

Sygn. akt I ACa 872/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Borowska (spr.) SSO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	U. W.

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. Z. i B. Z.**

przeciwko **M. S.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 16 października 2012 r. sygn. akt I C 223/12

**I. Zmienia zaskarżony wyrok o tyle, że:**

a) **zasądzoną w pkt. I kwotę 30.000 zł podwyższa do kwoty 40.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2012 r.**

b) **w pkt. III kwotę kosztów procesu podwyższa z 3500 zł do 4949 zł.**

**II. Oddala apelację powodów w pozostałej części, zaś apelację pozwanego w całości.**

**III. Znosi wzajemnie między stronami koszty instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

Powodowie K. Z. i B. Z. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego M. S.: kwoty 40.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, oraz 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2012 r. do dnia zapłaty. Nadto domagali się zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie, wskazali, że w dniu 7 sierpnia 2009 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której pozwany zobowiązał się przenieść własność niezabudowanej działki nr (...) położonej w S. za cenę 30.000 zł lub za cenę 85.000 zł, o ile na przedmiotową działkę zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy, uwzględniająca m.in. możliwość wybudowania budynku mieszkalnego, co stanowiło jedyny warunek zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości za kwotę 85.000 zł. Na poczet ceny powodowie uiszcili pozwanemu zaliczkę w wysokości 40.000 zł, a na wypadek, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy sprzedającego, zastrzeżono karę umowną w wysokości 100.000 zł. W dniu 12 sierpnia 2011 r. strony stały się u notariusza, jednak pozwany odmówił podpisania umowy sprzedaży nieruchomości za kwotę 30.000 zł z uwagi na nieuzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Pozwany M. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego od powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podał, że strony nie zawarły przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości z winy powodów, którzy swoim działaniem polegającym na wybudowaniu i umocnieniu tamy na działce nr (...) uniemożliwili odpływ wody z działki będącej przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży, wskutek czego doprowadzili do sytuacji, w której pozwany nie mógł otrzymać decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut miarkowania kary umownej, uznając, że jest ona rażąco wygórowana oraz znacznie przewyższa wartość nieruchomości, co w jego ocenie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i tym samym nieważne.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, wyrokiem z 16 października 2012 r. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 70.000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 30.000 zł od 1 lutego 2012 r., zaś od kwoty 40.000 zł od 25 listopada 2011 r.; w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Orzekł również w przedmiocie kosztów procesu zasądając od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.500 zł.

Rozstrzygnięcie powyższe zapadło na tle następującego stanu faktycznego: Powodowie K. Z. i B. Z. poszukiwali nieruchomości położonej w otoczeniu lasu z dostępem do zbiornika wodnego i z możliwością wybudowania dwóch domów – jednego dla siebie, drugiego zaś dla matki i siostry powoda. W tym celu nawiązali kontakt z pozwanym M. S. zajmującym się obrotem nieruchomościami. Pozwany zaoferował do sprzedaży działkę gruntu nr (...) oraz nieruchomość o powierzchni około 6.700 m<sup>2</sup>, która miała zostać wydzielona w wyniku podziału geodezyjnego sąsiadującej z nią dziesięciohektarowej nieruchomości, której był współwłaścicielem.

Na nieruchomościach, których współwłaścicielem był pozwany, od lat 80-tych znajduje się zbiornik wodny. Około 2000 r. na rowie melioracyjnym nr (...) na terenie działki gruntu oznaczonej nr (...) należącej do Lasów Państwowych – Nadleśnictwa K. bobry zbudowały tamę hamującą swobodny odpływ wody do rzeki Ł.. W wyniku działalności bobrów m.in. na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu (...) powstało dość rozległe rozlewisko, które stało się miejscem żerowania i bytowania dzikiego ptactwa.

Zawartą w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 14 maja 2008 r. pozwany zobowiązał się sprzedać powodom z przysługującego mu udziału wynoszącego (...) części w niezabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) udział wynoszący (...) za cenę 100.000 zł w terminie 6 miesięcy od dnia dokonania podziału przedmiotowej nieruchomości, nie później jednak niż do dnia 15 maja 2018 r. Sprzedaż praw miała nastąpić m.in. pod warunkiem nabycia działki nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...). Razem z umową przedwstępną została zawarta warunkowa umowa sprzedaży działki gruntu nr (...).

W dniu 3 kwietnia 2009 r. powodowie ostatecznie nabyli od pozwanego i A. L. własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...), na którym wybudowali dom mieszkalny.

Po podziale okazało się, że nowo wydzielona nieruchomość, oznaczona jako działka gruntu nr (...), którą mieli nabyć powodowie, jest o około 700 m<sup>2</sup> mniejsza niż pierwotnie zakładano. Pozwany nie uzyskał decyzji o warunkach zabudowy dla tej działki.

W dniu 7 sierpnia 2009 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której pozwany zobowiązał się sprzedać na rzecz powodów niezabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...) o powierzchni 6.050 m<sup>2</sup>, położoną w miejscowości S., za cenę 30.000 zł lub za cenę 85.000 zł w sytuacji, gdy na przedmiotową działkę zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy uwzględniająca m.in. możliwość wybudowania budynku mieszkalnego, co będzie jedynym warunkiem zawarcia umowy sprzedaży za cenę 85.000 zł. Powodowie i pozwany oświadczyli zgodnie, iż rozwiązują przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 14 maja 2008 r., a z tego tytułu nie wnoszą w stosunku do siebie żadnych roszczeń. Maksymalny termin zawarcia umowy przyrzeczonej za jedną z wyżej podanych cen ustalono na dzień 31 lipca 2011 r. Na poczet ceny powodowie zapłacili pozwanemu zaliczkę w kwocie 40.000 zł, a jej odbiór pozwany pokwitował. Reszta ceny miała być zapłacona w terminie 6 miesięcy od dnia wydania decyzji o warunkach zabudowy uwzględniającej m.in. możliwość wybudowania budynku mieszkalnego. Na wypadek niewydania decyzji o warunkach zabudowy pozwany zobowiązał się do zwrotu powodom kwoty 10.000 zł w terminie 7 dni, licząc od dnia 31 lipca 2011 r. Pozwany zobowiązał się do ustanowienia na działce nr (...) hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 100.000 zł celem zabezpieczenia roszczeń powodów wynikających z umowy przedwstępnej. Strony przewidziały również karę umowną w wysokości 100.000 zł, płatną w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia 31 lipca 2011 r. na wypadek gdyby do umowy sprzedaży nie doszło z winy pozwanego.

Przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży pozwany wystąpił do Wójta Gminy D. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...).

Dalej Sąd ustalił, iż w okolicach lipca 2010 r. powód K. Z. zauważył, że tama zbudowana przez bobry została zniszczona i istnieje w niej wyrwa, która powoduje obniżenie poziomu wody. W celu jej wzmocnienia i zatamowania wypływu wody ze zbiornika w porozumieniu z J. G. ułożył na niej kilkadziesiąt worków jutowych wypełnionych piaskiem. Podobne działania mające na celu naprawienie zniszczonej tamy podjął wiosną 2012 r.

