

Sygn. akt II Ca 105/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Sobieraj
Sędziowie:	SO Dorota Gamrat – Kubeczak (spr.) SO Marzenna Ernest
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 lipca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa B. W. i K. W.

przeciwko Gminie M. S.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji wniesionej przez powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 29 października 2015 roku, sygn. akt I C 2320/13

**I. prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że w części wstępnej jako oznaczenie przedmiotu sprawy wskazuje: „o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności” zamiast „o zapłatę”;**

**II. oddala apelację.**

SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Tomasz Sobieraj SSO Marzenna Ernest

**II Ca 105/16**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 października 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie ( sygn. akt I C 2320/13) oddalił powództwo B. W. i K. W. przeciwko Gminie M. S. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności ( pkt I) oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego 2 400 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu ( pkt II).

**Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o ustalony w sposób następujący stan faktyczny sprawy:**

Gmina M. S. umową z dnia 7 listopada 2000 roku oddała J. S. w użytkowanie wieczyste na 99 lat działkę gruntu numer (...), z obrębem 131 D., położoną w S. przy ulicy (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...). Nabywczym zobowiązała się zakończyć realizację inwestycji

w terminie trzech lat od dnia zawarcie umowy (§ 8 ust. 1). J. C. umową z dnia 31 października 2002 roku darowała K. i B. W. prawo użytkowania wieczystego ww działki. Gmina M. S. umową z dnia 28 listopada 2006 roku oddała K. i B. W. w użytkowanie wieczyste na okres do dnia 9 listopada 2099 roku niezabudowaną działkę gruntu, położoną przy ulicy (...) w S., o numerze 121/11, w obrębie numer (...), D. 131, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej tj. działki gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) (§ 5).

Umową dnia 21 marca 2012 roku Gmina M. S. oraz K. W. i B. W., reprezentowani przez pełnomocnika K. K. (1), dokonali zmiany warunków umowy o oddanie nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Zgodnie z § 8 ust. 1 aktu notarialnego zawartego w dniu 7 listopada 2000 roku (numer Rep. A. Nr 12823/2000), zmienionego aktem notarialnym z dnia 1 lipca 2008 roku (Rep. A Nr 5437/2008) wieczysty użytkownik zobowiązał się zakończyć realizację inwestycji w terminie trzech lat od dnia 31 grudnia 2009 roku, przy czym do dnia dzisiejszego inwestycja ta nie została wykonana. Strony oświadczyły, że dokonują zmiany warunków umów o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej o numerach 121/6 oraz 121/11, położonych przy ulicy (...) w S., dla których Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), w ten sposób że ustalony zostaje nowy termin na zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości (wykonanie stany surowego zamkniętego) na dzień 22 marca 2013 roku (§ 3 ust. 2). Strony oświadczyły, iż w związku z powyższym § 8 ust. 1 umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste z dnia 7 listopada 2000 roku (Rep. A numer (...)) otrzymuje brzmienie: „nabywcy zobowiązują się zagospodarować przedmiotową nieruchomość (wykonać stan surowy zamknięty) w terminie do dnia 22 marca 2013 roku, zbudować nieruchomość budynkiem mieszkalnym zawierającym co najmniej cztery lokale mieszkalne” (§ 3 ust. 3). Z tytułu ustalenia nowego terminu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości K. i B. W. zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz Gminy M. S. opłaty umownej w kwocie 15 998,40 złotych, zaś w § 4 wskazano, iż małżonkowie uiszcili dotychczas kwotę 7 377,03 złotych. K. K. (1), działając w imieniu K. i B. W., odnośnie wykonania solidarnego zobowiązania K. i B. W., co do zapłaty na rzecz Gminy M. S. kwoty 12 300 złotych w całości w terminie do dnia 30 sierpnia 2012 roku, jak i poszczególnych jej rat, tj.: kwoty 6 150 złotych w terminie do dnia 30 maja 2012 roku, kwoty 6 150 złotych w terminie do dnia 30 sierpnia 2012 roku, poddał K. i B. W. solidarnie rygorowi egzekucji z niniejszego aktu w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.) (§ 4 ust. 3). Strony ustaliły również, iż w przypadku niezrealizowania inwestycji przez użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszego aktu użytkownicy wieczysti solidarnie zapłacą Gminie M. S. karę umowną w wysokości 50 000 złotych (§ 5 ust.1). W treści umowy wskazano również, iż wysokość kary umownej, o której mowa w ust. 1 niezależna jest od faktu poniesienia przez Gminę M. S. jakiegokolwiek szkody z tytułu niewykonania zobowiązania zabezpieczonego wyższej wymienioną karą umowną, jak również niezależna jest od wysokości tej szkody, a obowiązek użytkowników wieczystych odnośnie zapłaty kary umownej powstaje bez względu na to, czy użytkownik wieczysty ponosi jakąkolwiek odpowiedzialność za niedotrzymanie wskazanego wyższej terminu (§ 5 ust.2). K. K. (1), działając w imieniu K. i B. W., odnośnie wykonania solidarnego zobowiązania K. i B. W., co do zapłaty na rzecz Gminy M. S. kary umownej w wysokości 50 000 złotych w przypadku nie zrealizowania inwestycji w terminie wskazanym w § 3 ust 2 niniejszego aktu, poddał K. i B. W. solidarnie rygorowi egzekucji z niniejszego aktu w myśl art 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 50 000 złotych. Warunkiem prowadzenia egzekucji przez Gminę M. S. jest wezwanie K. i B. W. do zapłaty kary umownej w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania (§ 5 ust. 3). K. K. (1) reprezentujący powodów przy zawieraniu umowy jest ich zięciem. Osoba ta prowadzi działalność gospodarczą.

