

Sygnatura akt VIII C 1525/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

24 października 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie 24 października 2017 r. we W.

sprawy z powództwa W. L. i A. Z.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. K. na rzecz powodów W. L. i A. Z. kwotę 11.750 zł (jedenaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty liczonymi od dnia 18 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, w ten sposób iż zapłata dokonana na rzecz jednego z powodów zwalnia pozwaną z zapłaty na rzecz drugiego z powodów;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.659 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 maja 2016 r. powodowie W. L. i A. Z. wnieśli o zasądzenie od pozwanej J. K. kwoty 18.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 4.800 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Uzasadniając swoje żądanie powodowie wskazali, że w dniu 19 listopada 2015 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego składającego się z trzech pomieszczeń o łącznej powierzchni 62,70 m², położonego we W. przy ul. (...). Powodowie podali, że strony ustaliły, iż w przypadku nieprzystąpienia przez najemcę (pozwaną) do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu w terminie do dnia 15 stycznia 2016 r., zapłaci on wynajmującemu niezależnie od rozliczeń kwot zadatku karę umowną w wysokości 9.400 zł. Powodowie twierdzili, że w dniu 15 stycznia 2016 r., kiedy to miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwana oświadczyła, że nie posiada środków na pokrycie kaucji zabezpieczającej w wysokości 9.400 zł, którą to kaucję zobowiązała się wpłacić w dniu podpisania umowy przyrzeczonej, w związku z czym strony zawarły aneks do umowy, w którym data zawarcia umowy przyrzeczonej została zawarta na dzień 22 stycznia 2016 r. Powodowie podkreślili, że dodatkowo w celu ochrony ich interesów, aneksem tym została zmieniona (z inicjatywy i prośbę pozwanej) wysokość kary umownej, która została ustalona na kwotę 18.800 zł. Dalej powodowie wyjaśnili, że w dniu 22 stycznia 2016 r. w Kancelarii Notarialnej T. & T. we W. stawili się powodowie oraz pełnomocnik pozwanej T. N., który to oświadczył, że pozwana nie dysponuje środkami finansowymi na pokrycie kaucji zabezpieczającej oraz czynszu najmu za miesiąc styczeń 2016 r., w konsekwencji nie doszło zatem do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie domagają się zatem zapłaty od pozwanej kary umownej w wysokości 18.800 zł. Powodowie wskazali, że przed wytoczeniem powództwa wzywali pozwaną do zapłaty, jednakże bezskutecznie.

W dniu 3 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu (sygn. akt (...)).

Pozwana J. K. w dniu 26 lipca 2016 r. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości (k. 28). Pozwana wskazała, że chciała odwołać swojego pełnomocnika T. N., ponieważ „źle zawarł umowę”, podniosła, iż powodowie nie kontaktowali się z nią telefonicznie, listownie ani drogą e-mail. Pozwana twierdziła, że miała zamiar podpisania umowy najmu, jednakże to powodowie nie wyrazili na to zgody, a ich działanie stanowi próbę wyłudzenia od niej pieniędzy. Podniosła, że lokal położony przy ul. (...) był cały czas otwarty, w związku z czym obecna sytuacja nie naraziła powodów na koszty i straty. Pozwana wskazała nadto, iż powódka A. Z. nie udzieliła powodowi W. L. pełnomocnictwa przy podpisywaniu pierwszej umowy. Dodatkowo zarzuciła, że kwota zadatku, która została wpłacona powodom, nie została przez nich zwrócona.