Postanowieniem z dnia 18 października 2010 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w O. nie uzgodnił warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego na działce gruntu nr (...). W uzasadnieniu decyzji wskazał, że w trakcie oględzin stwierdzono, iż w obrębie działki nr (...) zlokalizowany jest częściowo zbiornik wodny będący miejscem występowania i żerowiskiem m.in. łabędzia niemego i czapli siwej, będących pod ochroną prawną. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia nr 160 Wojewody (...) w sprawie O. Chronionego Krajobrazu D. Środkowej Ł. na analizowanym obszarze zakazane jest lokalizowanie obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Z postanowienia wynikało także, że wyjątki przewidziane w § 4 ust. 5 rozporządzenia nie mają zastosowania w sprawie – wnioskowana działka położona jest poza obszarem zwartej zabudowy miejscowości P. oraz w 100 metrów strefie ochronnej zbiornika wodnego. Z tych względów (...) Dyrektor Ochrony Środowiska uznał, że realizacja planowanej inwestycji stoi w sprzeczności z rozporządzeniem nr 160 Wojewody (...).

Na powyższe postanowienie pozwany złożył zażalenie. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie z dnia 18 października 2010 r. Stwierdził, że planowane zamierzenie inwestycyjne narusza zakaz określony w § 4 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia nr 160 Wojewody (...) z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie O. Chronionego Krajobrazu D. Środkowej Ł., odnoszący się do lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Ze zgromadzonych w trakcie postępowania akt sprawy wynikało, że na terenie działki nr (...) znajduje się zbiornik wodny, co potwierdza dokumentacja fotograficzna i ortofotomapa dostępna pod adresem [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl). W ocenie tego organu, nie miało znaczenia, że zbiornik wodny powstał w wyniku działalności bobrów, dodając, że typy roślinności porastającej brzegi świadczą o tym, iż nie są to jedynie tereny zalanych łąk, a istniejący od dłuższego czasu zbiornik wodny. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska podkreślił przy tym, że nie zachodzi żaden z przypadków pozwalających odstąpić od zakazu określonego w § 4 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia.

Nadto pozwany zwrócił się do (...) Dyrekcji Ochrony (...) w O. o bezzwłoczne ustalenie, czy na nieruchomościach stanowiących działki gruntu nr (...) nadal przebywają bobry. W odpowiedzi na zapytanie pozwanego (...) Dyrekcja Ochrony (...) w O. powiadomiła, że z oględzin przeprowadzonych w dniu 15 listopada 2010r. wynika, iż na działkach nr (...) nie stwierdza się śladów bytowania bobrów. Zaznaczono, że znajdujące się na rozlewisku żeremie jest niezamieszkałe, zarośnięte i zapadające się. Tama bobrowa zlokalizowana na odpływie ze zbiornika i piętrząca się woda nie są wykorzystywane i odbudowywane przez zwierzęta. W dniu oględzin odpływ z rozlewiska blokowany był workami jutowymi z piaskiem, które powodowały piętrzenie wody i zalewanie działek.

W związku z powyższym pismem z dnia 3 sierpnia 2011 r. pozwany wezwał powoda do usunięcia tamy i przesunięcia terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, wskazując, że wskutek jego celowych działań polegających na wybudowaniu tamy z worków jutowych z piaskiem na rowie melioracyjnym nr (...) położonym na obszarze działki nr (...) doszło do zalania spiętrzoną wodą sąsiednich działek, co skutkowało odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr (...).

W dniu 12 sierpnia 2011 r. strony stały się w kancelarii notarialnej prowadzonej przez B. P.. Pozwany oświadczył, że odmawia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 7 sierpnia 2009 r., a przyczyny odmowy podał w piśmie z dnia 3 sierpnia 2011 r. skierowanym do powodów. Pismem z dnia 16 listopada 2011 r., doręczonym w dniu 17 listopada 2011 r., powodowie wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet ceny. W odpowiedzi pozwany oświadczył, że dokona zwrotu kwoty 40.000 zł pod warunkiem: rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, zobowiązania i wykreślenia z księgi wieczystej wpisu dotyczącego roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży działki nr (...) oraz zobowiązania do wykreślenia i wykreślenia z księgi wieczystej wpisu dotyczącego hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 100.000 zł. Nadto podkreślił, że wobec działania powodów polegającego na budowie tamy na nieruchomości oraz związanej z tym niemożności uzyskania decyzji o warunkach zabudowy niezbędne będzie dokonanie zapisu w formie aktu notarialnego o zrzeczeniu się przez powodów z dochodzenia wszelkich roszczeń z przedwstępnej umowy sprzedaży.

W końcowych ustaleniach Sąd Okręgowy wskazał, że w czerwcu 2012 r. odbyły się kolejne oględziny nieruchomości, w czasie której pracownicy (...) Dyrekcji Ochrony (...) stwierdzili, że nie ma możliwości spuszczenia wody ze zbiornika wodnego z uwagi na okres lęgowy ptaków, a w przypadku obszaru chronionego krajobrazu zabronione jest niszczenie zbiorników wodnych. Na moment przeprowadzenia oględzin znajdujące się na nieruchomości pozwanego rozlewisko stanowiło zwarty system wskazujący na istnienie zbiornika od wielu lat.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Okręgowy w Olsztynie doszedł do wniosku, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Sąd za bezsporny uznał fakt, że strony nie zawarły przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...). Wobec nieuzyskania przez pozwanego decyzji o warunkach zabudowy powodowie deklarowali wolę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości za cenę 30.000 zł, tak jak to przewidywała umowa przedwstępna. Z kolei pozwany proponował sprzedaż nieruchomości za kwotę 85.000 zł, uznając, że to na skutek działań strony powodowej polegających na umocnieniu tamy zbudowanej przez bobry workami jutowymi z piaskiem i w następstwie tego zalaniu gruntów spiętrzoną wodą nie było możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki gruntu nr (...). Poza sporem pozostawała także okoliczność, że na poczet ceny sprzedaży powodowie uiszcili pozwanemu kwotę 40.000 zł, a strony zastrzegły karę umowną w wysokości 100.000 zł na wypadek, gdyby nie doszło do zawarcia umowy definitywnej z winy pozwanego.

W dalszych rozważaniach Sąd oceniając kwestie zasadności żądania zwrotu kwoty 40.000 zł wpłaconej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości przypomniał, że zaliczka jest kwotą wpłacaną na poczet przyszłych należności, która po zrealizowaniu umowy zostaje zaliczona na cenę. Zaliczka nie stanowi, tak jak zadatek formy zabezpieczenia wykonania umowy, a jedynie część ceny. Z uwagi na odmienny charakter do zaliczki nie stosuje się do niej zasad określonych w art. 394 k.c. Sąd zaznaczył, że w przypadku odstąpienia od umowy, bez względu na to która strona korzysta z

tego uprawnienia zaliczka zawsze podlega zwrotowi na rzecz podmiotu, który dokonał jej wpłaty. Brak jest przy tym przepisów wprowadzających wyjątki, które przewidywałyby sytuacje, w której uprawnione byłoby zatrzymanie świadczenia drugiej strony.

