

Sygn. akt. I C 1020/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Baca

Protokolant: Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. P. i C. P.

przeciwko B. S., A. S., R. T. i B. T. (1)

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych B. S., A. S., R. T. i B. T. (1) na rzecz powoda K. P. kwotę 75000zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2013r. do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych B. S., A. S., R. T. i B. T. (1) na rzecz powódki C. P. kwotę 75000zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2013r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych B. S., A. S., R. T. i B. T. (1) na rzecz powoda K. P. kwotę 5558zł 50gr tytułem kosztów procesu;

V. zasądza solidarnie od pozwanych B. S., A. S., R. T. i B. T. (1) na rzecz powódki C. P. kwotę 5558zł 50gr tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powodowie K. P. i C. P. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz łącznie, a solidarnie od pozwanych B. S., A. S., R. T. i B. T. (1) kwoty 150.000zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż pozwani w dniu 14.07.2007r. zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę przedwstępną, na mocy której zobowiązali się sprzedać w stanie wolnym od obciążeń udziały w działkach nr (...), położonych we W. przy ul. (...) oraz w działce nr (...), położonej przy ul. (...) we W.. Powodowie podali, iż aktem notarialnym z dnia 6.11.2006r. wstąpili w miejsce dotychczasowego kupującego SM (...) i przejęli wszystkie jego prawa oraz obowiązki, a następnie aneksem z dnia 8.11.2006r. strony ustaliły, iż umowę przyrzeczoną odnośnie działek nr (...) zawrą do dnia 15.01.2007r, a co do działki (...) do dnia 15.09.2008r. Wskazali, iż umowę sprzedaży działek nr (...) strony zawarły w dniu 15.01.2007r, jednak działka nr (...) w umówionym terminie nadal nie była gotowa do sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedających, gdyż nie była wolna od obciążeń. W tej sytuacji strony zawarły kolejny aneks do umowy, ustalając termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 15.10.2008r. Powodowie stwierdzili, iż także w tym terminie sprzedający nadal nie byli gotowi do zawarcia umowy właściwej, wobec czego zawarto kolejny aneks do umowy, przesuując termin zawarcia umowy sprzedaży do dnia 30.01.2009r.

Podnieśli, iż także w tym terminie budynek nadal obciążony był prawami osób trzecich, wobec czego przesunięto termin zawarcia umowy do dnia 30.03.2009r, następnie do dnia 30.06.2009r, do dnia 30.09.2009r. i ostatecznie aneksem z dnia 30.09.2009r. do dnia 30.09.2012r, jednocześnie wprowadzając kary umowne. Powodowie zarzucili, iż pismami z dnia 3.09.2012r. zwrócili się do pozwanych o udzielenie informacji o ich gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej, a wobec braku odpowiedzi pismem z dnia 12.09.2012r. wyznaczyli pozwany w kancelarii notarialnej termin zawarcia umowy na dzień 28.09.2012r. godz. 12.00. Podali, iż pismem z dnia 22.09.2012r. pozwani R. T. i B. T. (1) poinformowali powodów o sprzedaniu innym osobom części nieruchomości, jednocześnie powołali się na spotkanie z powodami w dniach 28.09.2011r. i 18.09.2012r, w piśmie tym uznali roszczenie powodów w zakresie kar umownych. Powodowie stwierdzili, iż po upływie terminu zawarcia umowy wzywali bezskutecznie pozwanych do zapłaty kar umownych. Wskazali, iż ww działka była częścią zadania inwestycyjnego, jakie było przez nich realizowane na wcześniej zakupionych działkach nr (...), na których wybudowano osiedle domów wielorodzinnych.

W piśmie procesowym z dnia 12.04.2013r. pełnomocnik powodów wskazała, iż powodowie wnoszą o zasądzenie dochodzonej pozwem kwoty solidarnie na ich rzecz i solidarnie od pozwanych.

Nakazem zapłaty z dnia 4.06.2013r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd uwzględnił powództwo.