W dniu 25 marca 2013 roku R. R., pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Gminy M. S., dokonała oględzin nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie K. W. i B. W.. W wyniku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, iż żaden z wybudowanych budynków mieszkalnych nie znajdował się w stanie surowym zamkniętym. W budynku usytuowanym w północno-zachodniej części nieruchomości brakowało stolarki okiennej i drzwiowej. Od strony zalepcza budynku w ogóle nie wstawiono stolarki okiennej, natomiast od frontu i po bokach częściowo wstawiono prowizorycznie, przeważnie niepasującą rozmiarami do otworów okiennych różnorodną stolarkę z odzysku. Pozostała część otworów okiennych zabezpieczona została płytami. Natomiast w drugim z realizowanych

budynków (usytuowanych w północno-wschodniej części nieruchomości) brakowało dachu oraz stolarki okiennej. Podobnie, jak w budynku sąsiednim, wstawiono w części otworów okiennych różnorodną stolarkę z odzysku.

Pismem z dnia 29 lipca 2013 roku Gmina M. S. wezwała B. W. oraz K. W. do zapłaty kwoty 50 000 złotych tytułem kary umownej zgodnie z § 5 ust. 1 i 3 aktu notarialnego z dnia 21 marca 2012 roku (Rep. A nr 1807/2012), w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. Wezwanie do zapłaty doręczono B. W. oraz K. W. dnia 8 sierpnia 2013 roku

Pismem z dnia 6 września 2013 roku Gmina M. S. złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu Rep. A numer (...) z dnia 21 marca 2012 roku w zakresie oświadczenia dłużników o poddaniu się solidarnej egzekucji co do kwoty 3 057,88 złotych z tytułu ustalenia nowego terminu zagospodarowania nieruchomości ustalonej w § 4.3 pkt b oraz świadczenia dłużników o poddaniu się solidarnej egzekucji co do kwoty 50 000 złotych z tytułu kary umownej ustalonej w § 5.3 w/w akcie notarialnego. Postanowieniem z dnia 20 września (...) Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nadał klauzulę wykonalności: § 4.3 aktu notarialnego Rep. A numer (...) z dnia 21 marca 2012 roku przeciwko dłużnikom solidarnym K. W. i B. W., co do obowiązku zapłaty kwoty 3 057,88 złotych (pkt I), § 5.3 aktu notarialnego Rep. A numer (...) z dnia 21 marca 2012 roku przeciwko dłużnikom solidarnym K. W. i B. W., co do obowiązku zapłaty kwoty 50 000 złotych (pkt II). Dnia 5 listopada 2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie M. F. wszczął egzekucję komorniczą przeciwko K. W. oraz B. W.,