W odpowiedzi na sprzeciw, w piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2017 r. (k. 43) powodowie podtrzymali swoje stanowisko w sprawie. Odnosząc się do zarzutu pozwanej co do zamiaru odwołania pełnomocnika T. N., powodowie wskazali, że pozwana dokonała czynności zawarcia umowy przedwstępnej umowy najmu lokalu z dnia 19 listopada 2015 r. oraz aneksu z dnia 15 stycznia 2016 r. osobiście. Powodowie podkreślili, że pozwana w żaden sposób nie wyraziła woli odwołania pełnomocnictwa udzielonego T. N., nie informowała o tym powodów, nie wypowiedziała pełnomocnictwa. Powodowie zaprzeczyli jakoby mieli nie kontaktować się z pozwaną w okresie od podpisania aneksu do wyznaczonego w aneksie dnia podpisania umowy przyrzeczonej, to pozwana nie odbierała telefonów od nich. Powodowie zakwestionowali twierdzenia pozwanej co do braku z ich strony zgody na podpisanie umowy, bowiem stawili się przed notariuszem W. T. w umówionym dniu gotowi do zawarcia umowy, tymczasem to pełnomocnik pozwanej T. N. oświadczył, że nie dysponuje ona wymaganymi środkami pieniężnymi. Powodowie podkreślili, że oświadczenia te zostały stwierdzone w protokole z dnia 22 stycznia 2016 r. Powodowie wskazali nadto, że zmuszeni byli poszukiwać nowego najemcy lokalu, dodatkowo w okresie od zawarcia umowy przedwstępnej do dnia 22 stycznia 2016 r., kiedy to miało dojść do podpisania umowy przyrzeczonej, powodowie wielokrotnie odmawiali innym kontrahentom, z uwagi właśnie na umowę przedwstępną zawartą z pozwaną.

Na rozprawie w dniu 25 września 2017 r. pełnomocnik powodów wskazał dodatkowo, że powodowie nie czerpali przychodów z najmu lokalu pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej a terminem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie W. L. i A. Z. są współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokalu niemieszkalnego o łącznej powierzchni 62,70 m², położonego we W., przy ul. (...), dla której dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Bezsporne

W dniu 19 listopada 2015 r. powód W. L., będący jednocześnie pełnomocnikiem powódki A. Z., zawarł z pozwaną J. K. umowę przedwstępną najmu ww. lokalu użytkowego położonego we W. przy ul. (...) we W.. W § 2 ust. 1 umowy strony zobowiązały się zawrzeć w terminie do dnia 15 stycznia 2016 r. przyrzoną umowę najmu, na mocy której wynajmujący odda najemcy lokal do korzystania na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – działalność handlowo-usługowa i szkoleniowa, wydanie lokalu nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej niezwłocznie po jej podpisaniu. W § 2 ust. 2 wynajmujący potwierdzili, że pozwana zapłaci im przy zawarciu umowy przedwstępnej najmu kwotę 2.000 zł tytułem zadatku, który ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej, w razie zaś niezawarcia umowy przyrzeczonej zadatek ulega rozliczeniu na poczet kaucji. W § 2 ust. 3 umowy strony ustaliły, że w przypadku nieprzystąpienia przez najemcę do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie, najemca zapłaci wynajmującym, niezależnie od rozliczeń kwoty zadatku, karę umowną w kwocie 9.400 zł. W § 2 ust. 4 strony ustaliły, że w przypadku nieprzystąpienia przez wynajmującego do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie, zapłaci on najemcy, niezależnie od

rozliczeń kwoty zadatku, karę umowną w kwocie 9.400 zł. W § 3 strony ustaliły, że przyrzeczona umowa najmu zostanie zawarta na czas oznaczony czterech lat od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy najmu. Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 umowy najemca zobowiązał się do zapłaty wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości 9.400 zł brutto z góry do 10 dnia każdego miesiąca, począwszy od lutego 2016 r. na rachunek bankowy A. Z., na co W. L. wyraża zgodę, przy czym czynsz na styczeń 2016 r. rozliczony zostanie z góry proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania umowy najmu, gotówką do rąk W. L. przy zawarciu przyrzeczonej umowy najmu. W § 4 ust. 4 umowy strony ustaliły od najemcy dla wynajmującego kaucję zabezpieczającą w wysokości 18.800 zł, która miała być zapłacona gotówką (pomniejszoną o wpłacony zadatek) do rąk W. L. przy zawarciu przyrzeczonej umowy najmu, powódka A. Z. wyraziła zgodę na taki sposób wpłaty kaucji.