Od powyższego nakazu zapłaty zarówno pozwani B. S. i A. S., jak i pozwani R. T. i B. T. (1) złożyli sprzeciwy, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów procesu. W sprzeciwach zarzucili, iż faktyczne przyczyny sukcesywnego przesuwania terminu zawarcia umowy sprzedaży działki nr (...) leżały po stronie powodów, którzy domagali się od pozwanych orzeczenia oddalającego roszczenie osoby trzeciej skierowane do ww nieruchomości, pomimo, iż powodowie mogli wstąpić w prawa pozwanych w toku procesu. Podnieśli, iż ostatecznie do prawomocnego oddalenia roszczenia osoby trzeciej doszło w 2008r. w wyniku oddalenia przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej z dnia 29.04.2008r, wydanego w sprawie o sygn. akt I C 554/06. Pozwani stwierdzili, iż wobec ciągłego odraczania terminu zawarcia umowy, na spotkaniach w dniach 28.09.2011r. i 18.09.2012r. sygnalizowali chęć zbycia powyższej nieruchomości osobom trzecim, dopuszczając możliwość zapłaty na rzecz powodów określonej kwoty „odstępnego” pod warunkiem zrzeczenia się przez powodów roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 14.07.2006r. Podnieśli, iż mimo, że powodowie nie byli zainteresowani zawarciem umowy przyrzeczonej, uznali łączący ich stosunek cywilnoprawny za okazję do uzyskania nienależnych i nieuzasadnionych okolicznościami świadczeń kosztem pozwanych, co stanowi nadużycie prawa i nie zasługuje na ochronę prawną. Odnośnie wysokości kary umownej wskazali, iż powodowie nie mieli zamiaru nabycia działki nr (...), nie stawili się bowiem u notariusza w dniu 28.09.2012r, tym samym termin zawarcia tej umowy upłynął bezpowrotnie. Zarzucili, iż zapis przewidujący karę umowną zawarty w aneksie z dnia 30.09.2009r. był bezskuteczny, nie wskazywał on terminu, w jakim powodowie mogliby obciążyć pozwanych karą umowną. Nadto pozwani wskazali, iż powodowie nie wykazali, by ponieśli szkodę w wyniku zachowania pozwanych, a wobec braku szkody nie może być mowy o jej naprawieniu czy to przez zapłatę kary umownej, czy też odszkodowania. Pozwani podnieśli także, iż umową sprzedaży z dnia 3.02.2012r. zbyli nie przedmiot umowy stron, tj. działkę nr (...), lecz jedynie udział wynoszący 10% w prawie własności tej działki, o ile zatem powodowie chcieliby nabyć działkę, okoliczność ta nie uniemożliwiałaby im realizacji ewentualnych zamierzeń inwestycyjnych. Stwierdzili, iż powyższe okoliczności stanowią w ich ocenie samodzielną podstawę do oddalenia powództwa, a przynajmniej do miarkowania kary umownej do symbolicznej złotówki, o co z ostrożności procesowej wnoszą. Pozwani podnieśli nadto zarzut przedawnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14.07.2006r. pozwani B. S., A. S., R. T. i M. T. zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą we W. przedwstępną umowę sprzedaży działek nr (...), położonych we W. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...) oraz działki nr (...), położonej we W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Strony ustaliły cenę sprzedaży działek na kwotę łącznie 2.237.000zł. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 31.08.2006r.

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 14.07.2006r. (Rep A nr (...)) - przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 12 - 18.

Następnie aneksem do tej umowy z dnia 6.11.2006r. jej strony oraz powodowie K. P. i C. P. postanowili, iż pozwani zobowiązani są sprzedać ww działki wskazanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) małżonkom K. P. i C. P..

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 6.11.2006r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 19 - 21.

Kolejnym aneksem do umowy zawartym w dniu 8.11.2006r. strony ustaliły cenę sprzedaży działek nr (...) na kwotę 1.550.000zł, a działki nr (...) na kwotę 687.000zł. Ustalono, iż umowa sprzedaży działek zostanie zawarta do dnia 15.01.2007r, a działki nr (...) do dnia 15.09.2008r. Strony postanowiły, iż w przypadku, gdy do dnia 15.09.2008r. działka nr (...) nie będzie wolna od jakichkolwiek obciążeń, w tym budynek od zamieszkałych w nim lokatorów, sprzedający solidarnie zapłacą kupującym karę umowną w wysokości 150.000zł. Koszty tego aktu ponieśli powodowie.

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 8.11.2006r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 22 - 26.

W dniu 15.01.2007r. strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości, składającej się z działek (...) położonych we W. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...) oraz nieruchomości - działki nr (...), położonej we W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...).

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 15.01.2007r. (Rep A nr (...)) - umowy sprzedaży - k. 27 - 34.

Działka nr (...) była częścią zadania inwestycyjnego, jakie powodowie realizowali następnie na wcześniej zakupionych działkach nr (...), na których wybudowano osiedle domów wielorodzinnych. - okoliczność niesporna.

W dniu 11.09.2008r. strony zawarły kolejny aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży, w którym ustaliły termin zawarcia umowy sprzedaży działki nr (...) na dzień 15.10.2008r. Postanowiono, iż gdyby działka ta w tym dniu nie była wolna od jakichkolwiek obciążeń, w tym budynek od zamieszkałych w nim lokatorów, pozwani zobowiązani będą do zapłaty na rzecz kupujących kary umownej w kwocie 150.000zł. Koszty tego aktu ponieśli pozwani.