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo oparte o treść art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., ewentualnie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd stwierdził, że na stronie powodowej spoczywał obowiązek wykazania, iż po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło, bądź wykazania podstaw do zakwestionowania istnienia obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym. Powodowie nie przedstawili żadnych dowodów pozwalających na zakwestionowanie aktu notarialnego z dnia 21.03.2012 r., którym dokonano zmiany warunków umów o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej o numerach 121/6 oraz 121/11, w ten sposób że ustalony został nowy termin na zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości - wykonanie stanu surowego zamkniętego - na dzień 22 marca 2013 roku oraz w którym zobowiązali się do zabudowania nieruchomości budynkiem mieszkalnym zawierającym co najmniej cztery lokale mieszkalne, a w przypadku niezrealizowania zobowiązania do dnia 22 marca 2013 roku zobowiązali się do zapłaty kwoty 50 000 złotych tytułem kary umownej i w tym zakresie poddali się egzekucji. W szczególności zdaniem Sądu nie wykazali, by oświadczenie zawarte w jego treści, nie zostało złożone przez K. K. (1), działającego w imieniu B. W. oraz K. W., by umowa została rozwiązana bądź uchylono się od jej skutków, dokonano zmiany lub wyeliminowania wskazanych zapisów. Powodowie nie wykazali, aby spełnili świadczenie na rzecz pozwanego, na które powołują się w treści pozwu i przeczy temu materiał dowodowy w postaci zeznań świadka J. N., świadka R. R., dokumentacji zdjęciowej pochodzącej z terenu budowy, notatki służbowej z dnia 26 marca 2013 roku, pisma z dnia 21 czerwca 2013 roku oraz dziennika budowy. Na dzień 22 marca 2013 roku w jednym z budynków usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości brakowało stolarki okiennej i drzwiowej. Budynek od strony zaplecza pozbawiony w ogóle był stolarki okiennej, natomiast od frontu i po bokach częściowo wstawiono prowizoryczną, przeważnie niepasującą rozmiarami do otworów okiennych różnorodną stolarkę z odzysku. Pozostała część otworów okiennych zabezpieczona została płytami. Natomiast w drugim z realizowanych budynków brakowało dachu oraz stolarki okiennej. Podobnie, jak w budynku sąsiednim, wstawiono w części otworów okiennych różnorodną stolarkę z odzysku. Z adnotacji z dziennika budowy dotyczącej budynku „B” wynika, iż dopiero dnia 11 stycznia 2014 roku dokonano zbrojenia słupów i belek pod konstrukcję więźby dachowej, następnie w wpisu z dnia 7 marca 2014 roku wynika, iż dopiero tego dnia zakończono przygotowywanie więźby dachowej pod konstrukcję dachu i poddasza (k. 201-202). Powodowie zobowiązani byli do wykonania stanu surowego zamkniętego budynków do dnia 22 marca 2013 roku, tymczasem stan ów nie został osiągnięty.

W ocenie Sądu brak było także podstaw do obniżenia (miarkowania) kary umownej w oparciu o art 484 § 2 k.c. Przesłankami miarkowania kary umownej są: wykonanie w znacznej części zobowiązania, z którym związana jest kara oraz rażące wygórowanie wysokości kary. Wyliczenie zawarte w art. 484 § 2 k.c. należy uznać za wyczerpujące. Sąd powołując się na judykaty Sądu Najwyższego wskazał, że przy zmniejszeniu kary umownej należy uwzględnić także