Sąd Okręgowy za podstawę prawną żądania zwrotu kwoty zapłaconej na poczet świadczenia wynikającego z nie zawartej przez strony umowy przyrzeczonej przyjął przepis art. 410 § 2 k.c.

Dokonując oceny prawnej roszczenia o zapłatę kary umownej Sąd przypomniał, iż bezspornym było, że pozwany nie uzyskał decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej na działce gruntu nr (...) inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, przy czym strony w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 7 sierpnia 2009 r. w sposób alternatywny określiły cenę, za którą powodowie mieli nabyć własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) – za 30.000 zł lub za 85.000 zł. Warunkiem zawarcia umowy za kwotę 85.000 zł było wydanie na przedmiotową działkę decyzji o warunkach zabudowy uwzględniającej możliwość wybudowania budynku mieszkalnego. Strony uzależniły więc cenę sprzedaży od uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla realizowanej inwestycji, przyjmując dwie opcje w zależności od tego, czy tego typu decyzja zostanie wydana czy też nie. Wyższa cena sprzedaży została wyraźnie powiązana z uzyskaniem warunków zabudowy. Wobec powyższego Sąd podkreślił, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy otwierało możliwość sprzedaży nieruchomości za cenę 85.000 zł, a jej brak umożliwiał zawarcie umowy sprzedaży wyłącznie za cenę 30.000 zł. Zdaniem Sądu wprowadzenie zapisu o alternatywnej cenie niewątpliwie świadczy o tym, że na moment zawierania umowy przedwstępnej strony liczyły się z możliwością nieuzyskania decyzji o warunkach zabudowy i właśnie na wypadek jej braku zastrzegły niższą cenę sprzedaży. W przeciwnym razie nie byłoby żadnych racjonalnych powodów, aby tego rodzaju zapis znalazł się w umowie przedwstępnej. W ocenie Sądu gdyby strony zakładały, że pewne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, ustaliłyby jedną i to wyższą cenę, za którą zostanie sprzedana nieruchomość.

W dalszych rozważaniach Sąd wskazał, iż jako wiarygodne ocenia zeznania powodów, że od samego początku planowali kupić dwie nieruchomości, aby móc na nich wybudować dwa domy – jeden dla siebie, a drugi dla matki i siostry powoda, o czym pozwany był informowany. Zdaniem Sądu przyczyny zakupu działki gruntu nr (...) przez powodów były pozwanemu znane. Zawarł on umowy z powodami dobrowolnie. Po stronie powodowej brak jest działań świadczących o podstępnym wprowadzeniu w błąd pozwanego i przymuszeniu go do zawarcia umowy definitywnej sprzedaży nieruchomości po niższej cenie. Sąd zauważył również, że uzgodnione z pozwanym warunki umowy przedwstępnej przekazano notariuszowi celem sporządzenia projektu aktu notarialnego, który następnie przesłano pozwanemu, aby przed terminem spotkania u notariusza mógł się z nim zapoznać i wnieść zastrzeżenia.

Odnośnie przyczyny nie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy Sąd Okręgowy uznał, że przyczyną odmowy uzgodnienia warunków zabudowy dla działki gruntu nr (...) nie była obecność wody jak podnosił pozwany, która wylała się na skutek braku swobodnego odpływu, ale fakt, że na terenie planowanej inwestycji przebiegała granica pasa o szerokości 100 metrów, liczonego od linii brzegu zbiornika wodnego. Na powyższą okoliczność zdaniem Sądu jednoznacznie wskazują w szczególności uzasadnienia postanowień z dnia 18 października 2010 r. i 19 września 2011 r. Dokładna analiza tychże orzeczeń wskazuje, że teren, na którym planowano inwestycję obejmującą wybudowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, znajduje się w granicach O. Chronionego Krajobrazu Otuliny D. Środkowej Ł., w stosunku do którego obowiązują przepisy rozporządzenia nr 160 Wojewody (...) z dnia 19 grudnia 2008 r. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia na omawianym obszarze chronionym zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Sąd zauważył, iż zgodnie ze stanowiskiem Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, zbiornikiem wodnym jest każdy zbiornik, zarówno naturalny, jak i sztuczny, który w przeciwieństwie do cieku jest wodą stojącą, zajmującą naturalne lub sztucznie wytworzone zagłębienia terenu, niezależnie od jego pochodzenia, funkcji czy wielkości. Dlatego też nie miało znaczenia, że zbiornik powstał w wyniku działalności bobrów, które wyprowadziły się i obecnie nie stwierdza się śladów ich bytności, na co wskazywał w zażaleniu na odmowę uzgodnienia pozwany, a porastające roślinnością brzegi zbiornika świadczą o tym, że istnieje on od dłuższego czasu i nie stanowi wyłącznie terenów zalanych łąk. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100 metrów liczony jest od linii

brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, co oznacza, że nie ma znaczenia poziom wody w zbiorniku wodnym, a wyłącznie ukształtowanie linii brzegowej, od której rozpoczyna się liczenie 100 metrów. Jak sam przyznał w trakcie przesłuchania pozwany, obecnie stan linii brzegowej jest taki sam jak po wykonanych przez niego pracach wiosną 2009 r. jeszcze przed sprzedażą pierwszej z działek. Wielkość rozlewiska mierzona linią brzegową nie uległa zmianie, nawet po tym, jak powód narzucił worki z piaskiem na tamę zbudowaną przez bobry. Sąd podkreślił, że od przeszło trzech lat powierzchnia zbiornika wodnego pozostaje taka sama, a zmianie podlega jedynie poziom wody. Wniosek powyższy Sąd wywiódł na podstawie zeznań stron wspartych zeznaniami świadka W. P., J. G..

Dalej Sąd Okręgowy ponownie podkreślił, iż w jego ocenie przyczyną, dla której (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w O. odmówił uzgodnienia inwestycji, była mniejsza niż 100 metrów odległość planowanego miejsca budowy od linii brzegu zbiornika wodnego, a nie istnienie tamy zbudowanej przez bobry i obecność wody na nieruchomości.