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 11.09.2008r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 35 - 38.

Kolejnym aneksem do umowy przedwstępnej z dnia 15.10.2008r. strony ustaliły, że umowa sprzedaży działki nr (...) zostanie zawarta do dnia 30.11.2008r. Jednocześnie w aneksie powodowie oświadczyli, iż od dnia 7.10.2008r. obowiązuje ich umowa rozdzielnosci majątkowej, w związku z czym nabycia będą dokonywać do majątków osobistych w udziałach po 1/2 części każdy. Koszty wynikające z tego aktu ponieść mieli solidarnie powodowie.

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 15.10.2008r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 39 - 41.

Strony zmieniały termin zawarcia umowy sprzedaży wskazanej działki nr (...) kolejnymi aneksami do umowy sprzedaży, i tak:

- aneksem z dnia 28.11.2008r. - do dnia 30.01.2009r. (koszty wynikające z tego aktu ponieśli powodowie),

- aneksem z dnia 29.01.2009r. - do dnia 30.03.2009r. (koszty wynikające z tego aktu ponieśli pozwani),

- aneksem z dnia 26.03.2009r. - do dnia 30.06.2009r. (koszty wynikające z tego aktu ponieśli pozwani),

- aneksem z dnia 30.06.2009r. - do dnia 30.09.2009r. (koszty wynikające z tego aktu ponieśli pozwani),

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 28.11.2008r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 42 - 43,

odpis aktu notarialnego z dnia 29.01.2009r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 44 - 45,

odpis aktu notarialnego z dnia 26.03.2009r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 46 - 47,

odpis aktu notarialnego z dnia 30.06.2009r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 49 - 51.

Kolejnym aneksem z dnia 30.09.2009r. strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona sprzedaży działki nr (...) zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 30.09.2012r. Strony wskazały, iż cena sprzedaży działki wyniesie 537.000zł. Wprowadziły nadto dodatkowe kary umowne należne powodom:

- w kwocie 150.000zł w przypadku gdyby strona sprzedająca zbyła przedmiot umowy osobom trzecim w terminie dwóch lat licząc od dnia 30.09.2009r,

- w kwocie 150.000zł plus zwrot kosztów dotyczących dokumentacji projektowej i wszelkich innych nakładów poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej w przypadku gdyby strona sprzedająca zbyła przedmiot umowy osobom trzecim po upływie dwóch lat licząc od dnia 30.09.2009r.

Koszty wynikające z tego aktu ponieśli pozwani.

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 30.09.2009r. (Rep A nr (...)) - aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 52 - 54.

Pismem z dnia 3.09.2012r, nadanym listem poleconym dnia 4.09.2012r, powód zwrócił się do pozwanych o udzielenie w terminie 7 dni informacji o ich gotowości do zawarcia umowy na uzgodnionych warunkach, opisanym w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 14.07.2006r. Wskazali, iż uzgodniony termin zawarcia umowy upływa z dniem 30.09.2012r.

Dowód: pisma z dnia 3.09.2012r. wraz z potwierdzeniami nadania przesyłki - k. 55 - 58.

Pismami z dnia 12.09.2012r. powodowie oświadczyli pozwany, iż wyznaczają na dzień 28.09.2012r. o godz. 12.00 w Kancelarii Notarialnej T. K. we W. przy Pl. (...) termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wskazali, iż dzień 30.09.2012r. to niedziela, stąd zaproponowany termin 28.09.2012r. Powodowie stwierdzili, iż jeśli pozwani nie będą mogli stawić się u notariusza w ww terminie, to proszą o określenie terminu zawarcia umowy właściwej zgodnego z zasadami określonymi w przedwstępnej umowie sprzedaży. Oświadczyli, iż ze swej strony są całkowicie gotowi do nabycia nieruchomości, którą pozwani zobowiązali się sprzedać.

Pismo to przesłano listami poleconym pozwany B. T. (1), R. T., A. S. oraz B. S. dnia 14.09.2012r.

Dowód: pisma powodów do pozwanych z dnia 12.09.2012r. wraz z potwierdzeniami nadania listów poleconych - k. 59 - 64.

