

Sygn. akt *XVC 454/15*

Gdańsk, dnia 27 kwietnia 2016 r.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Weronika Klawonn

Protokolant : sekr. sąd. Magdalena Florian

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. P., R. P.

przeciwko J. M.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego J. M. solidarnie na rzecz powodów M. P. i R. P. kwotę 255600 zł. (dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, z tym ustaleniem, że zobowiązanie pozwanego ma charakter solidarny ze zobowiązaniem L. M. orzeczonym nakazem zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 2 października 2014 r. w sprawie XV Nc 324/14,
2. zasądza od pozwanego J. M. solidarnie na rzecz powodów M. P. i R. P. tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 18980 zł. (osiemnaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych) z tym ustaleniem, że zobowiązanie pozwanego ma charakter solidarny ze zobowiązaniem L. M. orzeczonym nakazem zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 2 października 2014 r. w sprawie XV Nc 324/14.

## UZASADNIENIE

Powodowie M. C.-P. oraz R. J. P. wnieśli pozew przeciwko L. M. i J. M., w którym domagali się zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz solidarnie kwoty 255.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, że w dniu 7 maja 2008 roku zawarto przedwstępną umowę sprzedaży, zgodnie z którą pozwani zobowiązali się, po uprzednim dokonaniu przebudowy strychu, 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. Strony ustaliły również kary umowne na wypadek zwłoki w wykonaniu świadczeń.

W dniu 16 lipca 2014 roku powodowie skierowali do pozwanych wezwanie przedsądowe z żądaniem zapłaty kary umownej w kwocie 255.600 zł za okres od 1 sierpnia 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku. Do chwili obecnej pozwani nie odpowiedzieli na wezwanie, nie zapłacili żądanej kary umownej.

W oparciu o powyższe okoliczności w dniu 2 października 2014 roku przeciwko obojgu pozwany został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt XV Nc 324/14, k. 32).

Pozwany J. M. wniósł sprzeciw, w którym wskazał, że żądanie zapłaty kwoty dochodzonej pozwem jest nieuzasadnione. W §6 punkt 7 wyraźnie określono przesłanki, gdy możliwe jest naliczanie kary umownej.

Brak możliwości zrealizowania umowy przyrzeczonej nie wynika w żadnym stopniu z winy pozwanego. Pozwany nie dopuścił się złej woli ani zaniechania w wykonaniu umowy. Doszło do całkowitego zablokowania i odcięcia jakiegokolwiek dostępu do lokali przez wspólnotę mieszkaniową, gdzie znajdują się przedmiotowe lokale. Działania pozwanego zostały na trwałe uniemożliwione.

Od dnia 3 lutego 2011 roku przed tutejszym Sądem pod sygn. akt XVC 413/12 toczy się postępowanie przeciwko wspólnocie mieszkaniowej mające na celu odzyskanie nieruchomości będącej przedmiotem umowy z powodami. Zarówno powodowie jak i ich pełnomocnik są o tym informowani na bieżąco.

Pozwana L. M. również wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, który jednak został odrzucony w postanowieniu z dnia 16 marca 2015 roku. Nakaz zapłaty uprawomocnił się w stosunku do pozwanej L. M. z dnia 21 listopada 2015 roku.

Podczas rozprawy w dniu 20 listopada 2015 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że wina pozwanego polega na tym, że swoim zachowaniem doprowadził do tego, że wspólnota mieszkaniowa wypowiedziała umowę z pozwanym, co z kolei uniemożliwiło przebudowę strychu i realizację umowy przedwstępnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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 zobowiązali się sprzedać, pod warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu lub lokali i założenia dla niego lub dla nich księgi wieczystej powodom za cenę za cenę 1.200.000 zł, zaś powodowie zobowiązali się prawa te za wymienioną cenę, pod powyższym warunkiem, kupić do majątku objętego wspólnością ustawową. Wcześniej pozwani mieli dokonać stosownej adaptacji oraz wyodrębnić lokale.

Umowę przyrzeczoną strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 30 czerwca 2010 roku. Powodowie uiszcili pozwanym zaliczkę w wysokości 240.000 zł.

Pozwani zobowiązali się wydać powodom przedmiot umowy nie później niż do dnia 31 grudnia 2009 roku. (§5 umowy). W przypadku zwłoki pozwanym w wydaniu lokalu/lokali będących przedmiotem niniejszej umowy z ich winy – powodom przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ustalonej ceny sprzedaży za każdy dzień zwłoki. (§6 ust. 7 umowy).

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży rep. A nr(...)k. 5-11 oraz załączniki k. 12-18;

W piśmie z dnia 16 lipca 2014 roku skierowanym pozwanym, powodowie powołując się na §6 ust. 7 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 7 maja 2008 roku, wezwali do zapłaty kwoty 255.600 zł tytułem kary umownej za okres od 1 sierpnia 2011 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku.