Sąd Okręgowy zauważył nadto, iż to wskutek działań samego pozwanego związanych z porządkowaniem linii brzegowej w 2009 r., została ostatecznie ukształtowana powierzchnia rozlewiska, a jak wynika z przedłożonych dokumentów (...) Dyrekcji Ochrony (...), pas szerokości 100 metrów jest liczony od linii brzegów zbiornika wodnego. Wobec tego, zdaniem Sądu, pozwany nie może przerzucać na powodów negatywnych konsekwencji związanych z własnymi działaniami, zwłaszcza, że był informowany o planowanej przez nich inwestycji oraz o przyczynach, które zadecydowały o nabyciu tych konkretnych działek, i zgodził się na wykonanie prac porządkujących linię brzegową. W dalszych rozważaniach Sąd Okręgowy zauważył nadto, że z przedłożonych do akt sprawy pism (...) Dyrekcji Ochrony (...) wynika, że rozporządzenie nr 160 Wojewody (...) z dnia 19 grudnia 2008 r. wprowadza szereg innych zakazów w odniesieniu do obszaru chronionego krajobrazu, m.in. zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka. Wobec powyższego uznał, że wszelkie działania związane z likwidacją zbiornika i próby trwałego osuszania terenów nim objętych naruszają zakazy obowiązującego na tym obszarze rozporządzenia nr 160. Skutkiem utrzymującego się lat wysokiego poziomu wody i nabrania przez rozlewisko charakteru zbiornika wodnego z wykształconą linią brzegową było pojawienie się ptaków związanych z obszarami wodno-błotnymi (np. czapli siwej), a zbiornik ten stał się ich miejscem żerowania i bytowania. Sąd zauważył, że zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną obowiązuje w stosunku do nich zakaz niszczenia ich siedlisk i ostoi. Przeprowadzone we wrześniu 2011 r. oględziny wykazały, że lustro wody w dalszym ciągu jest wykorzystywane przez ptaki błotne, a ich obecność wyklucza możliwość zlikwidowania zbiornika.

Dalej Sąd wyraźnie podkreślił, że zbiornik wodny nie powstał po zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2009r. i to na skutek umyślnych zabiegów powoda. Wręcz przeciwnie, zbiornik ten został utworzony ok. 2000r. w wyniku działalności bobrów, które zbudowały tamę blokującą swobodny odpływ wody. Sąd uznał, iż zebrany materiał dowodowy nie pozwala przyjąć, że powód zbudował całkowicie nową tamę w miejsce poprzednio wybudowanej przez bobry, a jedynie ją wzmocnił, narzucając na nią worki jutowe wypełnione piaskiem, co powstrzymało wypływ wody ze zbiornika a które to zyskało akceptację pracowników (...) Dyrekcji Ochrony (...).

Całokształt przedstawionych wyżej okoliczności, w ocenie Sądu, nie pozwalał przyjąć, że przyczyną odmowy uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla działki gruntu (...) było wybudowanie i umocnienie przez powoda tamy na działce nr (...) uniemożliwiającej swobodny odpływ wody z działki będącej przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w O. odmówił uzgodnień ze względu na fakt, że inwestycja miała być zrealizowana na obszarze chronionego krajobrazu, w stosunku do którego rozporządzenie nr 160 Wojewody (...) - (...) zabrania lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 metrów szerokości od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, a do zbiorników wodnych zaliczono rozlewisko utworzone około 2000 r. na skutek działalności bobrów. Uzyskanie warunków zabudowy dla działki gruntu nr (...) nie było więc możliwe z uwagi na odległość zamierzenia inwestycyjnego od zbiornika wodnego, która była mniejsza niż 100 metrów. Sąd wskazał, że brak jest przy tym dowodów wskazujących na to, że powodowie znali treść przepisów rozporządzenia nr 160, wiedzieli o konieczności zachowania odległości 100 metrów między planowaną inwestycją a brzegiem zbiornika wodnego i w

celu nabycia nieruchomości za niższą cenę celowo odbudowywali tamę bobrzą tak, aby pozwany nie mógł uzyskać warunków zabudowy.

W ocenie Sądu, pozwany bezzasadnie odmówił zawarcia definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości za kwotę 30.000 zł. Wobec nieuzyskania warunków zabudowy dla inwestycji planowanej na działce gruntu nr (...) umowa przedwstępna przewidywała niższą cenę sprzedaży nieruchomości, za którą powodowie mieli nabyć jej własność, a pozwany na tego rodzaju rozwiązanie wyraził zgodę. W tych okolicznościach odmowę zawarcia umowy definitywnej na warunkach wcześniej uzgodnionych w umowie przedwstępnej Sąd Okręgowy potraktował jako zawinione uchylanie się od sprzedaży nieruchomości.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy przystąpił do rozważań, czy zastrzeżona kara umowna w kwocie 100.000 zł nie jest rażąco wygórowana, co uzasadnia jej zmiarkowanie na podstawie art. 484 § 2 k.c.

Przytaczając treści art. 483 § 1 k.c. i art. 484 k.c. podkreślił, że zgodnie z § 2 tego artykułu miarkowanie kary umownej jest możliwe, wtedy, gdy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, bądź w sytuacji umowna jest rażąco wygórowana. Przepis art. 484 § 2 k.c. zezwala więc 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.

Sąd Okręgowy ustalił, że z zeznań obu stron postępowania zgodnie wynikało, iż kara umowna została zastrzeżona w obawie przed możliwością zbycia nieruchomości przez pozwanego za wyższą cenę innej osobie, po uzyskaniu warunków zabudowy działki. Kara umowna w wysokości 100.000 zł miała wyrównywać rzeczywistą wartość nieruchomości po uzyskaniu warunków zabudowy. Brak decyzji o warunkach zabudowy wpływa na wartość nieruchomości, która jak sam przyznał pozwany, wynosi 30.000 zł i za taką właśnie cenę miało dojść do sprzedaży nieruchomości. Inaczej przedstawiałaby się sytuacja, gdyby pozwany uzyskał decyzję o warunkach zabudowy i uchylałby się od zawarcia umowy przyrzeczonej, ale taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Sąd, więc przyjął, że określona na kwotę 100.000 zł kara umowna stała się rażąco wygórowana na skutek okoliczności, które zaistniały już po jej zastrzeżeniu w umowie przedwstępnej.

Sąd Okręgowy zaznaczył również, że kara umowna nie powinna się zbliżać lub przewyższać wartości przedmiotu umowy. Przypomniawszy, iż w niniejszej sprawie, nawet gdyby została wydana decyzja o warunkach zabudowy, powodowie zobowiązali się zapłacić za własność nieruchomości 85.000 zł, a zatem kara umowna przewyższa i to o 15.000 zł wysokość zobowiązania powodów.