Podpisy stron złożone pod umową z dnia 19 listopada 2015 r. zostały poświadczone przez Notariusza W. T. z Kancelarii Notarialnej (...) spółka partnerska przy ul. (...) we W..

Dowód:

- Przedwstępna umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 19 listopada 2015 r. z podpisami notarialnie poświadczonymi, Rep. A nr 20204/2015 r., k. 13-17,
- Przesłuchanie powoda W. L. na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. Protokół elektroniczny i skrócony, k. 87-88.

W wyznaczonym na podpisanie umowy przyrzeczonej terminie, tj. w dniu 15 stycznia 2016 r., ze względu na brak środków finansowych po stronie pozwanej, zgodnie z jej wnioskiem, strony zawarły aneks do przedwstępnej umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 19 listopada 2015 r. W § 2 pkt I aneksu strony zmieniły przedwstępną umowę najmu lokalu z dnia 19 listopada 2015 r. w ten sposób, że zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najmu lokalu przy ul. (...) we W. do dnia 22 stycznia 2016 r. Nadto strony ustaliły, że w przypadku nieprzystąpienia przez najemcę do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu do dnia 22 stycznia 2016 r., niezależnie od rozliczeń kwoty zadatku, zapłaci on wynajmującemu karę umowną w kwocie 18.800 zł, analogiczną zmianę strony wprowadziły w przypadku nieprzystąpienia przez wynajmującego do zawarcia przyrzeczonej umowy do dnia 22 stycznia 2016 r. (§ 2 pkt II). W § 2 pkt III aneksu strony postanowiły, że zapłata miesięcznego czynszu następować będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, począwszy od lutego 2016 r., na podstawie wystawionego rachunku, na rachunek bankowy A. Z.. Wynajmujący oświadczyli, że wyrażają zgodę na taki sposób płatności, płatność zostanie uznana za dokonaną w terminie na podstawie daty wpływu płatności na rachunek bankowy, czynsz za miesiąc styczeń 2016 r. w kwocie 4.700 zł zostanie rozliczony z góry gotówką do rąk wynajmujących przy zawarciu przyrzeczonej umowy najmu. W § 3 strony ustaliły, że aneks wchodzi w życie w dniu jego podpisania, pozostałe ustalenia umowy przedwstępnej pozostają bez zmian.

Podpisy stron złożone pod aneksem z dnia 15 stycznia 2016 r. zostały poświadczone przez Notariusza W. T. z Kancelarii Notarialnej (...) spółka partnerska przy ul. (...) we W..

Dowód:

- Aneks z dnia 15 stycznia 2016 r. do przedwstępnej umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 19 listopada 2015 r., (...).r., k. 19 i 19 verte,
- Przesłuchanie powoda W. L. na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. Protokół elektroniczny i skrócony, k. 87-88.

Pozwana J. K. w dniu 22 stycznia 2016 r. udzieliła T. N. pełnomocnictwa w formie pisemnej do zawierania, zmiany i rozwiązywania umowy najmu z W. L. i A. Z., dotyczącego lokalu położonego we W. przy ul. (...).

