosunku prawnego łączącego strony, istnienia podstaw do naliczania kary umownej i jej wymagalności

W ocenie sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powodowie domagali się zapłaty kary umownej uregulowanej w § 6 pkt 7 umowy stron – zgodnie z dyspozycją art. 483 § 1kc, który stanowi, że „można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). W przepisie art. 484 § 1 k.c. przewidziano, że ”w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły”.

Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązań (wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2008 r., V CSK 85/08, LEX nr 457785; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2013 r., I ACa 99/13, LEX nr 1313465; wyrok SA w Gdańsku z dnia 14 maja 2013 r., I ACa 174/13, LEX nr 1375649; wyrok SA w Poznaniu z dnia 11 czerwca 2013 r., I ACa 365/13, LEX nr 1345561). Składnia ona tym samym stronę zobowiązaną, może nawet silniej niż jakiegokolwiek inne środki, do ścisłego wypełnienia zobowiązania. Dłużnik, godząc się na karę umowną, bierze tym samym na siebie gwarancję jego wykonania. Treścią zastrzeżenia kary umownej jest zobowiązanie się dłużnika do zapłaty wierzycielowi określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Zapłata kary umownej stanowi niejako automatyczną sankcję przysługującą wierzycielowi w stosunku do dłużnika w wypadku niewykonania przez niego lub nienależytego wykonania zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada. Jak sama nazwa wskazuje, kara umowna dotyczy szkody wynikającej z umowy i nie znajduje żadnego zastosowania w przypadku stosunków pozaumownych, takich jak wynagrodzenie za bezumowne korzystanie (wyrok SA w Poznaniu z dnia 11 kwietnia 2013 r., I ACa 152/13, LEX nr 1314828).

W ocenie sądu bezspornym między stronami jest fakt, że pozwani nie wykonali wynikającego z umowy przedwstępnej zobowiązania w postaci zawarcia z powodami umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego (2 lokali) po ustanowieniu jego odrębnej własności i założeniu księgi wieczystej, mimo że powodowie w całości spełnili swoje świadczenie i zapłacili umówioną cenę 1.200.000 zł. Powodowie wykazali istnienie podstawy do domagania się od pozwanych zapłaty kary umownej, ponieważ zobowiązanie pozwanych miało charakter niepieniężny i nie zostało wykonane w wynikającym z umowy terminie. Zatem to na pozwanych zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. spoczywał ciężar wykazania, że niewykonanie zobowiązania nie wynikało z ich winy.

Pozwany J. M. na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2016r. oświadczył, że nie ponosi winy w niewykonaniu zobowiązania, ponieważ zakończenie inwestycji zablokowały działania Wspólnoty Mieszkaniowej. Nie przedstawił jednak żadnych środków dowodowych na poparcie swego stanowiska, nie pamiętał sygnatury sprawy o zapłatę, którą wytoczył przeciwko Wspólnocie. Dodatkowo wskazał, że kwotę 500 tys. zł z pieniędzy otrzymanych od powodów przyjęła w imieniu własnym jego żona L. M.. Zdaniem sądu pozwany nie sprostował ciężarowi wykazania w tym procesie, że zobowiązanie wynikające z umowy stało się niemożliwe do wykonania na skutek okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności. Natomiast skoro pozwana nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie, to zgodnie z dyspozycją art. 339§ 2 k.p.c. należało przyjąć za prawdziwe twierdzenia powodów o okolicznościach faktycznych opisanych w pozwie.

Wobec powyższego obojgu pozwany należy przypisać winę za niewykonanie umowy przedwstępnej i obciążyć karami umownymi w wysokości przewidzianej w umowie z dnia 7 maja 2008r. W tym procesie powodowie domagali się zasądzenia kar umownych za okres od 1 lipca 2014r. roku do 30 września 2015 roku w łącznej wysokości 109.680

zł, co odpowiada zapisowi pkt 7 § 6 umowy. Zobowiązanie zarówno pozwanych i powodów ma charakter solidarny albowiem zawierając umowę strony pozostawały w związkach małżeńskich, zaś nabycie lokalu miało nastąpić do majątku wspólnego objętego wspólnością ustawową małżeńską. O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w wersji obowiązującej do dnia 31 grudnia 2015r i w wersji zmienionej przepisami ustawy z dnia 9.10.2015r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy- Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015r. poz. 1830), która wprowadziła odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. Termin wymagalności wynika z treści wezwania do zapłaty z dnia 5.10.2015r. , w którym powodowie wezwali do zapłaty świadczenia pieniężnego do dnia 20.10.2015r.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku, na podstawie art. 483 k.c. i 366 k.c. w zw. z art. 6 k.c.

O kosztach procesu sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 k.p.c. Pozwani przegrali spór w całości, zatem zobowiązani są solidarnie do zapłaty na rzecz powodów poniesionych kosztów procesu obejmujących opłatę stosunkową od pozwu w kwocie 5.484 zł oraz koszty zastępstwa procesowego – w wysokości 7.200 zł ustalonej na podstawie § 2 ust 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r. poz. 1800) oraz kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ponieważ pozew wniesiono po 1 stycznia 2016r.

W pkt III wyroku nadano wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności wobec pozwanej L. M. – w stosunku do której zapadł wyrok zaoczny – na podstawie art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.