Sąd podkreślił, iż nie pozostaje bez znaczenia wysokość zaliczki, której wpłaty powodowie dokonali na poczet ceny sprzedaży. Tytułem zaliczki powodowie uiszczyli pozwanemu kwotę 40.000 zł. Zdaniem Sądu, wysokość kary umownej powinna oscylować w tych granicach. Wysokość kary umownej powinna być również skorelowana z rzeczywistą wartością gruntu w jego aktualnym stanie prawnym.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, a zwłaszcza wysokość zaliczki na poczet ceny sprzedaży oraz rzeczywistą wartość nieruchomości wynikającą z braku decyzji o warunkach zabudowy, Sąd uznał, że kara umowna przewidziana w umowie przedwstępnej na wypadek niedojścia do skutku umowy sprzedaży z winy pozwanego jest rażąco wygórowana, a jej wysokość powinna wynosić 30.000 zł i taką kwotę zasądził w oparciu art. 483 § 1 i art. 484 § 1 k.c. w zw. z § 11 umowy z dnia 7 sierpnia 2009 r. oraz przy zastosowaniu art. 484 § 2 k.c. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako pozbawione usprawiedliwionych podstaw.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie było podstaw, aby w całości oddalić powództwo o zapłatę z tytułu kary umownej w oparciu o przepisy art. 58 § 2 k.c. i art. 5 k.c., powołane przez pozwanego w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew. Posiłkując się orzecznictwem Sądu Najwyższego wskazał, iż niedopuszczalne jest zmniejszenie kary umownej na podstawie art. 5 k.c. z uwagi na fakt, że instytucję obniżenia kary umownej ustawodawca szczegółowo uregulował w art. 484 § 2 k.c. określając tam przesłanki obniżenia. Wskazał, że nie można zastępować konkretnej regulacji prawnej przez stosowanie art. 5 k.c.. Regulacja ta nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów

prawa cywilnego. Wyrok zmniejszający karę umowną kształtuje w tym zakresie prawo podmiotowe wierzyciela. Zastosowanie art. 5 k.c. chroni przed nadużyciem prawa podmiotowego, natomiast nie można na podstawie art. 5 k.c. kształtować tego prawa. O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. stosownie do wyniku sprawy.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelacje wniosły obie strony.

Pozwany zaskarżył przedmiotowe rozstrzygnięcie w części dotyczącej kwoty 30.000 zł oraz w zakresie zasądzonych kosztów procesu.

Orzeczeniu zarzucił: naruszenie prawa materialnego:

- przepisu art. 387 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 30.000 zł tytułem kary umownej za zawinione uchylanie się przez pozwanego od sprzedaży nieruchomości – działki gruntu (...), będącej przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Akt Notarialny, Rep. A nr (...) z dnia 7 sierpnia 2009 r., podczas gdy strony podczas zawarcia umowy przedwstępnej, nie miały wiedzy na temat tego, że uzyskanie uzgodnień projektu decyzji o warunkach zabudowy jest niemożliwe oraz strony nie wiedziały, że nie można uzyskać warunków zabudowy dla działki nr (...) z powodu odległości zamierzenia inwestycyjnego od zbiornika wodnego, która to odległość była w dniu podpisania umowy przedwstępnej mniejsza niż 100 metrów;

- przepisu art. 484 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. w zw. z zapisem § 11 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości akt notarialny nr Rep. A nr (...) z dnia 7 sierpnia 2009 r. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie przez Sąd, że odmowa zawarcia przez pozwanego umowy definitywnej sprzedaży nieruchomości na warunkach uzgodnionej w powyższej umowie przedwstępnej- stanowi zawinione uchylanie się pozwanego od sprzedaży nieruchomości, podczas gdy niezawarcie umowy definitywnej dotyczącej działki pozwanego będącej przedmiotem umowy przedwstępnej nie było zawinione i wynikało z przyczyny obiektywnej a mianowicie odmowy wydania w dniu 18 października 2010 r. przez (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w O. tzw. uzgodnień projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji z powodu konieczności zachowania właściwej odległości – 100 metrów pomiędzy planowaną inwestycją na rzeczowej działce a brzegiem istniejącego zbiornika wodnego.

Z powołaniem na powyższe zarzuty M. S. wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w części dotyczącej kwoty 30.000 zł oraz zasądzenia od powodów postępowania a obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie do ponownego rozpoznania.

Apelację wnieśli również powodowie. Zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 55.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 1 lutego 2012 r. do dnia zapłaty oraz w części orzekającej co do kosztów postępowania, zarzucili:

Naruszenie przepisu postępowania a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego polegającą na:

a) ustaleniu, iż jedynym celem zastrzeżenia kary umownej w kwocie 100.000 zł w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 7 sierpnia 2009 r. była chęć zapobieżenia sprzedaży nieruchomości przez pozwanego innym kontrahentom po wyższej cenie po uzyskaniu zezwolenia na budowę, gdy z treści zeznań stron ocenianych swobodnie wynika, iż celem tego zapisu była chęć zapobieżenia sprzedaży nieruchomości przez pozwanego innym kontrahentom gdy powodowie wybudują dom na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej ich własność, w tym także zapobieżenia sprzedaży nieruchomości przez pozwanego innym kontrahentom po wyższej cenie po uzyskaniu pozwolenia na budowę;

b) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, poprzez przyjęcie, iż rzeczywista wartość gruntu w aktualnym stanie prawnym wynosi 30.000 zł, podczas gdy Sąd I Instancji nie ustalił rzeczywistej wartości nieruchomości na dzień



wydania wyroku i pominął stanowisko pozwanego, zawarte w piśmie z dnia 19 stycznia 2012 r., który bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości w dniu 12 sierpnia 2011 r. gotów był sprzedać nieruchomość powodom za kwotę 85.000 zł, z czego należy wnosić, iż w ocenie pozwanego w dniu 12 sierpnia 2012 r. – dzień uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej, jak i w dniu orzekania nieruchomość miała wartość 85.000 zł;

c) przyjęciu, iż po zastrzeżeniu kary umownej w wysokości 100.000 zł zaistniały okoliczności skutkujące tym, iż stała się ona rażąco wygórowana, podczas gdy z treści zebranych w sprawie dowodów, w szczególności umowy stron przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 7 sierpnia 2009 r., spójnych i konsekwentnych zeznań powodów, zeznań świadka B. P. wynika, iż strony dobrowolnie i świadomie przyjęły ustalenia odnośnie kary umownej, wprowadzone do umowy przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2009 r., iż w razie gdyby nie doszło do sprzedaży z winy pozwanego powodom należy się kara umowna w wysokości 100.000 co oznacza, iż pozwany zakładał w chwili zawarcia rzeczony umowy, że każde zawinione uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej będzie skutkowało obowiązkiem zapłaty kary umownej w zastrzeżonej wysokości, a okoliczności tych nie można uznać za zaistniałe po zastrzeżeniu przez strony kary umownej.

Jednocześnie skarżący podnieśli zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 483 k.c. i art. 484 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż kara umowna z pewnością nie powinna zbliżyć się lub przewyższać wartości przedmiotu umowy i uznaniu, że kara jest rażąco wygórowana, redukcji kary umownej z kwoty 100.000 do kwoty 30.000 sprzecznej w realiach niniejszej sprawy z postulatem realizacji słuszności i sprawiedliwości co przekłada się na nadmiernie wąski określenie przez Sąd I instancji celów zastrzeżenia tej kary z pominięciem jej funkcji stymulacyjnej, nieuzasadnione pominięcie kryterium woli stron określających w warunkach swobody kontraktowania wysokość kary umownej, nie uwzględnienie znacznej winy pozwanego w niewykonaniu zobowiązania, pominięcie w podstawie miarkowania zastrzeżonej kary umownej rozmiarów niemajątkowych uszczerbków powodów.