Dowód: wezwania przed-sądowe z pocztowymi dowodami nadania k. 19-24;

Przed Sądem Okręgowym w Gdańsku pod sygn. akt I C 671/10 toczyła się sprawa z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) przeciwko L. M. i J. M.. Przedmiotem sporu pozostawała kara umowna w związku z niewykonaniem przez pozwanym umowy z dnia 19 października 2007 roku. Powództwo zostało uwzględnione, wyrok w sprawie jest prawomocny.

Mieszkania stanowiące przedmiot umowy nie uzyskały stosownego odbioru technicznego.

Dowód: notatka k. 69, przesłuchanie pozwanego J. M. [2016.04.20 00:01:11] k. 98;

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

Zasadniczą grupę dowodów, na których oparł się Sąd przy ustaleniu stanu faktycznego stanowiły dokumenty prywatne i urzędowe. Z uwagi na to, że żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności ani prawdziwości złożonych wzajemnie dokumentów, Sąd przyznał tym dokumentom domniemania, o których mowa w art. 244 § 1 oraz 245 k.p.c. Powyższe dokumenty prywatne i urzędowe (umowa przedwstępna sprzedaży oraz wezwania przedsądowe) pozwoliły Sądowi na poczynienie ustaleń w zakresie treści stosunku prawnego łączącego strony umowy, umówionej kary umownej, postawienia zadłużenia z tytułu kar umownych w stan wymagalności.

Nadto Sąd posiłkował się wyjaśnieniami ustnymi pozwanego jak również treścią dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy I C 671/10.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszym postępowaniu powodowie dochodzili zapłaty kary umownej wynikającej z niewykonania przez pozwanych zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej. Podstawą prawną takiego żądania jest art. 483 § 1 oraz 484 § 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). 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 służyć 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). Skłania 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).

Pozwany w toku niniejszego postępowania przyznał, że do dnia dzisiejszego nie wykonał wynikających z umowy przedwstępnej zobowiązań w postaci zawarcia z powodami umowy przyrzeczonej sprzedaży jak również wydania przedmiotu umowy. Pomimo ciężaru dowodowego, który spoczywał na stronie pozwanej (art. 6 k.c.), pozwany nie wykazał jakoby niewykonanie zobowiązania nie wynikało z ich wyłącznej winy. Posługiwali się jedynie ogólnikowymi stwierdzeniami co do działań wspólnoty mieszkaniowej, która rzekomo miała blokować stosowne działania. Nie zaoferowano jakichkolwiek środków dowodowych, zaś wskazywane postępowania sądowe nie miały ścisłego związku z meritem sporu. Nie sposób więc uznać, jakoby świadczenie wynikające z umowy stało się niemożliwe do spełnienia wskutek okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności.

Pozwany, pomimo stosownych pouczeń co do przysługujących jemu uprawnień oraz możliwości ustanowienia pełnomocnika, nie podjął się merytorycznego sporu w przedmiocie zasadności oraz wysokości roszczenia powoda. Z treści jego wypowiedzi wynikało natomiast, że ostatecznie pozwany nie skierował powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o wydanie lokalu / lokali albo spełnienie świadczeń, które dałyby szansę na realizację postanowień umowy przedwstępnej zawartej z powodami.

Tym samym pozwany ponosi winę w niewykonaniu umowy przedwstępnej, co z kolei implikuje możliwość naliczenia kar umownych. Powodowie dochodzili kar umownych za okres od 1 sierpnia 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku, tj. 1065 dni. Kara umowna za jeden dzień zwłoki wynosiła zgodnie z umową 0,02% ceny sprzedaży, tj. 1.200.000 zł x 0,02% = 240 zł. Iloczyn 1065 dni oraz kwoty 240 zł wynosi 255.600 zł. Taką kwotę należało zasądzić na rzecz powodów.

Dodać należy, że zobowiązanie obojga pozwanych ma charakter solidarny albowiem oboje mieli nabyć przedmiot umowy. Co więcej nabycie miało nastąpić do majątku wspólnego objętego wspólnością ustawową małżeńską. Zatem za zobowiązania wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży odpowiadają oni również solidarnie, co wynika z art. 366 k.c. w zw. z art. 369 k.c.

Wobec powyższego, na podstawie art. 483 § 1, 483 § 2, 366, 369 w zw. z art. 6 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Powodowie wniesli o zasądzenie odsetek ustawowych od zasądanego na ich rzecz roszczenia począwszy od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Wniosek powyższy w ocenie Sądu zasługiwał na uwzględnienie w całości.

Stosownie do art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd uznał, że istotnie w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany popadł w opóźnienie już w momencie, gdy złożone zostało powództwo, nie doszło do zapłaty należności na rzecz powoda.

Dlatego też na podstawie art. 481 § 1 k.p.c. należało orzec o odsetkach jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Pozwany (solidarnie z pozwaną L. M.) przegrał sprawę, zatem zobowiązany jest zwrócić powodowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów postępowania w niniejszej sprawie złożyły się: opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 12.780 zł (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 1025 ze zm.), koszty zastępstwa procesowego adwokata – 7.200 zł ustalone w oparciu o §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013.461 ze zm.).