

Sygnatura akt XII C 1065/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 12 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: del. SSR Jan Sterczała

Protokolant: p.o. stażysty K. R.

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.

przeciwko I. C.

- o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 300 000 zł (trzysta tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 01.02.2013r.
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 22 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

del. SSR Jan Sterczała

Sygn. akt XII C 1065/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 marca 2013 r., skierowanym przeciwko pozwanej **I. C.**, powód **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając przez pełnomocnika procesowego, wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, na podstawie którego pozwana **I. C.** zostanie zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania nakazu zapłaty kwoty **300.000 zł** wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty oraz z kosztami procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych albo do wniesienia w tym terminie sprzeciwu. W razie wniesienia przez pozwaną sprzeciwu powód wniósł o zasądzenie od niej na jego rzecz kwoty **300.000 zł** wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powód podniósł, że prowadzi działalność deweloperską, zaś pozwana jest właścicielką niezabudowanej nieruchomości położonej w P., obręb Ż., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o obszarze 1.078m², dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Handlowym partnerem pozwanej była (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)z siedzibą w P.przy ul. (...). Powód wskazał, że celem współpracy stron było wybudowanie na w/w działce wielorodzinnego budynku mieszkalnego przez powoda i oddanie go w zarząd tej Spółdzielni, korzyść pozwanej miała polegać na uzyskaniu atrakcyjnej ceny za 1m² działki – 1.948 zł. W związku z tym w dniu 17 października 2011 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, na mocy której pozwana zobowiązała się sprzedać mu tę nieruchomość za cenę 2.100.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 grudnia 2012 r., strony ponadto ustaliły w § 4 warunki, pod jakimi miała być zawarta ta umowa, a które musiały być spełnione łącznie. Zdaniem powoda, gwarantem spełnienia wszystkich tych świadczeń przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...)była pozwana, która w § 8 tej umowy zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda kwoty 300.000 zł tytułem kary umownej w razie nie spełnienia się do dnia 31 grudnia 2012 r. tych warunków. Powód wyraził pogląd, że żaden z umówionych przez strony warunków nie został

spełniony w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r., co zaktualizowało obowiązek pozwanej zapłaty na jego rzecz kary umownej w kwocie 300.000 zł. Roszczenie to stało się wymagalne z dniem 1 lutego 2013 r., pozwana w żaden sposób nie zareagowała na wezwanie do dobrowolnego spełnienia tego świadczenia (k. 1-3 akt).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 11 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w (...) nakazał pozwanej **I. C.**, aby w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia niniejszego nakazu zapłaty zapłaciła powodowi kwotę **300.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty oraz z kosztami procesu w wysokości **3.750 zł** tytułem ¼ części uiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz kosztami zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości **7.217 zł** albo wniosła w tym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw wobec nakazu zapłaty (k. 35-35v akt).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 8 maja 2013 r. pozwana **I. C.**, działając przez pełnomocnika procesowego, zaskarżyła nakaz zapłaty z dnia 11 kwietnia 2013 r. w całości i wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana zakwestionowała roszczenia powoda co do zasady i co do wysokości. Zdaniem pozwanej w okolicznościach faktycznych sprawy nie istnieje zobowiązanie, z którego niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem związany miałby być obowiązek zapłaty przez nią kary umownej. Pozwana zaprzeczyła, aby powód kiedykolwiek zgłaszał gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej bądź aby uchylała się od przystąpienia do jej zawarcia. W ocenie pozwanej, żaden z zastrzeżonych warunków, pod jakimi miała być zawarta umowa przyrzeczona, nie był zależny od wykonania przez nią jakiegokolwiek zobowiązania, a tylko w takiej sytuacji mogłaby być zastrzeżona kara umowna. Powód nie wskazał, aby pozwana miała być do czegokolwiek zobowiązana, a co za tym idzie, nie doszło do ważnego zastrzeżenia kary umownej, która mogłaby stanowić podstawę jej odpowiedzialności. Zdaniem pozwanej, takie uzależnienie zapłaty kary umownej uznać należy z mocy art. 58 k.c. za nieważne jako sprzeczne z ustawą - art. 483 § 1 k.c. Nie jest bowiem dopuszczalne uzależnienie obowiązku zapłaty kary umownej w sytuacji, gdy po stronie dłużnika nie istnieje w ogóle zobowiązanie. Tymczasem z treści umowy z dnia 17 października 2011 r. nie wynika, jakiego świadczenia miałyby nie spełnić pozwana, a niedopuszczalne jest uzależnienie odpowiedzialności odszkodowawczej od ziszczenia się warunku, jako zdarzenia przyszłego i niepewnego. Pozwana zaprzeczyła ponadto, aby stała się gwarantem spełnienia jakichkolwiek świadczeń przez osobę trzecią - (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w P., jak również aby ponosiła winę za niespełnienie się warunków, od których uzależnione było zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenia powoda pozwana oceniła także jako sprzeczne z art. 5 k.c., a kwotę kary umownej jako rażąco wygórowaną, usprawiedliwiającą zastosowanie art. 484 § 2 k.c. (k. 38-43 akt).