W dniu wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. w dniu 22 stycznia 2016 r., powodowie W. L. i A. Z. oraz pełnomocnik pozwanej J. T. N., stawili się przed notariuszem W. T. z Kancelarii Notarialnej (...) spółka partnerska z

siedzibą we W. przy ul. (...). Stawający oświadczyli przez notariuszem, że na dzień 22 stycznia 2016 r. na godzinę 10:00 W. L. i A. Z. jako przyszli wynajmujący oraz J. K. jako przyszły najemca ustalili termin podpisania w Kancelarii umowy najmu lokalu niemieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., na warunkach określonych w pisemnej przedwstępnej umowie najmu z dnia 19 listopada 2015 r. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zmienionej aneksem sporządzonym dnia 15 stycznia 2016 r. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Notariusz stwierdził, że do czynności notarialnej stawili się W. L. i A. Z. oraz T. N., działający w imieniu J. K.. W. L. i A. Z. oświadczyli, że jako wynajmujący są przygotowani pod każdym względem do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu, na warunkach określonych w przedwstępnej umowie najmu sporządzonej dnia 19 listopada 2015 r. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zmienionej aneksem sporządzonym dnia 15 stycznia 2016 r. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. T. N., działając w imieniu J. K. oświadczył zaś, że nie dysponuje ona środkami finansowymi na pokrycie kaucji zabezpieczającej oraz czynszu najmu za miesiąc styczeń 2016 r., który zgodnie z treścią powołanej powyżej umowy przedwstępnej najmu miały być opłacone gotówką do rąk wynajmującego przy zawarciu umowy najmu. W związku z powyższym strony nie zawarły przyrzeczonej umowy najmu.

Dowód:

- Akt notarialny – protokół z dnia 22 stycznia 2016 r., Rep. (...)– k. 20-21,
- Przesłuchanie powoda W. L. na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. Protokół elektroniczny i skrócony, k. 87-88.

Powodowie pismem z dnia 9 lutego 2016 r. wezwali pozwaną J. K. do zapłaty kwoty 18.800 zł tytułem kary umownej za nieprzystąpienie przez pozwaną w dniu 22 stycznia 2016 r. do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu.

Dowód:

- Wezwanie do zapłaty z dnia 9 lutego 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 22-24.

Do połowy listopada strony pozostawały w kontakcie telefonicznym, następnie pozwana przestała odbierać telefony powodów. Lokal użytkowy położony przy ul. (...) we W. nie został pozwanej wydany. Od dnia podpisania Przedwstępnej umowy najmu lokalu użytkowego w dniu 19 listopada 2015 i przekazaniu zadatku w kwocie 2.000 zł, powodowie nie wynajmowali już osobom trzecim lokalu, odmawiając kolejnym kontrahentom. Po upływie drugiego terminu wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej oraz oświadczeniu pełnomocnika pozwanej o braku środków finansowych na pokrycie kaucji zabezpieczającej oraz czynszu najmu za miesiąc styczeń, powodowie rozpoczęli poszukiwania nowego najemcy lokalu.

Dowód:

- Przesłuchanie powoda W. L. na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. Protokół elektroniczny i skrócony, k. 87-88.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez powodów, tj. na podstawie przedwstępnej umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 19 listopada 2015 r., aneksu z dnia 15 stycznia 2016 r. do przedwstępnej umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 19 listopada 2015 r., protokołu z dnia 22 stycznia 2016 r., wezwania do zapłaty z dnia 9 lutego 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania, jak również na podstawie przesłuchania powoda W. L.. Wyżej przedstawione dowody w sposób pełny i spójny prezentowały obraz stanu faktycznego sprawy, a przy tym w pełni korespondowały z podnoszonymi przez powodów twierdzeniami. Pozwana J. K., pouczona o

uprawnieniach i obowiązkach procesowych, nie złożyła jakichkolwiek wniosków dowodowych, ograniczając swą aktywność do podniesienia twierdzeń w sprzeczności od nakazu zapłaty.

Wskazać należy, że umowa przedwstępna zawsze rodzi obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. Stosownie do przepisu art. 390 § 1 k.c. 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. Bezskuteczny wpływ terminu uzgodnionego lub wyznaczonego do zawarcia umowy przyrzeczonej staje się zatem początkiem biegu jednorocznego terminu przedawnienia zarówno roszczenia o odszkodowanie, jak i roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a także roszczenia strony umowy przedwstępnej o zwrot zadatku (tak uchwała SN z 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, LexPolonica nr 1009823, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 104) lub z tytułu kary umownej.

