

**Sygn. akt II Ca 84/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Małgorzata Grzesik SSO Robert Bury (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **K. I. i R. I.**

przeciwko **E. P., M. P., M. K. i I. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 26 września 2012 r., sygn. akt I C 528/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych E. P., M. P., M. K. i I. K. solidarnie na rzecz powodów K. I. i R. I. kwotę 1 200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 84/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 26 września 2012 roku zasądził od pozwanych kwotę 30.000 złotych. Wyrok zapadł w sprawie, w której powodowie R. I. i K. I. domagali się od pozwanych M. P., E. P., I. K. i M. K. kwoty 30.000 zł jako kary umownej. Pozwani domagali się oddalenia powództwa twierdząc, że nie ponoszą winny za niewykonanie zobowiązania - doprowadzenia sieci wodno-kanalizacyjnej do granicy drogi wewnętrznej działki numer (...) w terminie do 30 kwietnia 2010 roku, sprzedanej powodom. Podnieśli ponadto, że mimo niedoprowadzenia sieci wodno-kanalizacyjnej do granicy drogi powodowie nie ponieśli szkody. W ocenie pozwanych, zapis umowy przewidujący karę umowną należy interpretować w ten sposób, że pozwani zobowiązani są

do jej zapłaty w wysokości 2.524,04 zł stanowiącej trzykrotność odsetek ustawowych w skali miesiąca liczonych od kwoty 77.970,20 zł. Pozwani wniesli także o miarkowanie kary umownej twierdząc, że jest rażąco wygórowana.

Sąd I Instancji ustalił, że 9 grudnia 2009 roku powodowie kupili od pozwanych działkę (...) o powierzchni 0,0913 ha oraz udział do 86/132 części działki (...) o powierzchni 0,1590, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową - obu położonych w miejscowości R., gmina G.. W § 5 ust. 2 umowy sprzedający zobowiązali się względem kupujących do doprowadzenia sieci wodno-kanalizacyjnej do granicy drogi wewnętrznej - działki numer (...) w terminie do 30 kwietnia 2010 roku. W przypadku niewykonania tego zobowiązania zobowiązali się zapłacić kupującym odszkodowanie w wysokości trzykrotności odsetek ustawowych, liczonych w skali miesiąca od wartości brutto przedmiotu umowy. Postanowienia § 5 znalazły się w umowie na wniosek R. I.. Kupujący rozumieli zapis w ten sposób, że pozwani będą obowiązani zapłacić karę umowną za każdy miesiąc. Pozwani zapewniali powodów, że media zostaną doprowadzone do działki do dnia wskazanego w umowie. Bez tego postanowienia powodowie nie zawarliby umowy sprzedaży. Pozwani prowadzili rozmowy z Gminą G., od jej przedstawicieli uzyskali zapewnienia ustne o wykonaniu w terminie określonym w umowie stron przyłączy sieci wodno-kanalizacyjnej. Gmina nie przystąpiła do realizacji przyłączy, nie określiła terminu ich wykonania. Pozwani podjęli decyzję o wykonaniu przyłączy we własnym zakresie. Powodowie zamierzali wybudować dom jednorodzinny na kupionej działce do 2011 roku, chcieli sprzedać należące do nich mieszkanie. Z uwagi na brak przyłączy na nabytej działce wycofali ofertę z rynku. Pozwani nie wykonali przyłączy do 30 kwietnia 2010 roku. W maju wykonali przyłącze instalacji wodnej do granicy drogi wewnętrznej. Sieć kanalizacyjną planowali wykonać w ciągu miesiąca. Koszty całkowite podłączenia wody do działki drogi wewnętrznej wyniosły około 40.000 zł, koszt wykonania przyłącza kanalizacyjnego ma wynieść 140.000 zł.