W odpowiedzi na powyższe pismo B. T. (1) i R. T. pismem z dnia 22.09.2012r. poinformowali, iż podtrzymują swoje stanowisko przedstawione na spotkaniach w dniach 28.09.2011r. oraz 18.09.2012r, tj. iż wyrażają chęć zbycia działki nr (...) przy ul. (...) we W. we własnym zakresie i zgodnie z par. 1 punkt 3a aktu notarialnego z dnia 30.09.2009r. zobowiązują się zapłacić zapisaną w nim karę umowną. Pozwani poprosili powodów o podanie nr konta bankowego w celu przekazania należnych środków pieniężnych. Podali, iż na spotkaniu informowali, że część nieruchomości została sprzedana, a pozostała część zostanie przebudowana, łącznie z uporządkowaniem przyległego terenu.

Dowód: pismo pozwanych z dnia 22.09.2012r. - k. 64a.

Pozwani zlecili sporządzenie dokumentacji projektowej budynków położonych na działce, do której zbycia byli zobowiązani.

Dowód: część dokumentacji projektowej dot. ww działki - k. 143 - 150,

Pozwany R. T. udostępnił tę dokumentację powodom we wrześniu 2012r. - okoliczność niesporna.

W odpowiedzi na powyższe pismo powód pismem z dnia 8.10.2012r, doręczonym dnia 9.10.2012r, wskazał pozwanym B. T. (1) i R. T. numer konta bankowego, na które należy wpłacić należności wynikające z umowy z dnia 30.09.2009r.

Dowód: pismo powoda z dnia 8.10.2012r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 65.

W dniu 1.10.2012r. w kancelarii notarialnej we W. przy (...) przed notariuszem T. K. pełnomocnik powoda R. R. oświadczyła, iż pomimo upływu z dniem 30.09.2012r. terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa ta między stronami nie została zawarta, wobec czego wnosi o ujawnienie w dziale III księgi wieczystej nr (...) roszczenia na rzecz powodów o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wskazała nadto, iż działka nr (...) została podzielona na działki nr (...), co zostało ujawnione ww księdze wieczystej.

Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 1.10.2012r. - oświadczenia oraz wniosku wieczystoksięgowego wraz z pełnomocnictwem - k. 66 - 69.

W dniu 12.01.2013r. powodowie wystawili pozwanym „noty obciążeniowe”, wskazując, iż pozwani zobowiązani są do zapłaty solidarnie kary umownej w wysokości 150.000zł zgodnie z par. 1 ust. 3 lit b umowy zawartej dnia 30.09.2009r.

Dowód: noty obciążeniowe z dnia 12.01.2013r. - k. 70, 71.

Następnie pismami z dnia 21.01.2013r. pełnomocnik powodów wezwała pozwanym do zapłaty solidarnie kwoty 150.000zł tytułem kary umownej, wynikającej z par. 1 ust. 3 lit b umowy zawartej dnia 30.09.2009r, wyznaczając termin 7 dni na uiszczenie tej należności. Pisma te przesłano pozwanym listem poleconym dnia 23.01.2013r.

Dowód: pisma z dnia 21.01.2013r. wraz z potwierdzeniem nadania listami poleconymi - k. 72, 73.

W księdze wieczystej nr (...) wskazane jest, iż obejmuje ona obecnie działkę oznaczoną jako nr (...). Poza pozwanymi jako współwłaściciel nieruchomości w 102/1000 części ujawniony jest w tej księdze R. P., który nabył udział we współwłasności nieruchomości na podstawie umowy zawartej dnia 3.02.2012r.

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej nr (...) - k. 74 - 84.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na dokumentach złożonych w sprawie, zwłaszcza na odpisach aktów notarialnych.

Powodowie domagali się zapłaty kary umownej przewidzianej w aneksie z dnia 30.09.2009r. W aneksie tym strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona sprzedaży działki nr (...) zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 30.09.2012r, przy czym cena sprzedaży działki wyniesie 537.000zł. Aneksem tym wprowadziły nadto dodatkowe kary umowne należne powodom, w przypadku gdyby pozwani zbyli przedmiot umowy osobom trzecim. Wysokość tej kary, ustalając na 150.000zł w przypadku gdyby przedmiot umowy został zbyty osobom trzecim w terminie dwóch lat licząc od dnia 30.09.2009r. lub na 150.000zł plus zwrot kosztów dotyczących dokumentacji projektowej i wszelkich innych nakładów poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej w przypadku gdyby pozwani zbyli przedmiot umowy osobom trzecim po upływie dwóch lat licząc od dnia 30.09.2009r.

Jak wynika z art. 483§1 kc strony mogły zastrzec, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kary umownej), przy czym w myśl art. 484§1 kc kara umowna należy się w zastrzeżonej wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Roszczenie

o zapłatę kary umownej powstaje zatem, gdy dłużnik ponosi odpowiedzialność kontraktową (art. 471kc). Niewątpliwie kara umowna może być zastrzeżona w umowie przedwstępnej w celu zapewnienia zawarcia umowy przyrzeczonej, jak miało to miejsce w aneksie do umowy z dnia 30.09.2009r.