brak szkody po stronie wierzyciela (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 1970 roku, sygn. akt II CR 167/70, OSNC 1970, Nr 11, poz. 214, uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 roku, III CZP 61/03). Zdaniem Sądu powodowie nie wykazali, iżby niewykonanie zobowiązania zabezpieczonego wymienioną karą umowną było spowodowane okolicznościami, za które odpowiedzialności nie ponoszą. Powodowie w sposób świadomy i celowy nie wykonali zobowiązania polegającego na doprowadzeniu budynków znajdujących się na nieruchomości do stanu surowego zamkniętego pomimo upływu uzgodnionego terminu. Nie wykazali, by Gmina nie poniosła szkody, ewentualnie, iż doznana szkoda jest niższa od wysokości kary umownej. Sąd wskazał przy tym, że kwota 50 000 złotych kary umownej, mając na uwadze powierzchnię przekazanego terenu oraz jego cel, tj. dokonanie inwestycji budownictwa mieszkaniowego, jak również rozmiar inwestycji, nie jest wygórowana. Celem umowy było stworzenie lokali mieszkalnych. Gdyby powodowie wykonaliby w terminie postanowienia umowy gmina zyskałaby nowe lokale mieszkalne, zaś nieruchomości leżące w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodom zyskałyby na wartości. Kara umowna na ustalonym poziomie mogła stanowić element zapewniający stabilność umowy oraz oddziaływanie dyscyplinujące na powodów do wykonania ciężącego na nich obowiązku. O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Apelacja zawierała także wniosek o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie art 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne dokonanie ustaleń faktycznych, oparcie rozstrzygnięcia na niepełnym materiale dowodowym, na skutek przeprowadzenia przez sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że wobec niewykonania przez powodów zobowiązania określonego w umowie z dnia 21 marca 2012 r., sporządzonej w Kancelarii Notarialnej G. W. w S. z numerem Repertorium A nr 1087/2012 nie zachodzą okoliczności uzasadniające pozbawienie ww. aktu notarialnego klauzuli wykonalności.

Apelujący zarzucili, błędną wykładnię umowy z dnia 21 marca 2012 r., polegającą na uznaniu, że powodowie zobowiązali się do zakończenia wszystkich budów prowadzonych na nieruchomości przy ul. (...), w sytuacji gdy na mocy paragrafu 3 ust. 3 umowy z dnia 21 marca 2012 r., strony zmieniły brzemienne § 8 ust. w ten sposób, że zobowiązano powodów do zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości poprzez doprowadzenie do stanu surowego zamkniętego budynku mieszkalnego zawierającego co najmniej 4 lokale mieszkalne w terminie do dnia 22 marca 2013 r. Użycie w treści aktu notarialnego liczby pojedynczej w momencie, kiedy to na przedmiotowej nieruchomości prowadzono już budowę kolejnego (drugiego) budynku stanowiło dla powodów jednoznaczną wskazówkę, że zgodną wolą stron było doprowadzenie do stanu surowego zamkniętego jednego z kilku budynków. Tym samym powodowie mieli obowiązek zagospodarowania nieruchomości poprzez wykonanie stanu surowego zamkniętego jednego budynku mieszkalnego a co za tym idzie okoliczność nieukończenia budowy kolejnych dwóch budynków do stanu surowego zamkniętego nie mogła stanowić podstaw do nadania klauzuli wykonalności. Powodowie powyższemu obowiązkowi uczynili zadość, co wynika z zapisów z zeznań kierownika budowy J. N., świadka K. K. (2) oraz zapisów w dzienniku budowy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu.

Odnosząc się do zarzutu apelujących, a sprowadzającego się do twierdzenia, jakoby Sąd I instancji z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. w sposób dowolny ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, wskazania wymaga, iż zarzut ten nie zyskał aprobaty i w związku z tym nie mógł doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia w sposób postulowany przez powodów.

Jak stanowi art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Co istotne, skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia przez sąd swobodnej oceny dowodów może mieć miejsce wyłącznie wówczas, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z

zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (I ACa 180/08, LEX nr 468598), jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia w/w przepisu nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. Skarżący powinien wskazać jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy (tak SA w Warszawie, wyrok z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

Przenosząc powyższe na kanwę rozpatrywanej sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż dokonana przez Sąd I instancji ocena zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, nie nosi znamion dowolności. Odmierna ocena strony apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów, nie może podważyć uprawnień sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., co też w okolicznościach niniejszej sprawy niewątpliwie miało miejsce. W tej sytuacji uznać należało, iż wywiedziona apelacja ma w tym zakresie charakter li tylko polemiczny ze stanowiskiem Sądu, wobec czego twierdzenia apelujących i podniesiona argumentacja, nie mogły skutecznie podważyć zapadłego w rozpoznawanej sprawie rozstrzygnięcia w sposób przezeń postulowany.