W piśmie procesowym z dnia 11 czerwca 2013 r. powód podtrzymał stanowisko ujęte w pozwie.

Zdaniem powoda, argumentacja przedstawiona w sprzeciwie jest całkowicie błędna. Z aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2012 r. wynika, że w tym dniu żaden warunek z § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży nie został spełniony, a co za tym idzie zaktualizował się obowiązek zapłaty przez pozwaną kary umownej. Według powoda treść § 4 tej umowy daje podstawy do uznania, że strony zawarły umowę o świadczenie przez osobę trzecią w oparciu o treść art. 391 k.c. Skutkiem przyrzeczenia ujętego w art. 391 k.c. jest zobowiązanie odszkodowawcze dłużnika o charakterze gwarancyjnym. Pozwana w umowie z dnia 17 października 2011 r. zagwarantowała, że osoba trzecia - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wykona świadczenia szczegółowo wymienione w § 4 tej umowy. Niewykonanie tych świadczeń w umówionym terminie skutkowało odpowiedzialnością odszkodowawczą pozwanej na podstawie art. 391 k.c. W ocenie powoda, zarzut pozwanej sprzeczności z prawem konstrukcji przewidzianej w umowie przedwstępnej sprzedaży jest chybiony, podobnie jak jest chybiony jej zarzut, aby nie ponosiła winy za niespełnienie się warunków, od których uzależnione było zawarcie umowy przyrzeczonej, i że nie miała możliwości wpłynięcia na ich zrealizowanie. Przyjęła bowiem na siebie zobowiązanie odszkodowawcze o charakterze gwarancyjnym polegające na udzieleniu gwarancji, że zaistnieje skutek w postaci zaciągnięcia zobowiązania lub spełnienia świadczenia. Wina nie jest jednak przesłanką odpowiedzialności pozwanej. Zdaniem powoda nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut sprzeczności dochodzonych pozwem roszczeń z art. 5 k.c. Nie można także uznać kary umownej w kwocie 300.000 zł

za rażąco wygórowaną, skoro poniósł on -wskutek niewykonania zobowiązania przez pozwaną- straty w łącznej kwocie 1.331.578,65 zł, a więc w wysokości czterokrotnie przewyższającej kwotę zastrzeżonej kary umownej (k. 53-60 akt).

W piśmie procesowym z dnia 16 października 2013 r. pozwana podtrzymała zarzuty podniesione w sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 108-114 akt).

Strony konsekwentnie podtrzymały swoje stanowiska procesowe na rozprawie w dniu 22 maja 2014 r. (k. 153-154 akt).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód (...) **Sp. z o.o.z siedzibą w P.** prowadzi działalność gospodarczą m.in. w branży budownictwa i obsługi rynku nieruchomości. Jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy (...)VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr (...).

Dowód : odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców powoda (k. 7-12 akt), zeznania za stronę powodową D. N. (k. 153-154 akt)

Pozwana **I. C.** jest właścicielką niezabudowanej nieruchomości położonej w P., obręb Ż., przy ul. (...) (tereny przemysłowe), stanowiącej działkę nr (...), o pow. 1.078m², dla której Sąd Rejonowy (...)w P.VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Okoliczność niesporna

Pozwana pozostawała w kontaktach handlowych z (...) **Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w P.** przy ul. (...). W toku prowadzenia z pozwaną interesów na rynku nieruchomości powód i pozwana zdecydowali o realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu przez powoda na nieruchomości należącej do pozwanej, opisanej wyżej, wielorodzinnego budynku mieszkalnego, a następnie oddaniu nowo wybudowanego budynku w zarząd tej Spółdzielni. Korzyścią pozwanej w ramach tej współpracy miało być uzyskanie atrakcyjnej -w stosunku do średnich cen tego typu transakcji dokonywanych w 2011 r.- ceny za 1m² powierzchni działki, a mianowicie kwoty 1.948 zł. W tym też celu strony postępowania zdecydowały się na zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży.

Dowód : zeznania za stronę powodową D. N. (k. 153-154 akt)

W dniu 17 października 2011 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której (§ 3) pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi niezabudowaną nieruchomość położoną w P., obręb Ż., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o pow. 1.078m², dla której Sąd Rejonowy (...)w P.VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...)- w terminie 14 dni od dnia spełnienia się opisanych w umowie warunków oraz otrzymania przez nabywcę zawiadomienia o tym fakcie od zbywcy, ale nie później niż do dnia 31 grudnia 2012 r., za cenę 2.100.000 zł (§ 5).