W oparciu o powyższe zarzuty wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 55.000 zł oraz koszty procesu.

**Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:**

***Apelacja powoda jest zasadna częściowo, zaś apelacja pozwanego jest bezzasadna w całości.***

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutów zawartych w apelacji pozwanego. Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci niezastosowania art. 387 k.c. Przepis ten statuuje sankcję nieważności umowy, której przedmiot świadczenia jest niemożliwy. Nieważność umowy, spowodowana niemożliwością świadczenia ma charakter bezwzględny. Oznacza to, że umowa nie wywołuje żadnych skutków prawnych i nie może być konwalidowana. Przyjmuje się, przy tym, że niemożliwość świadczenia musi mieć charakter obiektywny, trwały i pierwotny. Świadczeniem niemożliwym określa się świadczenie nie dające się urzeczywistnić, inaczej niewykonalne, tj. takie które jest obiektywnie niemożliwe- gdy nie może go spełnić nie tylko dłużnik, ale każda inna osoba.

Niemożliwość świadczenia może istnieć już w chwili zawarcia umowy – mówimy wówczas o tzw. niemożliwości pierwotnej – uprzedniej, początkowej. Niemożliwość świadczenia może również pojawić się później – wówczas niemożliwość taką określa się mianem następczej, jednakże niemożliwością świadczenia powodującą, według art. 387 § 1 k.c., nieważność umowy, skutkować będzie wyłącznie tylko pierwsza z nich. Owa niemożliwość musi mieć nadto charakter trwały (nieprzemijający), który ma miejsce, jeśli wedle rozsądnych ludzkich oczekiwań świadczenie nie stanie się możliwe w niedalekiej przyszłości, przy czym czasokres, jaki należy brać pod uwagę zależeć będzie od rodzaju świadczenia i celu zobowiązania.

Odnosząc to do stanu faktycznego ustalonego w sprawie, przypomnieć należy, że w dniu 7 sierpnia 2009 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy, której pozwany zobowiązał się przenieść własność niezabudowanej działki nr (...) położonej w S. za cenę 30.000 zł lub za cenę 85.000 zł, o ile zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy, uwzględniająca m.in. możliwość wybudowania budynku mieszkalnego, co stanowiło jedyny warunek

zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości za kwotę 85.000 zł. Strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej za jedną z powyżej wskazanych cen na dzień 31 lipca 2011 r.

Należy w tym miejscu odróżnić świadczenie będące przedmiotem zobowiązania z umowy przedwstępnej, czyli złożenie oświadczenia woli, od świadczenia będącego przedmiotem umowy przyrzeczonej. Niemożliwość świadczenia z umowy przyrzeczonej oznacza zarazem niemożliwość świadczenia z umowy przedwstępnej, gdyż ta obejmuje zobowiązanie do zawarcia ważnego kontraktu przyrzeczonego. Wprawdzie M. S. nie uzyskał żądanego zezwolenia, mógł jednak zawrzeć umowę definitywną za cenę ustaloną w kwocie niższej - 30.000 zł. Należy mieć na względzie także i to, że strony zawarły umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego zawierającego istotne elementy umowy przyrzeczonej. Wobec czego powodowie, nawet w razie odmowy przez pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej, mogli doprowadzić do jej skutecznego zrealizowania poprzez skorzystanie z tzw. silniejszego skutku umowy przedwstępnej, co oznacza, że zgodnie z art. 390 § 2 k.c. przysługiwało im roszczenie o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży działki (...) za kwotę 30.000 zł, gdyż termin, w którym mogli zrealizować to żądanie jeszcze nie minął. Przedmiot świadczenia umowy mógł być zatem obiektywnie zrealizowany. Wbrew twierdzeniu skarżącego, umowa przedmiotowa umowa przedwstępna nie jest dotknięta nieważnością.

Z bezzasadny należało też uznać drugi zarzut zawarty w apelacji pozwanego. Skarżący podniósł, iż Sąd niewłaściwie zastosował art. 484 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. przyjmując, że odmowa zawarcia przez pozwanego umowy definitywnej była przez niego zawiniona. Pozwany podniósł, iż rzeczywista przyczyna miała charakter obiektywny, a mianowicie stanowiło ją niezyskanie zgody na warunki zabudowy na oferowanej do sprzedaży działce.

Skarżący zakwestionował zatem przyjętą przez Sąd ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego, błędnie utożsamiając winę z możliwością zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości za kwotę 85.000 zł

Zarzut uczyniony powyżej jest niezasadny, gdyż Sąd Okręgowy przeanalizował treść umowy przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2009 r., jak również treść decyzji administracyjnej, w której (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w O. odmówił uzgodnień ze względu na fakt, że inwestycja miała być zrealizowana na obszarze chronionego krajobrazu, w stosunku, do którego rozporządzenie nr 160 Wojewody (...) - (...) zabrania lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 metrów szerokości od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, a do zbiorników wodnych zaliczono rozlewisko utworzone około 2000 r. na skutek działalności bobrów.

Na podstawie powyższych dowodów Sąd prawidłowo stwierdził, iż uzyskanie warunków zabudowy dla działki gruntu nr (...) nie było możliwe z uwagi na odległość planowanej inwestycji od zbiornika wodnego, która była mniejsza niż 100 metrów. Sąd zaznaczył, że brak jest przy tym dowodów wskazujących na to, że powodowie znali treść przepisów rozporządzenia nr 160, wiedzieli o konieczności zachowania odległości 100 metrów między planowaną inwestycją a brzegiem zbiornika wodnego i w celu nabycia nieruchomości za niższą cenę celowo odbudowywali tamę bobrzą tak, aby pozwany nie mógł uzyskać warunków zabudowy. Ocena i wnioski Sądu Okręgowego były logiczne i uzasadnione. Dodać należy, iż ustalenia w przedmiocie przyczyn odmowy uzgodnienia warunków zabudowy dla działki gruntu nr (...) mają oparcie w treści dokumentu urzędowego, korzystającego w myśl art. 244 k.p.c. z domniemania (obalalnego w sposób przewidziany w art. 252 k.p.c.) zgodności z prawdą tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone oraz z domniemania prawdziwości (autentyczności pochodzenia takiego dokumentu od jego wystawcy).

Zarzucana nielojalna jakoby wobec pozwanego działalność powodów związana z umacnianiem tamy na zbiornikach wodnych, pozostaje zatem z punktu widzenia przyczyn negatywnej decyzji administracyjnej jak i roszczeń powodów, obojętna prawnie.