Dochodząc zapłaty kary umownej, wierzyciel nie ma obowiązku wykazania ani faktu poniesienia szkody, ani jej wysokości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7.07.2005r, V CK 869/04, Lex nr 150649). Powinien wykazać jedynie dwie przesłanki powstania roszczenia o zapłatę kary umownej, tj. po pierwsze, iż strony zastrzegły tę karę, a po wtóre, iż dłużnik nie wykonał lub nienależycie wykonał zobowiązanie. Okoliczności te powodowie w niniejszym procesie wykazali. Przedłożyli bowiem odpis umowy przedwstępnej oraz odpisy aneksów do niej, z których wynika, iż pozwani zobowiązali się do przeniesienia na powodów własności działki nr (...). Wykazali też, iż wzywali pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani zarzucili, iż na spotkaniach w dniach 28.09.2011r. i 18.09.2012r. sygnalizowali powodom chęć zbycia powyższej nieruchomości osobom trzecim za zapłatą odstępnego po warunkiem zrzeczenia się przez powodów roszczeń z umowy przedwstępnej. Powołali się przy tym na pismo pozwanych z dnia 22.09.2012r, wnosząc o przeprowadzenie nadto na tę okoliczność dowodu z przesłuchania stron. W ocenie Sądu okoliczność, z czyjej inicjatywy zawierano kolejne aneksy do umowy przedwstępnej nie jest rozstrzygająca w niniejszej sprawie. Strony dochodziły każdorazowo w tej kwestii do porozumienia i zawierały kolejne aneksy do umowy. Z tych też przyczyn Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków notariusza K. K. i A. R. na okoliczność faktycznych przyczyn zawierania przez strony ww aneksów. Nawet bowiem, gdyby aneks z dnia 30.09.2009r. został zawarty z inicjatywy powodów, okoliczność ta nie czyniłaby niezasadnym ich roszczenia o zapłatę kary umownej, zastrzeżonej w aneksie. W myśl art. 227 kpc przedmiotem dowodu powinny być zaś jedynie fakty, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nadto wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań tych świadków został w istocie złożony przez pełnomocnika powodów na rozprawie dnia 8.11.2013r. W piśmie przygotowawczym z dnia 2.09.2013r. pełnomocnik powodów jedynie zastrzegł możliwość złożenia wniosku. Powyższy wniosek, złożony dopiero na rozprawie należało w świetle art. 207§6 kpc uznać za spóźniony, przeprowadzenie tego dowodu spowodowałoby zaś zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Także z tej przyczyny dowód ten na podstawie art. 217§2 kpc powinien zostać pominięty. Sąd oddalił także wniosek powodów o zwrócenie się do Urzędu Miejskiego W. o wykaz osób zameldowanych przy ul. (...) we W.. Okoliczność, jakie osoby były zameldowane pod ww adresem od XI 2006r. jest bowiem nieistotna dla rozstrzygnięcia.

Jedynie dodatkowo należy wskazać, iż skoro koszty sporządzenia aneksu z dnia 30.09.2009r. ponieśli solidarnie pozwani, a nadto w akcie tym zastrzeżono kary umowne jedynie za niewykonanie przez nich zobowiązania, to niewiarygodne jest twierdzenie, iż do zawarcia tego aneksu doszło z przyczyn leżących po stronie powodów. Takie działanie pozwanych byłoby bowiem nieracjonalne.

Powodowie powinni byli jednak wykazać, iż do niezawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30.09.2012r. doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, co - zdaniem Sądu - wykazali. Okoliczność, czy pozwani informowali powodów o zamiarze zbycia działki lub udziału w niej jest obojętna dla oceny zasadności roszczenia powodów. Po pierwsze pozwani wyrazili zgodę na to, by umowa przyrzeczona została zawarta do dnia 30.09.2012r. W 2011r, a zatem na długo przed upływem tego terminu, miało dojść do spotkania stron w sprawie zbycia nieruchomości. Jeśli nawet wówczas powodowie nie byłiby gotowi do nabycia działki, to nie można postawić im zarzutu, iż uchylali się od zawarcia umowy sprzedaży, skoro termin jej zawarcia był odległy.

Istotne jest jednak, iż pozwani nie wykazali, by doszło do zmiany treści aneksu, albo by strony rozwiązały łączący je stosunek zobowiązaniowy, wynikający z uprzednio zawartej umowy przedwstępnej. Czynność ta wymagałaby zresztą zachowania formy aktu notarialnego (art. 77§3 kc). Niedopuszczalne byłoby zatem w świetle art. 246 kpc w tych okolicznościach przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność takiego porozumienia.