Sąd I instancji stwierdził, opierając się na uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 roku (III CZP 61/03, OSNC 2004, nr 5, poz. 69), że zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. Sąd przyjął jednak, że szkoda powodów wyrażała się w braku możliwości rozpoczęcia procesu inwestycyjnego zgodnie z pierwotnym zamiarem. Stwierdzono także, że wina w niewykonaniu zobowiązania jest podstawową przesłanką roszczenia na podstawie art. 483 k.c., więc niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, jednak na dłużniku ciąży obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. W ocenie Sądu I instancji pozwani nie wykazali, że nie ponoszą winy za niewykonanie zobowiązania. Zapis przewidujący obowiązek zapłaty kary umownej sąd zinterpretował w ten sposób, że objęto nim cały okres opóźnienia w wykonaniu zobowiązania, a nie jednorazową zapłatę, więc obowiązek zapłaty trzykrotności odsetek ustawowych w stosunku rocznym za każdy miesiąc zwłoki w wykonaniu przyłączy sieci wodno-kanalizacyjnej. W rezultacie Sąd uznał powództwo za zasadne, nie znajdując podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanych o miarkowanie kary umownej, zestawiając wartość przedmiotu umowy, wysokość dochodzonej kary umownej oraz skutki niewykonania przez pozwanych zobowiązania.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez pozwanych w części, w zakresie uwzględniającym powództwo w kwocie 27.466 zł, zarzucając błędne ustalenie faktyczne, że zgodnym zamiarem stron i zgodnym celem umowy było zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania przez pozwanych zobowiązania w postaci wybudowania w określonym terminie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w wysokości trzykrotności odsetek ustawowych, liczonych w skali miesiąca, wybudowanie domu przez powodów przy założeniu podłączenia do sieci publicznej jest możliwe przy wykonaniu studni i szamba, podczas gdy budowa studni jest oczywiście zbędna, naruszenie art. 484 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie i niedokonanie miarkowania kary umownej. Apelujący domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w części zasądzającej na rzecz powodów kwotę przekraczającą 2.534,04 zł ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zdaniem apelujących, zapis § 5 ust. 2 umowy polega tym, że ewentualna kara umowna wynosić będzie trzykrotność odsetek ustawowych, liczonych w skali miesiąca, od wartości brutto przedmiotu umowy, czyli iloraz wysokości odsetek

ustawowych i liczby 3, za jeden miesiąc, a nie za każdy miesiąc opóźnienia. Dokonując interpretacji zgodnego zamiaru stron Sąd I Instancji opał się tylko i wyłącznie na zamiarze, jaki kierował powodami.

Pozwani wskazali, że w maju 2011 roku, w ustalonym przez strony zakresie, wykonali sieć wodociągową, zobowiązanie zostało więc w znacznej części wykonane. Cena, za jaką powodowie kupili od pozwanych działkę ustalona została przez strony na kwotę 77.970,20 zł brutto. Zasądzenie kary umownej w kwocie 30.000 zł powoduje, że pozwani obciążeni zostali karą umowną w wysokości 40 % uzyskanej ceny sprzedaży działki.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji.

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

Apelacja jest bezzasadna.

Rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym wyraża się w ponownym ustaleniu faktów i ich subsumcji prawnej. Sąd Odwoławczy przyjmuje ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny za własne ustalenia, bez konieczności ponownego jego przytaczania. Materialnoprawna ocena powództwa wyrażona przez Sąd Rejonowy zasługuje na aprobatę. Uzupełnienia wymaga motywacja prawna jedynie na skutek zarzutów apelacji.

Pierwszoplanowe znaczenie dla rozpoznania sprawy ma interpretacja zapisu § 5 ust. 2 umowy sprzedaży nieruchomości – od ustalenia treści stosunku zobowiązaniowego łączącego strony zależy wszak wysokość roszczenia z tytułu kary umownej. Z art. 65 § 2 k.c. wynika priorytet uwzględnienia w procesie wykładni umowy zgodnej woli stron, ponad jej treść. Przyjęta powszechnie w doktrynie i orzecznictwie kombinowana metoda wykładni oświadczenia woli (uchwała siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 1995 roku, III CZP 66/95, OSNC 1995, z. 12, poz. 168) przyznaje pierwszeństwo kryterium subiektywnemu, nakazując tłumaczyć sens oświadczenia woli tak jak rozumiała je osoba składająca i odbierająca oświadczenie. W przypadku, gdy kryterium to zawodzi, ustalenie sensu oświadczenia woli następuje na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat sens powinien rozumieć. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami; uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Jeżeli okaże się, tak jak w niniejszej sprawie, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten powinien rozumieć. Powinność rozumienia oceniana jest w odniesieniu do modelu adresata zachowującego należytą staranność. Decyduje normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Model należytej staranności adresata oświadczenia woli winien być konstruowany z uwzględnieniem okoliczności o charakterze podmiotowym; istotnego znaczenia nabiera, czy adresatem oświadczenia woli jest konsument, czy przedsiębiorca. Profesjonalizm przedsiębiorcy nakazujący stosowanie podwyższonych mierników staranności, ustalanych przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 § 2 k.c.), przekłada się również na powinność rozumienia zapisów umownych w sposób zwykle rozumiany, spotykany w obrocie gospodarczym.

Z treści oświadczeń stron wynika, że w sposób odmienny rozumiały zapis umowy wprowadzający karę umowną. Konieczne staje się zatem przyjęcie obiektywnej fazy wykładni, więc przypisania adresowi oświadczenia woli – w rozpoznanej sprawie pozwany – takiej interpretacji tego zapisu, jaka powinna być przeprowadzona przez działającego z należytą starannością przedsiębiorcę. W tej fazie wykładni odbiorcom oświadczenia woli zostaje przypisane takie jej rozumienie, jakie jest charakterystyczne dla modelowego przedsiębiorcy, dokonującego starannych zabiegów interpretacyjnych, działającego z należytą starannością, choćby rzeczywiste rozumienie tego oświadczenia woli było odmienne.