W kolejnych postanowieniach umowy strony szczegółowo określili warunki, pod jakimi umowa ta miała zostać zawarta, a które musiały zostać spełnione łącznie (§ 4). Miały one polegać na:

- uzyskaniu przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w P. ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta P. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w P. przy ul. (...) na działce nr (...) oraz złożeniu przez nią oświadczenia o wyrażeniu zgody na przeniesienie na powoda powyższej decyzji administracyjnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, przy czym oryginał decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę wraz z zatwierdzoną dokumentacją projektową i powyższe oświadczenie muszą być dostarczone nabywcy do aktu notarialnego zawierającego umowę przyręczoną (§ 4 ust. 1),

- projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania działki i terenów sąsiednich zapewniających niezbędną infrastrukturę i parkingi do budynku zostanie wykonany zgodnie z koncepcją urbanistyczno-

architektoniczną zatwierdzoną przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta P. pismem z dnia 7 października 2011 r., nr sprawy (...), stanowiącą integralną część tego aktu notarialnego; zatwierdzony projekt architektoniczno-budowlany musi przewidywać możliwość wykonania w budynku co najmniej 3.000m² powierzchni użytkowej mieszkalnej, w tym 84 lokale mieszkalne, a w miejsce lokali użytkowych na parterze przewidywać lokale mieszkalne tak jak na wyższych kondygnacjach powtarzalnych, przy czym na wszelkie inne odstępstwa tego projektu architektoniczno-budowlanego od zatwierdzonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej musi wyrazić zgodę powód (§ 4 ust. 2),

- (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P. wyrazi gotowość ustanowienia nieodpłatnie i na czas nieograniczony na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki o nr (...) wszelkich służebności i praw niezbędnych do realizacji inwestycji, a następnie do odbioru i eksploatacji budynku, w tym m.in.: - praw do korzystania z wszelkiej infrastruktury technicznej przebiegającej przez tereny będące w jej władaniu, służącej do przesyłu ciepła, energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków i wód deszczowych, telekomunikacji i telewizji, - służebności korzystania z drogi dojazdowej, pożarowej i placu manewrowego na terenach będących w użytkowaniu wieczystym bądź własności Spółdzielni wraz z prawem do utwardzenia tych terenów, - prawa do stawiania śmietników na terenach będących w jej władaniu; powyższe oświadczenie o gotowości będzie złożone powodowi z podpisami notarialnie poświadczonymi, a powyższe prawa i służebności zostaną faktycznie ustanowione w chwili zawierania umowy przyrzeczonej (§ 4 ust. 3),

- (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P. wyrazi gotowość wydzierżawienia powodowi miejsc postojowych dla samochodów, położonych na działce nr (...), ark. mapy 14, obręb Ż., w takiej ilości jaka wymagana będzie dla zaspokojenia pełnych potrzeb parkingowych budynku zlokalizowanego na działce nr (...) zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę, z jednoczesnym spełnieniem dalszych warunków z § 4 ust. 4 umowy dotyczących powyższego wydzierżawienia; powyższe oświadczenie o gotowości do wydzierżawienia będzie złożone powodowi z podpisami notarialnie poświadczonymi (§ 4 ust. 4),

- (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P. lub właściciel działki nr (...) wyrazi gotowość wydzierżawienia powodowi działki o nr (...) przy ul. (...) jako zaplecza na czas realizacji inwestycji na działce nr (...) za cenę nie wyższą niż 2.500 zł netto miesięcznie; powyższe oświadczenie o gotowości do wydzierżawienia będzie złożone powodowi z podpisami notarialnie poświadczonymi (§ 4 ust. 5).

Ponadto strony umowy zgodnie oświadczyły, że powyższe warunki zostają zastrzeżone na korzyść zobowiązanego do nabycia opisanej wyżej działki powoda, który może przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży także wtedy, gdy warunki te nie spełnią się.

Powód oświadczył jednocześnie, że po wybudowaniu przez niego budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości odda jego administrację (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P..

Cena przedmiotu umowy, tj. kwota **2.100.000 zł** zgodnie z § 5 umowy miała zostać zapłacona w dwóch ratach: kwota **300.000 zł** tytułem zaliczki została pozwanej -za jej zgodą- zapłacona przed dniem 17 października 2011 r., a pozostała kwota **1.800.000 zł** miała zostać zapłacona pozwanej w terminie 7 dni od daty zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (§ 5 umowy).

W § 6 umowy pozwana zobowiązała się wydać przedmiot umowy w posiadanie nabywcy z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ponadto w § 7 umowy pozwana zobowiązała się zwrócić powodowi otrzymaną zaliczkę w kwocie **300.000 zł** w terminie do dnia 31 stycznia 2013 r. – w przypadku, gdy warunki niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej, określone w § 4 aktu, nie spełnią się w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r.

Jednocześnie w § 8 tiret 2 umowy strony postanowiły, że w przypadku nieprzystąpienia przez pozwaną w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r. do zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo spełnienia się warunków opisanych w § 4 aktu lub w przypadku niespełnienia się warunków opisanych w § 4 aktu w tym terminie, pomimo gotowości nabywcy

do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, a także w przypadku niespełnienia się któregokolwiek z warunków, pozwana będzie zobowiązana do zapłaty powodowi kary umownej w wysokości **300.000 zł** w terminie do dnia 31 stycznia 2013 r.