Jednak powodowie w sprzeciwach nawet nie twierdzili, iż strony doszły do konsensusu odnośnie kwestii zbycia nieruchomości przez pozwanych na rzecz osób trzecich, a jedynie, iż sugerowali taką możliwość powodom. Po pierwsze brak jest podstaw do przyjęcia, iż powodowie zaakceptowali propozycję pozwanych, skoro wzywali ich do zawarcia umowy przyrzeczonej. Po wtóre powodowie w żaden sposób nie byli zobligowani na wyrażenie zgody na takie rozwiązanie, a żądanie zawarcia przez nich umowy przyrzeczonej i dochodzenie zapłaty kary umownej w żaden

sposób nie stanowi nadużycie przysługującego im prawa podmiotowego. Nie sposób też uznać, iż powodowie dążą do uzyskania od pozwanych nienależnych i nieuzasadnionych świadczeń. Pozwani zobligowani byli do zbycia działki powodom. O ile pozwani chcieli zbyć nieruchomość lub udział w jej współwłasności innej osobie, to przed zawarciem umowy sprzedaży powinni byli rozwiązać łączący ich z powodami stosunek zobowiązaniowy, na co jednak konieczna była zgoda powodów. Zbywając udział we współwłasności, pozwani musieli mieć świadomość, iż nie będą w stanie zawrzeć umowy przyrzeczonej oraz iż zostaną zobligowani do zapłaty kary umownej, na której zastrzeżenie uprzednio wyrazili przecież zgodę, zawierając aneks do umowy.

Dowód z przesłuchania stron w świetle art. 299 kpc powinien być przeprowadzony jedynie wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie zostały wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie należy dopuszczać dowodu z przesłuchania stron, gdy sąd za pomocą innych środków dowodowych wyrobił sobie przekonanie co do stanu faktycznego i zgłoszonych żądań. Sąd nie ma wówczas obowiązku przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, (tak też T. Zembrzucki w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, tom. I pod red. H. Doleckiego i T. Wiśniewskiego, Lex 2013). W niniejszej sprawie zaś powodowie wykazali, iż strony zawarły aneks z dnia 30.09.2009r, w którym zastrzegły karę umowną, pozwani zbyli udział w spornej nieruchomości przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie rozwiązując umowy w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 77§3 kc. W tych okolicznościach przeprowadzenie dowodu z przesłuchania strona na okoliczność, z czyjej inicjatywy przesuwano aneksami termin zawarcia umowy oraz czy pozwani sugerowali powodom chęć zbycia nieruchomości osobom trzecim i pod jakimi warunkami jest niecelowe. Skoro pozwani na takie działania nie uzyskali akceptacji powodów poprzez rozwiązanie wcześniej zawartej umowy, to zobowiązani są do zapłaty kary umownej.

Pozwani zarzucili, iż powodowie nie stawili się u notariusza w dniu 28.09.2012r. Jednocześnie jednak nie wykazali, by sami w tym dniu byli obecni w kancelarii notarialnej. Podkreślić należy, iż nawet gdyby strony stawily się w tym dniu u notariusza, to i tak pozwani nie mogliby przenieść prawa własności ww działki. W dniu 3.02.2012r. sprzedali bowiem udział w prawie własności nieruchomości, co przyznali w sprzeciwach. Twierdzili przy tym, iż gdyby powodowie chcieli faktycznie nabyć nieruchomość, to mogli to uczynić, gdyż nabycie ok. 90% udziału w jej współwłasności nie uniemożliwiałoby im realizację ewentualnych zamierzeń inwestycyjnych. Powodowie zamierzali nabyć prawo własności całej nieruchomości i nie byli zobowiązani do nabywania jedynie udziału w niej, choćby był to udział w wysokości niemal 90%. To nie zachowanie powodów uniemożliwiało zawarcie umowy sprzedaży, lecz zbycie udziału we współwłasności nieruchomości na ponad 6 miesięcy przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Istotne jest nadto, iż pismem z dnia 22.09.2012r. pozwani B. T. (1) i R. T. stwierdzili, iż podtrzymują swoje stanowisko przedstawione na spotkaniach w dniach 28.09.2011r. i 18.09.2012r, iż wyrażają chęć zbycia działki we własnym zakresie, co więcej uznali roszczenie o zapłatę kary umownej. Oświadczyli bowiem, iż zobowiązują się do zapłaty zapisanej w par. 1 pkt 3a aneksu z dnia 30.09.2009r. kary umownej. Dodatkowo zwrócili się do powódki o wskazanie numeru konta bankowego w celu przekazania środków pieniężnych. Twierdzenie obecnie, iż wystąpienie z roszczeniem o zapłatę kary umownej stanowi nadużycie prawa i to powodowie nie zamierzali zawrzeć umowy przyrzeczonej, stanowi w ocenie Sądu jedynie przyjętą przez pozwanych linię obrony w niniejszym procesie. Jest oczywiste, iż w tej sytuacji powodowie mieli świadomość, iż pozwani nie stawiają się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismo to traktować należało bowiem jako odmowę zawarcia takiej umowy w terminie wskazanym przez powodów. Skoro zaś pozwani B. T. (1) i R. T. nie wyrazili woli zawarcia umowy przyrzeczonej, to takiej umowy nie mogli powodowie zawrzeć jedynie z pozostałymi pozwanymi.