Dla zachowania porządku wyводу, który doprowadził Sąd Okręgowy do zaprezentowanego powyżej wniosku w pierwszym rzędzie zaznaczyć należy, powodowie w ramach niniejszego postępowania domagali się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci § 5 ust. 3 aktu notarialnego z dnia 21.03.2012 r., ( Rep. A Nr 1807/2012) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 20.09.2013 r., (sygn. akt IX Co 6068/13 ) - powołując się na wykonanie obowiązku określonego powyższym tytułem tj. zabudowania nieruchomości budynkiem mieszkalnym wielolokalowym w terminie do dnia 22.03.2013 r., ewentualną podstawą ich żądania było zastrzeżenie kary umownej w sposób sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami tj. art. 482 § 2 k.p.c. w związku z wyłączeniem możliwości jej miarkowania.

Powodowie wskazali dwie podstawy prawne swoich roszczeń tj. art. 840 §1 pkt 1 k.p.c., oraz art. 840 §1 pkt 2 k.p.c.

Dłużnik – stosownie do art. 840 § 1 pkt 1 – winien wykazywać nieistnienie zdarzenia, na którym oparto wydanie klauzuli wykonalności. Zaprzeczenie tym zdarzeniom może obejmować takie okoliczności, które wskazują, że określony tytuł nie powinien być opatrzony klauzulą wykonalności, jako niepodlegający wykonaniu lub niespełniający warunków przepisanych prawem egzekucyjnym.

Druga z ww. podstaw- art. 840 §1 pkt 2 k.p.c. stwarza dłużnikowi podstawę do zwalczania tytułu wykonawczego w przypadku, gdy po jego powstaniu zaszły zdarzenia prowadzące do wygaśnięcia zobowiązania lub zdarzenia, wskutek których zobowiązanie nie może być egzekwowane. Z orzecnictwa Sadu Najwyższego i literatury prawniczej wynika, że zdarzeniem takim są takie, które skutkuje wygaśnięcie lub ograniczenie zobowiązania (spełnienie świadczenia, przedawnienie), stanowiąc tym samym podstawę dla roszczenia z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.

Żądanie powodów zasadniczo opierało się na twierdzeniu, że nie zostały spełnione przesłanki do naliczenia kary umownej przewidzianej w § 5 ust.1 aktu notarialnego z dnia 21.03.2012 r., albowiem objęta nią inwestycja na dzień 22.03.2013 roku została zrealizowana.

W rezultacie, decydującym dla oceny czy ziszczyły się przesłanki do naliczenia kary umownej było ustalenie czy termin zakończenia prac wyznaczony na dzień 22.03.2013 r., został zachowany. Osią apelacji powodów była kwestia, że ich obowiązek określony aktem notarialnym dotyczył wybudowania jednego budynku mieszkalnego wielolokalowego w stanie zamkniętym surowym, a nie trzech budynków. Okoliczność ta w ocenie Sądu Okręgowego pozostawała poza istotą rozstrzygnięcia, jednak dla wyczerpania rozważań kwestia ta zastała omówiona poniżej.

Analizując przepis art. 483 k.c. w kontekście rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 k.c. oraz art. 471 k.c. z brzmienia którego wynika, iż zaistnienie okoliczności zwalniających od odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania obciąża tę stronę, która swojego zobowiązania nie wykonała lub wykonała wadliwie, stwierdzić należało, iż na gruncie niniejszego procesu ciężar wykazania, iż przesłanki do zastosowania kary umownej się nie ziszczyły ciążyły na powodach. Prowadzona przez nich inicjatywa dowodowa winna zmierzać w kierunku wykazania, że przesłanki naliczenia kary umownej nie ziszczyły się.

Zgodnie z treścią przepisu art. 483 §1 k.c., można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Stopień dokładności oznaczenia naruszeń może być różny. Może bowiem nastąpić przez wskazanie na „niewykonanie” lub „nienależyte wykonanie zobowiązania” albo przez precyzyjny opis konkretnych przykładów niespełnienia świadczenia lub jego spełnienia nienależytego.