Strony postanowiły, że zapłata kary umownej przez jedną ze stron na rzecz drugiej strony zwalnia tę stronę z obowiązku przeniesienia własności nieruchomości.

Dowód : wypis aktu notarialnego z dnia 17 października 2011 r., rep. A nr (...)zawierającego przedwstępną umowę sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki (k. 13-26 akt), zeznania za stronę powodową D. N.(k. 153-154 akt)

Żaden z wymienionych wyżej warunków nie został spełniony w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r. w związku z czym pismem z dnia 3 stycznia 2013 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zapłaty kwoty **300.000 zł** tytułem zwrotu zaliczki, zgodnie z treścią § 7 umowy z dnia 17 października 2011 r. i kwoty **300.000 zł** tytułem kary umownej, zgodnie z treścią § 8 umowy z dnia 17 października 2011 r. w terminie do dnia 31 stycznia 2013 r. - po rygorem egzekucji. Pismo z dnia 3 stycznia 2013 r. pozostało bez jakiegokolwiek reakcji pozwanej.

Dowód : wezwanie do zapłaty z dnia 3 stycznia 2013 r. (k. 32-33 akt)

W toku korespondencji stron pismem z dnia 8 marca 2012 r. skierowanym do pełnomocnika pozwanej, a odnoszącym się do kwestii projektu architektoniczno-budowlanego i pozwolenia na budowę, powód zaprezentował swoje ostateczne stanowisko w tej kwestii i wyraził oczekiwanie, że to pozwana dostarczy zatwierdzony projekt architektoniczno-budowlany i pozwolenie na budowę nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r. zgodnie z postanowieniami przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 października 2011 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 29 marca 2012 r. pełnomocnik pozwanej potwierdził fakt, że to na pozwanej ciąży obowiązek dostarczenia zatwierzonego projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z przyjętym na siebie w dniu 17 października 2011 r. zobowiązaniem.

Pismem z dnia 6 czerwca 2012 r., skierowanym bezpośrednio do pozwanej, pełnomocnik powoda zwrócił jej uwagę, że konsekwencją braku z jej strony podjęcia działań w celu wykonania umowy z dnia 17 października 2011 r. może być obowiązek zapłaty przez nią kary umownej w wysokości 300.000 zł oraz zwrotu otrzymanej od powoda zaliczki w kwocie 300.000 zł.

Kolejnym pismem z dnia 17 lipca 2012 r., skierowanym bezpośrednio do pozwanej, pełnomocnik powoda poinformował pozwaną o posiadanej od członków zarządu w/w Spółdzielni wiedzy, że nie podjęła ona żadnych kroków celem realizacji umowy, co czyni wykonanie przez nią zobowiązania w umówionym terminie coraz bardziej problematycznym.

Dowód : pismo pełnomocnika powoda z dnia 8 marca 2012 r. (k. 138-143 akt), pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 29 marca 2012 r. (k. 144-146 akt), pisma pełnomocnika powoda z dnia 6 czerwca 2012 r. i z dnia 17 lipca 2012 r. (k. 147-151 akt), zeznania za stronę powodową D. N. (k. 153-154 akt)

W dniu 31 grudnia 2012 r. podczas aktu stawiennictwa stron w Kancelarii Notarialnej notariusz A. S. powód oświadczył, że pozwana I. C. nie spełniła żadnego z warunków zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości, będącej jej własnością, opisanych w § 4 aktu notarialnego z dnia 17 października 2011 r., w związku z czym nie przystąpi on do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości.

Dowód : wypis aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2012 r., rep. A nr (...)zawierającego protokół stawiennictwa stron (k. 27-31 akt), zeznania za stronę powodową D. N.(k. 153-154 akt)

Powód wyliczył, że wskutek niewykonania przez pozwaną zobowiązania poniósł stratę w łącznej kwocie 1.331.578,65 zł.

Dowód : bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 r. (k. 61 akt), wydruki stron internetowych (k. 62-67 akt), faktury VAT i potwierdzenia przelewów (k. 68-73, 75-81 akt), umowa pożyczki z dnia 25 października 2011 r. (k. 74 akt), zeznania za stronę powodową D. N. (k. 153-154 akt)

Do dnia wniesienia pozwu pozwana nie uiściła powodowi dochodzonej przedmiotowym pozwem kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:

- dokumentów urzędowych i prywatnych, tj.: odpisu aktualnego z rejestru przedsiębiorców powoda (k. 7-12 akt), wypisu aktu notarialnego z dnia 17 października 2011 r., rep. A nr (...)zawierającego przedwstępną umowę sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki (k. 13-26 akt), wypisu aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2012 r., rep. A nr (...)zawierającego protokół stawiennictwa stron (k. 27-31 akt), wezwania do zapłaty z dnia 3 stycznia 2013 r. (k. 32-33 akt), bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 r. (k. 61 akt), wydruków stron internetowych (k. 62-67 akt), faktur VAT i potwierdzeń przelewów (k. 68-73, 75-81 akt), umowy pożyczki z dnia 25 października 2011 r. (k. 74 akt), pisma pełnomocnika powoda z dnia 8 marca 2012 r. (k. 138-143 akt), pisma pełnomocnika pozwanej z dnia 29 marca 2012 r. (k. 144-146 akt), pism pełnomocnika powoda z dnia 6 czerwca 2012 r. i z dnia 17 lipca 2012 r. (k. 147-151 akt),
- zeznań świadka P. O. (k. 130 akt),
- zeznań za stronę powodową D. N. (k. 153-154 akt),

Dokumenty urzędowe zawarte w aktach sprawy - w szczególności wypisy w/w aktów notarialnych uznano za wiarygodne w całości. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Za takie uznać należy obrazujące korespondencję stron przed zawiśnięciem między nimi sporu. Sąd również uznał je za wiarygodne.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie stając się podstawą dokonanych ustaleń faktycznych. Okoliczność, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka P. O. tylko w zakresie, w jakim zezwalała na to treść w/w dokumentów urzędowych i prywatnych. Co za tym idzie, nie zakwestionowano jego twierdzeń w zakresie okoliczności niespornych, które wynikają z treści tych dokumentów. Sceptycznie natomiast odniesiono się do jego sugestii, aby powodem niewykonania przez pozwaną umowy z dnia 17 października 2011 r. były bliżej niesprecyzowane kontrowersje wokół planu architektoniczno-budowlanego wywołane przez powoda. W tym aspekcie powód przedstawił korespondencję stron wymienioną przed zawiśnięciem niniejszego sporu, z której wynika, że kwestie sporne związane z projektem architektoniczno-budowlanym zostały definitywnie rozwiązane w korespondencji z dnia 8 i 29 marca 2012 r. W konkluzji zeznaniom świadka w tym aspekcie odmówiono wiarygodności i mocy dowodowej, jako nie mającym potwierdzenia i uzupełnienia w pozostałym materiale dowodowym.

Natomiast za wiarygodne w całej rozciągłości Sąd uznał zeznania złożone za stronę powodową przez członka zarządu powoda D. N.. Zeznania te nie tylko miały potwierdzenie w treści dokumentów urzędowych, korzystających z w/w mocy dowodowej, ale i w zasadach logiki oraz doświadczenia życiowego. Jawiły się jako szczerze, spójne i konsekwentne. Świadek potwierdził te okoliczności faktyczne, o których wspominał w swoich informacyjnych

wyjaśnieniach (k. 100 akt), a dotyczące treści umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej z pozwaną. Jednocześnie pozwana, mimo prawidłowego wezwania na rozprawę w dniu 22 maja 2014 r., nie stawiała się na tej rozprawie i swojego niestawiennictwa nie usprawiedliwiła, w związku z czym Sąd ograniczył przesłuchanie stron do strony powodowej. Pozwana utraciła tym samym możliwość przedstawienia w istocie swojego stanowiska co do faktów, bowiem strony są słuchane co do faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie – art. 227 k.p.c. W konsekwencji dano wiarę powodowi, że nie został spełniony żaden warunek z § 4 umowy, to zaś uruchomiło po stronie powoda uprawnienie do żądania zapłaty od pozwanej kary umownej z art. 483 k.c. w kwocie 300.000 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione co do zasady i co do wysokości.

Zgodnie z przepisem art. 483 § 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). Jednocześnie zgodnie z art. 483 § 2 k.c. dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej.

Stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie nie był co do zasady sporny. Sporna była ocena prawna okoliczności faktycznych.

Niesporne między stronami było, że w dniu 31 grudnia 2012 r. sporządzony został między nimi protokół stawiennictwa stron w formie aktu notarialnego, w którym powód oświadczył, że żaden warunek opisany w § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 października 2011 r. nie został spełniony. Wg § 8 tiret 2 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 października 2011 r. z tym faktem powód łączył swoje roszczenie o zapłatę kary umownej przez pozwaną. Zgodnie z niebudzącą wątpliwości interpretacyjnych treścią § 8 tiret 2 umowy z dnia 17 października 2011 r. obowiązek zapłaty tej kary powstawał w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek w tym paragrafie wymienionych, w tym m.in. w przypadku niespełnienia się któregokolwiek z warunków wymienionych w § 4 tej umowy.

W uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwana wywodziła, że nie powstał wobec niej obowiązek zapłaty kary umownej w kwocie 300.000 zł, ponieważ pozwana w ogóle nie była zobowiązana wobec powoda, skoro § 4 umowy z dnia 17 października 2011 r. nie zobowiązywał jej do spełnienia jakiegokolwiek świadczenia na jego rzecz. Za mylny uznać trzeba jednak jej pogląd, aby nie była w żaden sposób zobowiązana wobec powoda.