W przypadku niezyskania warunków zabudowy dla inwestycji planowanej na działce gruntu nr (...) umowa przedwstępna przewidywała niższą cenę sprzedaży nieruchomości. Pomimo realnej możliwości wywiązania się ze zobowiązania pozwany odmówił podpisania umowy. W tych okolicznościach nie jest istotne, że dążył on do zawarcia umowy za cenę dla siebie korzystniejszą, co z przyczyn obiektywnych nie było możliwe. Sąd Okręgowy trafnie ustalił,

że pozwany w sposób zawiniony uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości działki gruntu nr (...) za cenę 30.000 zł. Powstał zatem obowiązek zapłaty kary umownej przewidziany w umowie przedwstępnej.

***Odnosząc się do apelacji powodów wskazać należy na następujące kwestie.***

W umowie można zastrzec, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Kara umowna, wbrew literalnemu brzmieniu nie jest karą a jedynie swego rodzaju sankcją cywilną zastrzeżoną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. W orzecznictwie i literaturze wypukła się dwie najistotniejsze funkcje tego rodzaju zastrzeżenia umownego. Przyjmując, że kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wskazuje się na jej funkcję kompensacyjną. Pozwala bowiem wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości. Jednocześnie jednak kara umowna ma za zadanie zabezpieczenie wykonania zobowiązania, tym samym zwiększenie realności jego wykonania gdyż jej nieuchronność w razie uchylecia się od zobowiązania przymusza dłużnika do jego wykonania- funkcja prewencyjna (zabezpieczająca). Funkcję tę zaakcentował Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 listopada 2003 r., mającej moc zasady prawnej (III CZP 61/2003). Podniósł, że obowiązek zapłaty kary umownej istnieje niezależnie od tego, czy wierzyciel poniósł szkodę w związku z czym kompensacyjną funkcję przedmiotowego zastrzeżenia należy uznać za drugorzędną.

W kontekście powyższego, odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zauważyć należy, że nietrafnie powodowie zarzucili, jakoby Sąd Okręgowy ustalił, iż "jedynym celem zastrzeżenia kary umownej w kwocie 100.000 zł w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 7 sierpnia 2009 r. była chęć zapobieżenia sprzedaży nieruchomości przez pozwanego innym kontrahentom po wyższej cenie po uzyskaniu zezwolenia na budowę". Analiza uzasadnienia wyroku wskazuje, iż wprawdzie Sąd uznał ten motyw zastrzeżenia kary za najbardziej istotny, jednocześnie jednak nie kwestionował, że kara zastrzeżona została na wypadek uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w każdej wersji – za kwotę 30.000 zł jak i za kwotę 85.000 zł, gdyż wynikało to wprost z umowy. Sąd Okręgowy wyeksponował gwarancyjną funkcję kary umownej, mając na względzie, iż zakup spornej działki był dla powodów kontynuacją poczynionych już inwestycji związanych z zabudową działki sąsiedniej, o czym pozwany wiedział. Wniosek Sądu Okręgowego, iż powodom zależało przede wszystkim na zakupie nieruchomości z przyznanym prawem do jej zabudowy, doznaje mocnego wsparcia w postępowaniu samych powodów. Zauważyć bowiem należy, iż pomimo prawnych możliwości nie realizowali oni tzw. silniejszego skutku umowy przedwstępnej ( art. 390 § 2 k.c.)

Za pozbawiony podstaw należy też uznać zarzut zastosowania przez Sąd I instancji instytucji miarkowania kary umownej.

Sąd Okręgowy ustalił, iż zapis odnośnie kary umownej w kwocie 100.000 zł zawarty w umowie przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2009 r. był wynikiem swobodnych ustaleń stron. Pozwany był świadomy motywacji powodów dążących do zawarcia takiego zastrzeżenia, jak również skutków, jakie dla niego mogło wywołać.

Zauważyć jednak należy, że ani świadomość stron, ani też fundamentalna zasada – swobody stosunków zobowiązaniowych, nie stoi na przeszkodzie uznaniu zastrzeżonej kary za wygórowaną. Artykuł 484 § 2 k.c. przewiduje możliwość zmniejszenia wysokości kary umownej (tzw. miarkowania), choć nie zupełnego jej zniesienia. Możliwe jest to w razie wystąpienia jednej z dwóch przesłanek redukcji: gdy zobowiązanie, z którym powiązana jest kara, zostanie w znacznej części wykonane lub gdy kara umowna będzie rażąco wygórowana. Artykuł 484 § 2 k.c. statuuje zatem wyjątek od zasady pacta sunt servanda i od art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 354 § 1 k.c. oraz od sformułowanej w art. 484 § 1 k.c. zasady, że w razie wyrządzenia wierzycielowi szkody przysługuje mu kara umowna w zastrzeżonej wysokości, bez względu na wysokość tej szkody. Co więcej, przepis art. 484 § 2 k.c. ma charakter przepisu bezwzględnie

obowiązującego, co oznacza, że strony nie mogą w umowie wyłączyć możliwości miarkowania kary umownej, a wszelkie postanowienia w tym przedmiocie uznać należy za bezwzględnie nieważne. Warto również zaznaczyć, iż przeważa stanowisko, że art. 484 § 2 k.c. stanowi samodzielną podstawę miarkowania kary umownej, tym samym przepis art. 362 k.c. nie znajdzie zastosowania. Kwestia zatem czy dłużnik może domagać się obniżenia kary umownej powołując się na przyczynienie wierzyciela do powstania szkody jest dyskusyjna.

Miarkowanie kary umownej ma przeciwdziałać dużym dysproporcjom między wysokością zastrzeżonej kary, a godnym ochrony interesem wierzyciela. W orzecznictwie przyjmuje się, że kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem, nie może zatem prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego (wyrok SA w Katowicach z dnia 17 grudnia 2008 r., V ACa 483/08, LEX nr 491137, Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach i Sądów Okręgowych 2009, nr 1, poz. 5, s. 27).

Z przesłanką „rażąco wygórowanej kary” możemy mieć do czynienia zawsze wtedy, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego można mówić o tym, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawi się będzie jako nieadekwatna (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 grudnia 2008 r., V ACa 483/08, LEX nr 491137, Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach i Sądów Okręgowych 2009, nr 1, poz. 5, s. 27). Przy czym zastrzeżona przez strony nadmierna wysokość kary musi być jednoznaczna i ewidentna, istotna i dostrzegalna przez każdego obserwatora – by z perspektywy wykładni językowej móc przyjąć, że jest ona „rażąca”. Kara umowna może być „rażąco wygórowaną” już w momencie jej zastrzegania bądź też zostać taką w następstwie późniejszych okoliczności, do których można przykładowo zaliczyć fakt, iż szkoda wierzyciela jest znikoma, skutkiem, czego zachodzi rażąca dysproporcja pomiędzy jej wysokością a wysokością należnej kary.