Zastrzeżenie o jakim mowa powyżej zostało poczynione przez strony w § 5 ust.1 aktu: „strony ustalają, że w przypadku niezrealizowania inwestycji przez użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszego aktu, użytkownicy wieczyści solidarnie zapłacą Gminie miasto S. karę umowną w wysokości 50.000 złotych”. W § 3 ust. 2 aktu postanowiono o dokonaniu zmiany warunków umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wskazując że „ustalony zostaje nowy termin na zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości (wykonanie stanu surowego zamkniętego) na dzień 22 marca 2013 roku”. W związku z powyższym w § 2 ust. 3 zmieniono treść § 8 ust 1 umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste z dnia 7.11.2000) r., (rep. A nr 12823/2000), zmienionej aktem z dnia 1.07.2008 ( Rep. A nr 5437/2008) nadając mu następujące brzmienie: „Nabywcy zobowiązują się: zagospodarować przedmiotową nieruchomość (wykonać stan surowy zamknięty) w terminie do dnia 22 marca 2013 roku, - zabudować nieruchomość budynkiem mieszkalnym, zawierającym co najmniej 4 (cztery) lokale mieszkalne”

W procesie wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej zasadnicze znaczenie należy nadać językowym regułom znaczeniowym, tym niemniej odwołać się do reguł językowych, ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c., nie może stanowić wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli. W świetle art. 65 § 2 k.c. wykładnia umowy wymaga bowiem analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, którą należy dokonywać z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanych w aspekcie treści, jak i okoliczności w których zostały one złożone (tak wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009, sygn. akt IV CSK 558/08; wyrok SN z dnia 10 października 2003 r., sygn. akt II CK 104/02, LEX nr 602215; wyrok SN z dnia 14 listopada 2008 r., sygn. akt V CSK 174/08, LEX nr 477605; wyrok SN z dnia 13 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CK 448/04, LEX nr 177235). Oznacza to zatem, że sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienia spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a nawet kontekst faktyczny, w którym projekt umowy sporządzono, jak również kontekst w którym umowę zawierano (por. wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 582/03; LEX nr 188466; wyrok SN z dnia 12.04.2012 r., sygn. akt IV CSK 569/12).

Przedstawione powyżej reguły wykładni oświadczeń woli wyrażonych w formie pisemnej oznaczają, że wykładni podlega rzeczywisty zamiar i wola stron w dacie złożenia kwestionowanych oświadczeń woli, a nie to, jak strony rozumiały oświadczenia czy interpretowały je później, na skutek zmiany okoliczności, a w szczególności wskutek powstania między nimi konfliktu.

W kontekście powyższych uwag, należało mieć na uwadze fakt, że mocą zawartej powyżej umowy strony zmodyfikowały stosunek związany z zastrzeżeniem kary umownej. W związku z powyższym należało ocenić jak

obowiązek powodów funkcjonuje w tym kontekście. Literalne brzmienie przywołanych zapisów, wskazuje na to, że kara umowna została zastrzeżona na wypadek nie wykonania w terminie do dnia 22.03.2013 roku zobowiązania polegającego na zabudowaniu nieruchomości jednym budynkiem wielolokalowym w stanie zamkniętym. Za takim rozumieniem tych zapisów przemawia ogół okoliczności sprawy. Mianowicie, w dacie zawierania przedmiotowej umowy na nieruchomości przy ul. (...) w S. były dwa budynki i żaden z nich nie przedstawiał stanu surowego zamkniętego, natomiast docelowo nieruchomość miała zostać zabudowana trzema budynkami wielolokalowymi (vide: Dziennik budowy Nr (...) - „zespół trzech budynków wielorodzinnych przy ul. (...) Dz. 121/6”, vide: wyjaśnienia pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dn.28.10.2014 r.). Stąd, gdyby ów zapis miał się odnosić to większej liczby budynków, to nie posłużono by się liczbą pojedynczą – „budynku”.

Na takie rozumienie zapisów umowy wskazują zeznania świadka K. K. (2) stawającego do jej zawarcia w imieniu powodów, złożone na rozprawie w dniu 28.10.2014 roku. Z zeznań świadka J. N. wynika natomiast, że termin zakończenia etapu budowy został wyznaczony dla budynku C „jeśli chodzi o ustalenie poszczególnych etapów inwestycji i etapów zakończenia to były one ustalane w zależności od kondycji finansowej, a w zasadzie możliwości pozyskania środków finansowych na ich realizację. Ja w momencie kiedy powstała potrzeba przekazania zapisów z dziennika budowy dotyczących budynku C, dowiedziałem się że jest ustalony termin zakończenia etapu budowy, a dokładnie chodziło o stan surowy budynku C”.