Wykładnia treści § 4 umowy z dnia 17 października 2011 r. istotnie wskazuje, że nie ma w nim zawartego żadnego obowiązku pozwanej do spełnienia jakiegokolwiek świadczenia w nim określonego względem powoda. Analiza brzmienia § 4 umowy z dnia 17 października 2011 r. w powiązaniu z § 8 tiret 2 tej umowy pozwala jednak na postawienie tezy, że poprzez przyjęcie na siebie obowiązku zapłaty kary umownej w sytuacji nie spełnienia się któregokolwiek z warunków wskazanych w § 4 umowy doszło między stronami postępowania do zawarcia umowy o świadczenie przez osobę trzecią, której dopuszczalność zawarcia przewiduje art. 391 k.c. Wg tego przepisu, jeżeli w umowie zastrzeżono, że osoba trzecia zaciągnie określone zobowiązanie albo spełni określone świadczenie, ten, kto takie przyrzeczenie uczynił, odpowiedzialny jest za szkodę, którą druga strona ponosi przez to, że osoba trzecia odmawia zaciągnięcia zobowiązania albo nie spełnia świadczenia. Może jednak zwolnić się od obowiązku naprawienia szkody spełniając przyrzczone świadczenie, chyba że sprzeciwia się to umowie lub właściwości świadczenia. Przyrzeczenie dłużnika wg ugruntowanego stanowiska doktryny i orzecznictwa na gruncie art. 391 k.c. może dotyczyć obowiązku osoby trzeciej polegającego na zaciągnięciu określonego zobowiązania albo na spełnieniu określonego świadczenia. Obowiązek zaciągnięcia zobowiązania jest realizowany na mocy czynności prawnej, kreującej dany stosunek zobowiązaniowy, a więc najczęściej poprzez zawarcie umowy, nie obejmuje jednak obowiązku jego wykonania. Jak wskazano wyżej, przedmiotem przyrzeczenia może być też obowiązek spełnienia świadczenia, jeżeli osoba trzecia jest stroną zobowiązaną w ramach określonego stosunku zobowiązaniowego; przy czym przyrzeczenie nie musi jednak dotyczyć już istniejącego zobowiązania. Strony mogą bowiem ustalić obowiązek zaciągnięcia określonego zobowiązania i spełnienia świadczenia, będącego jego przedmiotem. Spełnienie świadczenia zaś polega na jego wykonaniu w całości z należytą starannością wymaganą w stosunkach danego rodzaju. Strony mogą w umowie zawrzeć odmienne

postanowienia, w szczególności ograniczając przyrzeczenie tylko do spełnienia świadczenia w oznaczonym terminie lub o określonej jakości – zezwala im na to zasada swobody umów wysłowiona w art. 353¹ k.c. Następstwem przyrzeczenia z art. 391 k.c. jest zobowiązanie odszkodowawcze dłużnika o charakterze gwarancyjnym, co oznacza, że przyrzekający nie ponosi odpowiedzialności za nienależyte starania o wykonanie świadczenia przez osobę trzecią, ale udziela gwarancji, że zaistnieje skutek w postaci zaciągnięcia zobowiązania lub spełnienia świadczenia. Dopiero brak tego rezultatu rodzi obowiązek gwaranta naprawienia szkody. Tym samym postawić należy tezę, że umowa o świadczenie przez osobę trzecią należy przez to do umów o charakterze gwarancyjnym, których istotą jest obciążenie zobowiązanego ryzykiem pewnego przedsięwzięcia, łącząc jego odpowiedzialność z nieosiągnięciem określonego skutku. Istotą tej konstrukcji prawnej jest to, że przesłanką obowiązku świadczenia gwaranta jest szkoda wierzyciela poniesiona przez to, że osoba trzecia odmówiła zaciągnięcia zobowiązania albo nie spełniła świadczenia. Przy czym należy mieć na względzie, że obowiązek odszkodowawczy gwaranta jest jego świadczeniem pierwotnym, a jego zakres zależy od treści przyrzeczenia. Jeśli więc przyrzeczono zaciągnięcie zobowiązania przez osobę trzecią, obowiązek gwaranta naprawienia szkody ogranicza się do tzw. ujemnego interesu umownego, tj. obejmuje stratę i utracone przez wierzyciela korzyści pozostające w normalnym związku przyczynowym z brakiem rezultatu w postaci zaciągnięcia zobowiązania. Tytułem przykładu będzie tutaj chodzić o koszty związane z zawarciem umowy z osobą trzecią, jednak beneficjent nie będzie mógł żądać zwrotu wydatków poniesionych na wykonanie przyrzczonego zobowiązania ani kompensaty korzyści utraconych przez jego niewykonanie. Jeżeli natomiast przyrzeczono spełnienia świadczenia przez osobę trzecią, obowiązek gwaranta naprawienia szkody będzie znajdował się w granicach tzw. pozytywnego interesu umownego. Reasumując, z uwagi na treść art. 391 k.c. uznać należy, że pozwana była zobowiązana wobec powoda, a zobowiązanie to przejawiało się w tym, że w umowie z dnia 17 października 2011 r. zagwarantowała ona, że osoba trzecia, niebędąca stroną tej umowy, tj. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P., wykona świadczenia szczegółowo określone w § 4 tejże umowy. Niewykonanie tych świadczeń w umówionym terminie, tj. najpóźniej do dnia 31 grudnia 2012 r., uruchomiło odpowiedzialnością odszkodowawczą pozwanej w świetle art. 391 k.c. O czym będzie mowa niżej, wina pozwanej nie jest przesłanką jej odpowiedzialności na tle tak ustalonego stanu faktycznego.