W obrocie gospodarczym zwykle kara umowna zastrzeżona na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie jest połączona z czynnikiem czasu. Jej wysokość jest uzależniona od okresu opóźnienia. W przeciwnym razie sens jej ustanawiania jest dalece wątpliwy, nie stanowiłaby czynnika dyscyplinującego dłużnika do wykonania zobowiązania

w terminie. Zapłata jednorazowo niskiej stosunkowo kwoty na wypadek niewykonania zobowiązania nie zabezpiecza interesu wierzyciela. Okoliczności te należą do powszechnie znanych i powinny być znane przedsiębiorcy, który dokonuje starannych zabiegów interpretacyjnych zapisu o karze umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie. Sformułowanie „liczonych w skali miesiąca” pozwani, jeżeli działaliby z należytą starannością, powinni zrozumieć w ten sposób, że trzykrotność odsetek ustawowych jest należnością związaną z czasem, okresem trwania opóźnienia, więc przypadającą za każdy miesiąc opóźnienia w wykonaniu zobowiązania. Ponadto odwołanie się do odsetek ustawowych również powinno wskazywać na związenie wysokości kary umownej z czynnikiem czasu, skoro odsetki ustawowe są zmienne. W przeciwnym wypadku kara umowna zostałaby określona konkretną kwotą. Sens umowy, wskutek przypisania normatywnego należy ustalić w sposób analogiczny, jak uczynił to Sąd I instancji. Nie doszło zatem do naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. ani do błędnych ustaleń sądu w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy – ustalenia treści stosunku zobowiązaniowego łączącego strony.

Prawidłowo Sąd I instancji nie uzależnił obowiązku zapłaty kary umownej od istnienia szkody oraz stwierdził, że pozwani nie ekskulpowali się od obowiązku odszkodowawczego, w rozpoznanej sprawie dochodzonego w formie zryczałtowanej, jako kary umownej. Argumentacja Sądu I instancji jest w tym zakresie pełna i nie wymaga uzupełnienia.

Zgodnie z art. 484 § 2 k.c. miarkowanie kary umownej możliwe jest przy ustaleniu, że zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane albo jest ona rażąco wygórowana. Kara umowna została zastrzeżona na wypadek opóźnienia w wykonaniu zobowiązania, więc wykonanie zobowiązania w znacznej części należy ustalać także w oparciu o okres opóźnienia. Sieć wodociągowa została wykonana blisko rok po umówionym terminie, sieć kanalizacyjna częściowo została wykonana pod koniec sierpnia 2013 roku, więc z 2,5 rocznym opóźnieniem. Przy uwzględnieniu interesów powodów, zamiaru wybudowania domu w 2011 roku, sprzedaży własnego lokalu, konstruowania planów życiowych w oparciu o termin zastrzeżony dla wykonania zobowiązania przez pozwanych oraz przy uwzględnieniu, że zobowiązanie wykonano z 2,5 letnim opóźnieniem nie sposób twierdzić, że zobowiązanie wykonano w znacznej części.

Ustalenie, czy kara umowna jest rażąco wygórowana powinno odbywać się o okoliczności sprawy. Wskazywane naruszenie istotnych interesów życiowych powodów, długi okres opóźnienia w wykonaniu zobowiązania, przyjęcie na siebie obowiązku doprowadzenia sieci wodno-kanalizacyjnej z zamiarem zwolnienia się od tego obowiązku przez działania Gminy wskazuje, że kara umowna w wysokości dochodzonej w niniejszym procesie, nie jest rażąco wygórowana. Przy uwzględnieniu tych okoliczności na plan dalszy schodzi porównanie wysokości kary umownej z ceną sprzedaży działki. Nie może być to argument decydujący o ocenie rażącej niewspółmierności kary, skoro inne argumenty silnie wspierają tezę przeciwną. Nie można również łączyć rażącej niewspółmierności kary z możliwością skorzystania przez pozwanych z szamba; nie jest to rozwiązanie zbliżone w sposobie korzystania, utrzymania i uciążliwości do utrzymania, korzystania i uciążliwości sieci kanalizacyjnej. Argument ten, wskazywany w apelacji, oczywiście nie wspiera tezy o rażącej niewspółmierności kary umownej.

Z powyższych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Pozwani przegrali sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości, zgodnie z art. 98 k.p.c. zobowiązani są solidarnie do zwrotu powodom celowych kosztów procesu, wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego na podstawie § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 roku ze zmianami).

SSR del. Robert Bury (spr.) SSO Dorota Gamrat-Kubeczak SSO Małgorzata Grzesik