Należy podnieść, że przepis art. 484 § 2 k.c. nie daje jakichkolwiek wskazówek, co do stanów faktycznych oraz okoliczności mogących mieć wpływ na ocenę zaistnienia przesłanki „rażąco wygórowanej kary. Niewątpliwie jest jednak, że celem redukcji kary umownej jest jej określenie przez sąd w takiej wysokości, aby utraciła ona cechę „rażącego wygórowania” w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. (wyrok SN z dnia 12 maja 2006 r., V CSK 55/06, LEX nr 200875). Judykatura stworzyła swoisty katalog mierników oceny wysokości kar umownych. Jednym z podstawowych, a jednocześnie najbardziej ogólnych kryteriów, w oparciu, o które dokonuje się oceny wysokości kary umownej, celem stwierdzenia, czy nie jest ona rażąco wygórowana, jest stosunek pomiędzy wartością kary umownej a wartością całego zobowiązania głównego.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, podzielić należało stanowisko Sądu I instancji, iż kara umowna jest rażąco wygórowana. Jest ona, bowiem wyższa, niż ustalona w umowie przedwstępnej cena nieruchomości i to w każdym wariantcie – przewyższa umówioną cenę 30.000 zł i cenę 85.000 zł.

Trafnie też Sąd Okręgowy uznał, iż oceny, czy kara jest rażąco wygórowana należy dokonać mając na względzie stan faktyczny jaki powstał w momencie realizacji umowy, a więc zważywszy na okoliczność, iż nie zostały wydane warunki zabudowy.

Z kolei kryteria zredukowania kary umownej dzielić można na:

- a) o charakterze wartości bezwzględnych (np. sama wysokość kary umownej),
- b) relatywizujące (np. ocena wysokości kary umownej do innych elementów, tj. wobec ogólnej wartości świadczenia, wysokości szkody poniesionej przez uprawnionego do kary umownej lub rozmiaru przysługującego mu odszkodowania),
- c) inne (m.in. o charakterze słusznościowym).

Najbardziej powszechnym kryterium z uwagi na kompensacyjną funkcję kary umownej jest jej stosunek do wysokości szkody poniesionej przez wierzyciela na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok SN z dnia 30 listopada 2006 r., I CSK 259/06, LEX nr 398369; wyrok SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 198/08,

LEX nr 523684; wyrok SN z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 34/06, LEX nr 195426; wyrok SN z dnia 21 czerwca 2002 r., V CKN 1075/00, LEX nr 566024). Możliwość dochodzenia kary umownej nie jest wprawdzie uzależniona od wystąpienia szkody związanej z nienależytym wykonaniem zobowiązania, jednakże ocena zaistniałej z tego powodu szkody może mieć wpływ na ograniczenie wysokości dochodzonej kary umownej (wyrok SN z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 34/06, LEX nr 195426).

Na gruncie przepisów kodeksu cywilnego odpowiedzialność odszkodowawcza w stosunkach zobowiązaniowych wyznaczona jest treścią art. 471 k.c. Na jego podstawie, w sytuacji, gdy dłużnik nie chce dobrowolnie spełnić świadczenia w naturze czy zapłacić odszkodowania, wierzyciel może w drodze sądowej domagać się przyznania mu kwoty odpowiadającej szkodzie jaką poniósł z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. W takim przypadku jednak ciężar udowodnienia istnienia szkody, i jej wysokości ciąży na wierzycielu.

W przypadku umowy przedwstępnej reżim odpowiedzialności odszkodowawczej przewiduje art. 390 k.c., zgodnie, z którym jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Odpowiedzialność dłużnika zamyka się tutaj w ramach tzw. „ujemnego interesu umownego”, co oznacza, że obejmuje jedynie rzeczywiście poniesione koszty strony nakierowane na zawarcie umowy definitywnej jak np. koszty negocjacji, poniesione koszty opłat notarialnych itp. Rozmiar szkody ustala się tu porównując stan majątkowy, jaki istniałby gdyby uprawniony nie liczył na zawarcie umowy (nie podjął działań prowadzących do zawarcia umowy), a stanem powstałym wskutek faktu, że uprawniony zawarł umowę przedwstępną i oczekiwał zawarcia umowy przyrzeczonej. Tymczasem strona powodowa nie wykazywała, aby takie koszty poniosła. Nie wykazywała też szkody w dalej idącym zakresie, niż ujemny interes strony.

Analizując przedstawione powyżej kryteria redukcji kary umownej należy dojść do przekonania, że nie są one adekwatne do stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Stosując instytucję miarkowania, sąd powinien mieć również na względzie podstawowe funkcje kary umownej, o których wspomniano na wstępie. W sprawie niniejszej, bezspornie ustalono, że strony położyły nacisk na zabezpieczającą funkcję kary umownej. Miała ona bowiem gwarantować wykonanie przez pozwanego zobowiązania. Podobną funkcję pełni stosowana w analogicznych wypadkach instytucja zadatku. Zgodnie z brzmieniem art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Sąd Apelacyjny, stanął na stanowisku, że powyższa regulacja może służyć jako kryterium miarkowania kary umownej. Przyjęcie tego kryterium uwzględnia zarówno kompensacyjną jak i gwarancyjną funkcję kary umownej. Niewątpliwie jest bowiem, iż gdyby powodowie wręczyli kwotę 40.000 zł tytułem zadatku, nie zaś zaliczki, mieliby prawo żądać podwójnej wysokości tej kwoty. Ich roszczenie z tytułu kary umownej nie powinno być zatem zredukowane do kwoty niższej, niż 40.000 zł, skoro zastrzegli karę umowną w wyższej wysokości, chcąc lepiej zabezpieczyć transakcję. Z drugiej strony, trzeba mieć na względzie fakt, iż nie wykazywali wysokości poniesionej szkody, jak też rozmiaru przysługującego im odszkodowania. Stosując zaś kryterium słusznościowe, zważyć należy, że nie domagali się w postępowaniu sądowym wykonania umowy, poprzestając na roszczeniu o zapłatę kary umownej. W tych okolicznościach brak było podstaw do zasądzenia kary umownej w kwocie wyższej, niż 40.000 zł.

Skoro Sąd Apelacyjny za podstawę miarkowania przyjął częściowo odmiennie niż Sąd Okręgowy kryteria, nie było celowym roztrząsanie zarzutów strony powodowej odnoszących się szczegółowo do kryteriów przyjętych przez Sąd Okręgowy.

Wobec powyższego, zaskarżone orzeczenie podlegało częściowej zmianie na mocy art. 386 § 1 k.p.c., w pozostałym zakresie apelację oddalono jako niezasadne po myśli przepisu 385 k.p.c.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono stosując zasadę stosunkowego rozdzielania kosztów – art. 100 k.p.c. Powodowie wygrali proces w 57%, co z kolei oznacza, że pozwany w takim zakresie winien zwrócić im poniesione koszty postępowania. Strona powodowa poniosła koszty w kwocie 10.600 zł, stąd należna im kwota wynosi 4.949 zł.

Koszty postępowania odwoławczego zniesiono w oparciu o art. 100 k.p.c. Wprawdzie opłata od apelacji uiszczona przez stronę powodową była wyższa, ale powodowie też w większym zakresie przegrali spór w drugiej instancji (82%), co pozwoliło znieść wzajemnie koszty instancji odwoławczej.