Odszkodowanie może w danej sytuacji być równe wartości świadczenia osoby trzeciej, jakiego spełnienie dłużnik przyrzekł, ale może być wyższe lub niższe, każdorazowo bowiem zależy od rozmiaru szkody doznanej przez wierzyciela, udowodnionej zgodnie z wymogami art. 6 k.c. W ramach obowiązującej zasady swobody umów z art. 353¹ k.c. strony mogą z góry uzgodnić odszkodowanie zryczałtowane, a wówczas w sytuacji zobowiązania niepieniężnego zastosowanie znajdują przepisy o karze umownej, tj. art. 483-484 k.c. Wbrew więc twierdzeniom pozwanej ujętym w sprzeciwie, konstrukcja prawna ujęta w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 17 października 2011 r. znajdowała swoje ustawowe umocowanie w art. 391 k.c., a co za tym idzie zarzut pozwanej, aby była ona sprzeczna z prawem i przez to nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. nie mógł zostać przez Sąd uwzględniony. Nie mógł również odnieść skutku zarzut pozwanej, aby od zapłaty kary umownej chronił ją fakt, że nie ponosi ona winy za niespełnienie się warunków, od których uzależnione było zawarcie umowy przyrzczonej oraz, że nie miała ona możliwości wpłynięcia na ich zrealizowanie przez osobę trzecią. Jednak jak podniesiono to już wyżej, konsekwencją przyrzeczenia z art. 391 k.c. jest powstanie zobowiązania odszkodowawczego dłużnika o charakterze gwarancyjnym, co oznacza, że przyrzekający nie ponosi odpowiedzialności za nienależyte starania o wykonanie świadczenia przez osobę trzecią, lecz udziela gwarancji, iż zaistnieje skutek w postaci zaciągnięcia zobowiązania lub spełnienia świadczenia. Brak tego skutku pociąga za sobą odpowiedzialność odszkodowawczą po stronie gwaranta. O tym, że umowa o świadczenie przez osobę trzecią należy do umów o charakterze gwarancyjnym, które obciążają zobowiązanego ryzykiem pewnego przedsięwzięcia, łącząc jego odpowiedzialność wyłącznie z nieosiągnięciem konkretnego skutku przesądził Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 8 kwietnia 1991 r., II CR 488/90, LEX nr 9054. Przesłanką obowiązku świadczenia gwaranta jest więc szkoda wierzyciela wynikła z tego, że osoba trzecia odmówiła zaciągnięcia zobowiązania albo nie spełniła świadczenia, nie jest nią natomiast wina. Powyższe uniemożliwiało uwzględnienie także tego zarzutu pozwanej. O tym, że odpowiedzialność gwaranta z art. 391 k.c. jest odpowiedzialnością za brak właściwego skutku, niezależną od jego winy przesądził Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 26 marca 1985 r., III CZP 71/84, OSNC 1985/11/166.

Za ugruntowane uznać trzeba ponadto stanowisko, że umowa uregulowana w art. 391 k.c. jest umową rezultatu, a nie starannego działania (tak m.in. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 26 marca 1985 r., III CZP 71/84, OSNC

1985/11/166). To zaś oznacza, że niewykonanie przez osobę trzecią gwarantowanego rezultatu pociąga za sobą odpowiedzialność przyrzekającego za ewentualną szkodę wierzyciela, przy czym dla powstania tej odpowiedzialności nie jest istotne, czy przyrzekający dołożył należytych starań w celu spełnienia przez osobę trzecią konkretnego świadczenia (tak m.in. wyrok SN z dnia 8 kwietnia 1991 r., II CR 488/90, LEX nr 9054).

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 października 2011 r. zawierającej w/w postanowienia § 4 i § 8 tiret 2 mieściło się zatem w granicach zasady swobody umów wyślowionej w art. 353¹ k.c. i miało swoje ustawowe umocowanie w treści art. 391 k.c.