Niezależnie od poczynionych powyżej ustaleń, obowiązek zapłaty kary umownej zaktualizował się, gdyż powodowie nie wykazali, by w dniu 22.03.2013 r., nieruchomość została zabudowana budynkiem wielolokalowym w stanie surowym zamkniętym.

Strony nie wiodły sporu w zakresie rozumienia pojęcia „stan surowy zamknięty”. Powodowie ani w pozwie, ani też w apelacji nie kwestionowali przyjętego w kontaktach rozumienia wskazanego wyżej pojęcia. Nie ma w budownictwie oficjalnej, prawnie obowiązującej definicji stanu surowego (otwartego lub zamkniętego), jednakże powszechnie przyjmuje się, że stan taki (zamknięty) oznacza budynek zadaszony, który ma (co najmniej) zamontowane okna, drzwi zewnętrzne. Bryła budynku ma być w sensie dosłownym zamknięta, co umożliwia prowadzenie prac wykończeniowych w jego wnętrzu.

Wykazanie tej okoliczności dowodami spoczywało na powodach, którzy jednak obowiązkowi temu nie sprostali. Faktu tego nie dowodzą zapisy w dzienniku budowy Nr (...), z którego nie wynika, że któryś z wymienionych w nim budynków (B,C) uzyskał wymagany powyżej stan. Pracownik pozwanego w dniu 25.03.2013 roku dokonał oględzin nieruchomości, w wyniku którego stwierdzono obecność dwóch budynków, z których żaden z nich przedstawiał stanu surowego zamkniętego. Jeden z nich nie posiadał dachu, zaś w drugim (określonym jako bardziej zaawansowany) brakowało stolarki drzwiowej, nie wstawiono stolarki okiennej od zaplecza budynku, po bokach budynku wstawiono stolarkę nie pasującą otworami, natomiast pozostałej części otworów okiennych wstawiono płyty ( vide k. 102- 103). Opisany powyżej stan budynków został zwizualizowany na załączonej do akt sprawy dokumentacji fotograficznej ( k. 104-117, tom I) oraz potwierdzony zeznaniami R. R. złożonymi na rozprawie w dniu 29.01.2015 r. Istotnie - świadek J. N., w trakcie zeznań złożonych w dniu 29.01.2015 r., wskazał, że budynek C od roku 2013 roku ma stan surowy zamknięty, niemniej jednak stoją one w oczywistej sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym w postaci ww. dokumentacji fotograficznej, zeznaniami świadka R. R. i nie znajdują oparcia w zapisach dziennika budowy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Odwoławczy doszedł do wniosku, że powodowie nie wykazali, iż nie ziściły się przesłanki naliczenia kary umownej przez stronę pozwaną, w konsekwencji nie ziściło się zdarzenie, od którego powodowie uzależnili poddanie się egzekucji kwoty 50.000 złotych.

W § 5 ust. 2 aktu notarialnego z dnia 21.03.2012 r., postanowiono, że wysokość kary umownej, jest niezależna od faktu poniesienia przez Gminę jakiegokolwiek szkody z tytułu wykonania zobowiązania zabezpieczonego karą umowną, niezależna od wysokości szkody, a obowiązek jej zapłaty powstaje bez względu na to, czy użytkownik wieczysty ponosi jakąkolwiek odpowiedzialność za niedotrzymanie wskazanego terminu.

Chybione jest stanowisko powodów, że zapis ten nie jest nieważny z uwagi na zachodzącą w ich ocenie sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Wskazać należy, iż zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem odpowiedzialności kontraktowej dłużnika z art. 471 k.c. a tym co je różni jest to, że zapłata kary umownej przysługuje niezależnie od tego, czy po stronie wierzyciela wystąpiła szkoda i jaka była jej wysokość (art. 484 § 1 k.c.). Przesłanką uzasadniającą zwolnienie dłużnika z odpowiedzialności jest zaistnienie okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Analogiczne zasady obowiązują w odniesieniu do dodatkowego zastrzeżenia umownego w postaci kary umownej. Dłużnik będzie zatem zwolniony z zapłaty kary umownej jeżeli wykaże, że przyczyna niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania uzasadniającymi naliczenie kary umownej są okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (tak. W. Czachórski w „Zobowiązania”, 2009, s. 530; Z. Radwański, A. Olejniczak w „Zobowiązania” 2012r., s. 345; T. Wiśniewski(w:) G. Bieniek, Komentarz do Kodeksu Cywilnego, Tom I, 2011 r., s. 800). Dopuszczalne jest jednak - jak to miało miejsce w badanej sprawie, zastrzeżenie w umowie uprawnienia wierzyciela do żądania kary umownej, gdy przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania są okoliczności przez dłużnika niezawinione - §5 ust 2 aktu. O skuteczności tego rodzaju klauzuli przesądza teść art. 473 § 1 k.c. dopuszczający możliwość modyfikacji ogólnych reguł odpowiedzialności dłużnika. Zgodnie z tym przepisem „dłużnik może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które z mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi”. Podkreślić należy, że zasada swobody umów pozwala na kształtowanie treści stosunku zobowiązaniowego przez strony.