Wskazać należy, iż powodom dostarczony został projekt dotyczący inwestycji, jaka ma być przeprowadzona na spornej działce. Pozwani nie zaprzeczyli, iż taki projekt został przekazany powodom, a zatem na podstawie art. 230 kpc Sąd uznał tę okoliczność za przyznaną. Oświadczenie pełnomocnika pozwanych, iż co do tej okoliczności wypowie się w terminie późniejszym, uznać należy za spóźnione, zwłaszcza iż pismo procesowe powodów z dnia 2.09.2013r. w tym samym dniu zostało przesłane pełnomocnikom pozwanych. Mieli oni zatem możliwość zapoznania się z dokumentem przed rozprawą i przygotowania się do niej.

Pozwani nie kwestionowali przy tym, iż po zawarciu aneksu z dnia 30.09.2009r. doszło do zmiany oznaczenia geodezyjnego spornej działki.

Pozwani zarzucili nadto, iż powodowie nie wykazali, iż w wyniku zachowania pozwanych ponieśli szkodę, a tym samym by byli uprawnieni do żądania zapłaty kary umownej. Zdaniem Sądu kara umowna należy się wierzycielowi bez względu na wysokość poniesionej szkody, a brak szkody może stanowić jedynie podstawę do miarkowania wysokości tej kary. Szkada nie może być zatem rozpatrywana jako przesłanka żądania kary umownej (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6.11.2003r, III CZP 61/03, OSNC 2004/5/69, wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 13.02.2013r, I ACa 1391/12, Lex nr 1313455).

Jak wskazano okoliczność, iż wierzyciel nie poniósł szkody na skutek niewykonania, czy nienależytego wykonania zobowiązania może prowadzić do miarkowania wysokości kary umownej poprzez przyjęcie, iż kara ta jest rażąco wygórowana (art. 484§2 kc). Jednak to na dłużniku w świetle art. 484§2 kc w związku z art. 6 kc spoczywa ciężar wykazania tej okoliczności.

Pozwani zarzucili także, iż zapis przewidujący karę umowną zawarty w aneksie z dnia 30.09.2009r. był bezskuteczny, nie wskazywał on bowiem terminu, w jakim powodowie mogliby obciążyć pozwanych karą umowną. Należy jednak wskazać, iż w świetle art. 483 kc dla zastrzeżenia kary umownej konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek, tj. zastrzeżenia naruszenia, z którym związany będzie obowiązek zapłaty kary umownej oraz oznaczenie sumy pieniężnej tej kary. W aneksie do umowy przedwstępnej zawartym dnia 30.09.2009r. podano tak wysokość kary umownej (150.000zł), jak i wskazano, iż obowiązek jej zapłaty powstanie w razie zbycia nieruchomości - działki nr (...). Określenie terminu płatności tej kwoty nie jest wymagane, gdyż wynika on z art. 455 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30.06.2011r, III CSK 282/10, Lex nr 898707).

W sprzeciwach pozwani wnieśli o miarkowanie kary umownej „do symbolicznej złotówki”, podnosząc, iż w okolicznościach sprawy roszczenie powodów należy traktować jako rażąco wygórowane. Wniosek ten nie zasługiwał na uwzględnienie. Miarkowanie kary umownej w trybie art. 484§2 kc na żądanie dłużnika należy do tzw. prawa sędziowskiego. W każdym przypadku zgłoszenia takiego żądania Sąd powinien dokonać oceny określonego stanu faktycznego i ocenić, czy w świetle danego przypadku kara umowna jawi się jako „rażąco wygórowana”. Należy jednak mieć na względzie funkcję represyjną kary umownej i tę okoliczność, iż miarkowanie kary umownej winno mieć miejsce jedynie wyjątkowo. Nie jest wystarczające dla miarkowania tej kary, by była ona wygórowana, musi być bowiem rażąco wygórowana.