Za niewykazany Sąd uznał zarzut pozwanej, aby żądania objęte pozwem nie zasługiwały na uwzględnienie z uwagi na treść art. 5 k.c. Przepis ten zawiera klauzulę generalną zasad współżycia społecznego, przez pryzmat której ustawodawca nakazuje oceniać korzystanie z praw podmiotowych uczestników obrotu cywilnoprawnego. Stanowi on o tym, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Pozwana wg uzasadnienia zarzutów od nakazu zapłaty sprzeczności tej upatruje w fakcie, że nie sprzeciwiała się zawarciu umowy przyrzeczonej, a powód mając taką możliwość z propozycją taką nigdy nie wystąpił. Podejmując skuteczną inicjatywę dowodową powód wykazał, że umówiona cena 1m² działki, tj. 1.948 zł ustalona została w oparciu o założenie, że na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej zostanie zrealizowana inwestycja developerska, której realizacja nie była możliwa bez spełnienia ściśle określonych świadczeń przez podmiot trzeci - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. W sytuacji, gdy jak wynika z protokołu stawiennictwa stron z dnia 31 grudnia 2012 r. żadne zagwarantowane przez pozwaną świadczenie osoby trzeciej – w/ w Spółdzielni nie zostało spełnione trudno oczekiwać od powoda, aby nabywał od pozwanej działkę o pow. 1.078m² za sumę 2.100.000 zł z brakiem możliwości realizacji na niej inwestycji developerskiej. Przeczyłoby to podstawowym zasadom wolnego rynku, skoro taka transakcja dla powoda byłaby skrajnie niekorzystna. Powód wykazał ponadto, że nie był też zainteresowany jej nabyciem z zamiarem dalszej odsprzedaży, a jedynie w celu realizacji wskazanego wyżej przedsięwzięcia. Trudno zatem aktualnie w zachowaniu powoda dopatrywać się naruszenia zasad współżycia społecznego w myśl art. 5 k.c. i odmówić mu ochrony prawnej poprzez uwzględnienie powództwa.

Uznając żądania powoda za uzasadnione zarówno co do zasady, jak i co do wysokości Sąd nie znalazł podstaw, aby uwzględnić wniosek pozwanej o miarkowanie kary umownej. Powód udowodnił w świetle art. 6 k.c., że mimo prawnej możliwości nie mógł przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wobec tego, że gwarantowane przez pozwaną świadczenia nie zostały przez w/w osobę trzecią spełnione, przez co niemożliwym stało się zrealizowanie inwestycji, kupno opisanej wyżej nieruchomości od pozwanej za cenę 2.100.000 zł stało się dla powoda całkowicie nieopłacalne. Istotnie, zastrzeżona kara umowna w kwocie 300.000 zł wyraża się w stosunku do ceny ułamkiem 1/7, lecz za podstawę oceny rażącego wygórowania kary umownej nie może służyć stosunek kary umownej do świadczenia głównego. Kara umowna w tak ustalonym stanie faktycznym zastępuje odszkodowanie, a nie świadczenie główne, ma ponadto pełnić pewne funkcje represyjne, a zatem uzależnienie jej oceny od tylko jednej okoliczności, tj. wartości świadczenia głównego nie byłoby prawidłowe. Jak wskazuje się w orzecznictwie, obniżenie kary umownej ma sprowadzać się do eliminacji zjawiska rażącego wygórowania kary w sytuacji, gdy jej zasądzenie stałoby w sprzeczności z poczuciem słuszności. Z tym zastrzeżeniem, że obniżenie to nie może skutkować zejściem poniżej najszerszej pojętej szkody doznanej przez wierzyciela wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Zdaniem Sądu powód naprowadzonym materiałem dowodowym w postaci dokumentów zdołał wykazać, że kary umownej w kwocie 300.000 zł nie można ocenić jako wygórowanej, bowiem poniósł on straty w kwocie przynoszącej 1.330.000 zł wskutek nie wykonania zobowiązania przez stronę pozwaną. Czterokrotne przewyższenie zastrzeżonej kary umownej przez w/w straty związane z przygotowaniem się przez powoda do realizacji zamierzonej inwestycji developerskiej (k. 61-81 akt) czyni niemożliwym uznanie kary umownej za rażąco wygórowaną. Trzeba mieć też na względzie, że pozwana podpisując przedwstępną umowę sprzedaży miała świadomość, na zapłatę jakiej kary umownej się umawia w sytuacji, gdy spełnione zostaną przesłanki z § 8 tiret 2 tej umowy.

Mając te okoliczności na uwadze, zasądono od pozwanej na rzecz powoda kwotę **300.000 zł** z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty (pkt **1** wyroku).

O odsetkach ustawowych orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 k.c. - jako o odsetkach za opóźnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt **2** wyroku. Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu w wysokości ustalonej zgodnie z treścią art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.jedn. Dz.U. 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) - **15.000 zł** oraz wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron w wysokości określonej w § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.jedn. Dz.U. 2013 r., poz. 461) - **7.217 zł** z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Z uwagi na to, że powód wygrał niniejszą sprawę w całości o kosztach tych rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., wyrażającego zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, zasadę zwrotu kosztów niezbędnych i celowych. W związku z tym zasądono od pozwanej na jego rzecz kwotę **22.217 zł** z tytułu zwrotu kosztów procesu.

/-/ del. SSR Jan Sterczała