Sąd Okręgowy podzielił ocenę prawną i przedstawioną na jego poparcie argumentację Sądu Rejonowego, co do nie ziszczenia się przesłanek miarkowania kary umownej należnej pozwanemu. Rozważania te należy uzupełnić jedynie o uwagę, że dłużnik oprócz zgłoszenia postulatu obniżenia kary umownej, winien przytoczyć fakty i dowody na jego poparcie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 421/07). Miarkowanie kary umownej jest przejawem prawa sądu do ingerencji w stosunki umowne równorzędnych podmiotów - pod warunkiem jednak, że takie żądanie zostanie przez dłużnika zgłoszone i wykazane.

Przepis art. 484 § 2 k.c. zezwala na obniżenie wysokości kary umownej na żądanie dłużnika, jeżeli zobowiązanie jest w znacznej części wykonane albo gdy kara umowna jest rażąco wygórowana, czyli wówczas, gdy w przekonaniu organu orzekającego istnieje dysproporcja między poniesioną szkodą a wysokością kary umownej.

Kryterium oceny rażącego wygórowania może być także relacja wysokości kary do ogólnej wartości umowy. Nie można mówić o rażącym wygórowaniu kary, jeśli uwzględni się wielkość inwestycji powodów na oddanym w wieczyste użytkowanie gruncie. Planowana i realizowana inwestycja to trzy budynki wielomieszkaniowe (nie mniej niż 4 lokale w budynku). Przewidywana cena lokali mieszkalnych możliwa do uzyskania z ich sprzedaży, przesądza o uznaniu kary umownej w kwocie 50.000 złotych za niebędącą rażąco wygórowaną. Nadto strona powodowa nie wskazała jakiegokolwiek dane, mogące stanowić punkt odniesienia dla oceny, iż rzeczywiście przewidziana kara jest rażąco wygórowana. Znaczne wykonanie zobowiązania także nie może być w niniejszej sprawie podstawą obniżenia kary umownej, jeśli uwzględni się, że termin jego wykonania był już na korzyść powodów przesunięty. Ocena, czy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, powinna następować na podstawie kryterium przydatności przedmiotu świadczenia dla wierzyciela oraz z punktu widzenia kryteriów wykonania zobowiązania ustanowionych w art. 354 k.c. W tym miejscu wskazać należy, że zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców jest obowiązkiem Gminy, który jest realizowany nie tylko przez utrzymywanie lokali komunalnych, ale także przez odpowiednią politykę inwestycyjną. Oddanie gruntu komunalnego w wieczyste użytkowanie w celu wybudowania lokali mieszkalnych jest wyrazem tej polityki, a zastrzeżona kara umowna środkiem pozwalającym na kontrolowanie wykonania umowy. Fakt, że pozwana nie poniosła bezpośredniej szkody z tytułu niewykonania umowy przez powodów w terminie nie czyni zapisu umowy nieważnym.

Reasumując brak podstaw do pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego, tak w zakresie kary umownej jak i ustalonej w akcie notarialnym opłaty.



Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację w całości oddalił.

Na skutek oczywistej omyłki pisarskiej popełnionej w komparycji wyroku Sądu Rejonowego, błędnie wskazano przedmiot sprawy tj. „o zapłatę”, zamiast „o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności”. Powyższe uchybienie należało traktować jako oczywistą niedokładność i na mocy art. 350 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. dokonać jej sprostowania.