Po pierwsze wskazać należy, iż wysokość kary umownej była ustalona przez strony w umowie, a zatem strony doszły do konsensusu co do jej wysokości. Kara ta nie jawiła im się jako rażąco wygórowana. Brak jest przy tym podstaw do przyjęcia, iż po zawarciu aneksu z dnia 30.09.2009r. miały miejsce okoliczności, które skutkowałyby uznaniem kary umownej w kwocie 150000zł za rażąco wygórowanej. To pozwani, mając świadomość wcześniej zawartej umowy przyrzeczonej, zbyli udział we współwłasności nieruchomości.

Nie jest rażąco wygórowana kara umowna w wysokości 150.000zł, przy jej odniesieniu do umówionej ceny sprzedaży działki, tj. kwoty 537.000zł. Kara ta stanowi bowiem ok. 28% ceny nieruchomości.

Wysokość kary umownej nie musi pokrywać się z wysokością szkody. Odmienne stanowisko prowadziłoby do zaprzeczenia funkcji kary umownej jako sankcji cywilnoprawnej. Wysokość szkody może jednak stanowić podstawę redukcji kary umownej. Jak wskazano powodowie nie byli zobowiązani do wykazania wysokości szkody. Ciężar dowodu, iż istnieją przesłanki do miarkowania kary umownej z tej przyczyny spoczywał bowiem w myśl art. 6 kc w związku z art. 484§2 kc na pozwanych. Ani w sprzeciwach, ani też na rozprawie pozwani nie zgłosili żadnych wniosków dowodowych na tę okoliczność. Działka nr (...) była zaś częścią zadania inwestycyjnego, jakie powodowie realizowali następnie na wcześniej zakupionych działkach nr (...), na których wybudowano osiedle domów wielorodzinnych.

Niezasadny był także zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu kary umownej. Roszczenie to jest roszczeniem akcesoryjnym w stosunku do roszczenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Przedawnia się według zasad określonych w art. 390§3 kc, a zatem z upływem roku od dnia, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona. Umowa ta miała być zawarta do dnia 30.09.2012r, a pozew w sprawie wniesiono dnia 4.02.2013r.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 483§1 kc i art. 484§1 kc Sąd uznał, iż pozwani zobowiązani są do zapłaty kary umownej w kwocie 150.000zł. Pozwani są przy tym do jej zapłaty zobowiązani solidarnie na podstawie art. 370 kc. Byli oni bowiem zobowiązani do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, której są współwłaścicielami.

Natomiast żądanie zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty na rzecz powodów solidarnie było nieuzasadnione. Solidarności wierzycieli nie można domniemywać. W niniejszej sprawie solidarność czynna nie wynika ani z umowy, ani z przepisów prawa. W aneksie z dnia 15.10.2008r. powodowie oświadczyli, iż od dnia 7.10.2008r. obowiązuje ich umowa rozdzielnosci majątkowej, w związku z czym nabycia będą dokonywać do majątków osobistych w udziałach po 1/2 części każdy. Skoro świadczenie pieniężne jest podzielne, to pozwani zobowiązani są do zapłaty na rzecz każdego z powodów kwoty po 75.000zł (art. 379§1 i 2 kc).

Orzeczenie w przedmiocie zasądzonych odsetek ustawowych znajduje uzasadnienie w przepisie art. 481 § 1 kc w związku z art. 455kc. Zobowiązanie pozwanych należy do tzw. świadczeń bezterminowych, które powinny zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu do ich wykonania (art. 455 k.c). Powodowie wezwali pozwanych do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty pismami z dnia 21.01.2013r, przesłanymi im listami poleconymi dnia 23.01.2013r. Należy domniemywać, iż przesyłki przesłane pozwany zostały im doręczone (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28.10.2011r, VI ACa 455/11). Sąd przyjął, iż doręczenie listu poleconego nastąpiło w terminie 3 dni, a zatem przed wniesieniem pozwu. Należy mieć na względzie, iż w świetle art.61§1 kc wezwanie do zapłaty zostaje doręczone z chwilą pierwszego awizowania przesyłki. Pozwani powinni przy tym spełnić świadczenie niezwłocznie. Żądanie powodów zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu, tj. 4.02.2013r. uznać należało zatem za zasadne.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zd. 2 kpc. Sąd uznał bowiem, iż oddalenie powództwo dotyczyło jedynie żądania zasądzenia spornej kwoty na rzecz powodów solidarnie. Na zasądzoną łącznie kwotę 11.117zł (po 5558zł 50gr na rzecz każdego z powodów) składa się 7500zł opłaty od pozwu, 3600zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

(...)

(...)

(...)

2013.11.29