Mając na względzie treść przepisu art. 484 § 1 k.c. wskazać należy, że kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzonym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązań (wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2008 r., V CSK 85/08, LEX nr 457785; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2013 r., I ACa 99/13, LEX nr 1313465). Jej celem jest zatem skłonienie strony zobowiązanej do ścisłego wypełnienia zobowiązania. Można powiedzieć, że zapłata kary umownej stanowi niejako automatyczną sankcję przysługującą wierzycielowi w stosunku do dłużnika w przypadku niewykonania przez niego lub nienależytego wykonania zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada. Zastrzeżenie kary umownej ułatwia wierzycielowi realizację jego uprawnień z tytułu niewykonania lub nienależytego zobowiązania, ponieważ może on dochodzić jej zapłaty bez względu na wysokość poniesionej szkody. W razie zastrzeżenia kary umownej i wystąpienia okoliczności jej zapłaty, obowiązek ten obciąża dłużnika niezależnie od wykazania szkody wywołanej przyczynami uzasadniającymi jej naliczenie. Obowiązek zapłaty ma w tym wypadku charakter bezwzględny.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozostawiał wątpliwości, że między stronami doszło do zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu użytkowego, stanowiącego współwłasność w częściach ułamkowych powodów, położonego przy ul. (...) we W., zmienionej następnie aneksem. Mając na względzie treść postanowień umowy łączącej strony w zakresie konsekwencji nieprzystąpienia przez pozwaną przyszłego najemcę do zawarcia umowy najmu w terminie oznaczonym w umowie przyrzeczonej, Sąd uznał, że powodowie zasadnie domagają się od pozwanej J. K. zapłaty kary umownej. Skoro bowiem pozwana nie zawarła z powodami w umówionym terminie umowy najmu, zaktualizował się z jej strony obowiązek zapłaty kary umownej.

Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) to na pozwanej ciążył zaś obowiązek ewentualnego wykazania, że nieprzystąpienie przez nią do zawarcia umowy najmu nie wynikało z jego zawinionego działania bądź zaniechania, pozwana nie podjęła w tym zakresie inicjatywy dowodowej. Sąd nie miał zatem podstaw do uznania, że okoliczności takie mogły wystąpić. Przeciwnie, w ocenie Sądu zgromadzone w sprawie dowody w sposób jasny przedstawiły, że pozwana nie przystąpiła ostatecznie do zawarcia umowy najmu z uwagi na problemy finansowe. Nie zasługiwał zatem na uwzględnienie zarzut pozwanej, jakoby to ona wykazała się chęcią zawarcia umowy, a powodowie odmówili jej zawarcia, twierdzeniom pozwanej w tym zakresie przeczą zarówno treść aneksu z dnia 15 stycznia 2016 r., w którym to pozwana godzi się na podwyższenie kary umownej w zamian za przedłużenie o jeden tydzień terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, jak również treść protokołu z dnia 22 stycznia 2016 r. sporządzonego przez notariusza, z której wynika, że pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika, nie dysponuje środkami finansowymi na pokrycie kaucji zabezpieczającej oraz czynszu najmu za miesiąc styczeń. Mając na uwadze te okoliczności, Sąd nie miał wątpliwości co do tego, że to zaniechanie pozwanej stało się przyczyną niezawarcia umowy najmu lokalu, a w konsekwencji zaktualizowania obowiązku zapłaty kary umownej.

Odnośnie zarzutu pozwanej co do tego, że lokal położony przy ul. (...) był przez cały czas otwarty, przez co powodowie nie byli narażeni na straty, wskazać należy, że zastrzeżenie w umowie kar umownych sprawia, iż w każdym wypadku nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania bez znaczenia dla powstania obowiązku ich zapłaty są przyczyny, które spowodowały naruszenie obowiązków ciążących na dłużniku stosownie do treści zobowiązania.

Wierzyciel dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać jedynie istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok SN z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 791/98, LEX nr 50891; wyrok SN z dnia 7 lipca 2005 r., V CK 869/04, LEX nr 150649; wyrok SN z dnia 9 lutego 2005 r., II CK 420/04, LEX nr 301769). Nie znajduje zatem uzasadnienia łączenie obowiązku zapłacenia umówionej kary umownej z przesłanką powstania szkody. Nie jest zasadne dopatrywanie się w art. 483 § 1 k.c. normy uzależniającej roszczenie o zapłatę kary umownej od faktu powstania lub zwiększenia się szkody. Należy zatem podkreślić, że zerwaniu ulega związek przyczynowy pomiędzy tą swojego rodzaju sankcją, a poniesieniem przez powodów szkody. Ponadto powodowie zaprzeczyli okoliczności, jakoby przedmiotowy lokal był wykorzystywany, zaś pozwana nie wykazała inicjatywy dowodowej w zakresie tej spornej okoliczności, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 6 k.c.

Bezzasadne były również pozostałe zarzuty pozwanej, bowiem powodowie wykazali, że W. L. przy zawieraniu umów z pozwaną działał jako pełnomocnik powódki A. Z.. Odnośnie zaś zadatku, który został w umowie zastrzeżony, wskazać należy, że strony w umowie zastrzegły obowiązek zapłaty kary umownej niezależnie od rozliczeń uiszczonych przez pozwaną zadatku w kwocie 2.000 zł (§ 2 pkt II aneksu z dnia 15 stycznia 2016 r.) Oznaczało to, iż obowiązek zapłaty kary umownej spoczywał na pozwanej niezależnie od kwestii zadatku. Nawet przy hipotetycznym założeniu tezy przeciwnej, pozwana nie podniosła zarzut potrącenia ani nie wykazała, aby doszło do potrącenia wierzytelności, treść sprzeciwu w tym zakresie nie odpowiadała wymaganiom określonym w art. 499 k.c.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonej kary umownej. Zdaniem Sądu, w ustalonych okolicznościach sprawy istnieją podstawy do zamiarkowania wysokości tego świadczenia. W świetle art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Przewidziana w przywołanym przepisie instytucja miarkowania kary umownej jest realizowana w drodze orzeczenia sądu i stanowi wyjątek od sformułowanej w treści art. 484 § 1 k.c. zasady, że kara umowna należy się wierzycielowi w wysokości określonej w umowie. W razie zatem występującej dysproporcji pomiędzy wysokością zastrzeżonej kary umownej, a interesem wierzyciela chronionym za pomocą kary umownej dopuszczalne jest jej zmniejszenie na żądanie dłużnika. Zmniejszenie kary umownej może nastąpić na podstawie łącznego stosowania przesłanek miarkowania, a jego dokonanie mogą uzasadniać różnorakie okoliczności. Miarkowanie kary umownej w trybie art. 484 § 2 k.c. zależy od oceny okoliczności konkretnej sprawy. Kara umowna może być "rażąco wygórowana" od początku istnienia zobowiązania, jak i taką może się stać skutkiem późniejszych zdarzeń. Wśród okoliczności mających znaczenia dla miarkowania kary umownej jako rażąco wygórowanej wskazuje się cel tej, sposób jej ukształtowania, okoliczności, w jakich doszło do sytuacji uzasadniającej naliczenia kary, wagę i zakres nienależytego wykonania umowy, stopień winy, charakter negatywnych skutków dla drugiej strony, stosunek między wysokością kary umownej, a wartością zobowiązania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 maja 2013 roku, IV CSK 644/12, Legalis numer 743907). Kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 roku, V ACa 483/08, Biul. SA Ka 2009/1/27).

W pierwszej przedwstępnej umowie najmu lokalu użytkowego została zastrzeżona kara umowna w kwocie 9.400 zł, co odpowiadało wysokości ustalonego w umowie jednomiesięcznego czynszu najmu lokalu. Zmieniając termin podpisania umowy przyrzeczonej o tydzień i podwyższając dwukrotnie wysokość tej kwoty do 18.800 zł, pozwana miała na celu uzyskanie dodatkowego tygodnia na zawarcie umowy najmu lokalu. W ocenie Sądu, pierwotne zastrzeżenie wysokości kary umownej na 9.400 zł, jako odpowiadające wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu było zasadne, gdyż w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie, znalezienie nowego kontrahenta (ogłoszenia, negocjacje, przygotowanie lokalu) zajęłoby powodowi około miesiąca. Natomiast za drugą połowę zastrzeżonej w aneksie do umowy kary, pozwana otrzymała dodatkowo 1/4 tego czasu, czyli dodatkowy tydzień. Zdaniem Sądu, przy rozważeniu interesów obu stron, zastrzeżona część kary umownej 9.400 zł za tydzień dodatkowego czasu w stosunku do 9.400 zł za miesiąc była rażąco wygórowana. Powodowie już w chwili podpisania pierwotnej umowy przedwstępnej musieli przewidywać konieczność niezwłocznego podjęcia czynności zmierzających do pozyskania nowego kontrahenta w przypadku niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej. W wyniku zawarcia

aneksu i nieprzystąpienia pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej w przedłużonym o 7 dni terminie oznaczało, że powodowie musieli – z uwagi na zobowiązania wynikające z umowy przedwstępnej zmienionej aneksem – powstrzymać się od poszukiwania kontrahenta przez czas dłuższy o ok. 1/4 miesiąca od pierwotnie ustalonego w umowie przedwstępnej. Stosownie do tych ustaleń, Sąd podzielił okres miesiąca na 4 tygodnie, dzieląc kwotę 9.400 zł na 4 części uzyskał kwotę 2.350 zł za tydzień. Zasądzona kwota stanowi zatem sumę kwoty 9.400 zł zastrzeżonej w pierwotnej wersji umowy oraz kwoty 2.350 zł stanowiącej równowartość kary za 1/4 miesiąca. Miarkując zastrzeżoną karę umowną Sąd miał nadto na względzie, iż kara zastrzeżona w dwukrotnej wysokości, przy stosunkowo znacznej kwocie czynszu byłaby rażąco wygórowana, pozostawałaby w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przysługującego powodom prawa oraz prowadziło do ich nieuzasadnionego wzbogacenia.

Kara umowna ma co do zasady charakter zobowiązania bezterminowego, co oznacza, że termin spełnienia roszczenia przysługującego od dłużnika na podstawie art. 483 k.c. nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W umowie objętej sporem nie zawarto odmiennych regulacji. Termin spełnienia świadczenia z tytułu kary umownej należy określić więc zgodnie z art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 czerwca 2011 roku, III CSK 282/10, Legalis numer 442129). Sąd odsetki zasądził od dnia 18 lutego 2017 r., to jest od dnia następnego od dnia wyznaczonego do zapłaty w wezwaniu z dnia 10 lutego 2016 r.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o wynikającą z art. 100 k.p.c. zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, polegającą na tym, że każda ze stron ponosi koszty procesu w takim stopniu, w jakim przegrała sprawę. Z kwoty 18.800 zł, stanowiącej wartość przedmiotu sporu została zasądzona kwota 11.750 zł, stanowiąca 62 % wartości przedmiotu sporu, zatem powodowie wygrali sprawę w 62 %, a pozwana w 38 %. W związku z powyższym Sąd zasądził na rzecz powodów 62 % poniesionych kosztów procesu o łącznej wartości 5.757 zł, na które składały się: opłata sądowa 940 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4.800 zł, tj. kwotę 3.659 zł.

Z uwagi na powyższe należało orzec jak w sentencji.