

**Wyrok**  
**w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej**

Dnia, 29 stycznia 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący **SSR Ewa Przychodzka**

Protokolant Beata Wolny

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013r. w Oleśnicy

sprawy z powództwa **L. N., K. N.**

przeciwko **K. W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego K. W. na rzecz powodów L. N. i K. N. solidarnie kwotę 8.500,00zł (osiem tysięcy pięćset);

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.078,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z. /

1. odnotować;

2. kal. 21 dni.

29.01.2013r.

I C 627/12

## UZASADNIENIE

Powodowie L. N. i K. N. wniosli o zasądzenie od pozwanego K. W. na ich rzecz kwoty 31.500,00 zł tytułem kary umownej.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powodowie wyjaśnili, że w dniu 20.10.2010 r. strony zawarły notarialną przedwstępną umowę sprzedaży zobowiązującą pozwanego do wybudowania budynku jednorodzinnego, wolnostojącego, dwulokalowego, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny nr (...) o pow. 129,20 m<sup>2</sup>, następnie do ustanowienia odrębnej własności wyżej opisanego lokalu oraz sprzedaży powodom w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich. Powodowie natomiast zobowiązali się na mocy w/w umowy kupić opisana wyżej nieruchomość na wspólność ustawową i zapłacić pozwanemu ustaloną cenę. Strony na mocy umowy z dnia 20.10.2010 r. ustaliły termin wybudowania przedmiotu umowy i przekazania powodom lokalu celem przeprowadzenia prac wykończeniowych, określając go na dzień 30.06.2011 r. Pozwany nie wywiązał się z nin. postanowienia umowy. Przedmiotowy lokal mieszkalny, który de facto do dnia dzisiejszego nie został wydany w umówionym stanie, został powodom oddany dopiero w dniu 13.02.2012 r. Wtedy to również strony stały się przed notariuszem celem ustanowienia odrębnej własności lokalu i zawarcia umowy sprzedaży oraz ustanowienia służebności

i sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Zatem pozwany ze swojej winy nieterminowo przekazał powodowi lokal mieszkalny do wykończenia

i wobec § 12 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20.10.2010 r. powodowie mają prawo naliczyć pozwanemu karę umowną w wysokości 1% ceny sprzedaży przedmiotu umowy określonej na kwotę 450.000,00 zł brutto. Pozwany pozostawał w zwłoce przez siedem pełnych miesięcy, z czego wynika wysokość dochodzonej pozwem należności. Pozwany został wezwany do dobrowolnego spełnienia świadczenia, ale bezskutecznie.

Pozwany K. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany oświadczył, że przeczy twierdzeniu powodów, iż wydanie przedmiotu umowy nastąpiło w dniu 13.02.2012 r. W tym dniu nastąpiło notarialne ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz ustanowienie służebności i sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W treści w/w aktu notarialnego opisano, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie powodowi nastąpiło

na podstawie protokołu odbioru i przekazania do wykończenia (str. 8 § 6

aktu notarialnego). Protokół odbioru i przekazania do wykończenia przedmiotowego lokalu został zawarty między stronami w dniu 30.09.2011 r. Powodowie nie uwzględniają tego faktu i obliczają karę umowną na podstawie § 12 przedwstępnej umowy sprzedaży. Zdaniem pozwanego jak wynika

z przedstawionych dokumentów zwłoka pozwanego w przekazaniu powodowi lokalu mieszkalnego wynosi 3 miesiące.

Pozwany w trakcie rozmów

z powodami przed przekazaniem lokalu do wykończenia uzgodnił, że zrekompensuje powodowi opóźnienia. W ramach rekompensaty pozwany

w uzgodnieniu z powodami dokonał zakupu drzwi wewnętrznych do lokalu, zakupił piec gazowy oraz dokonał zwrotu za zakupione przez powodów meble kuchenne. Przekazana na rzecz powodów rekompensata wyczerpuje roszczenia z tytułu faktycznego opóźnienia.

W toku postępowania dowodowego ustalono następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 20.10.2010 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, w której pozwany K. W., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) z/s w S., zobowiązał się do wybudowania – w ramach realizacji Osiedla (...) w N., budynku jednorodzinnego, wolnostojącego, dwulokalowego, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny nr (...) o pow. 129,20 m<sup>2</sup>. Pozwany zobowiązał się też do ustanowienia odrębnej własności wyżej opisanego lokalu wraz z określonym udziałem w częściach wspólnych budynku i we współwłasności działki usytuowanej pod budynkiem, a następnie do sprzedaży go powodowi w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich. Ustalono termin wybudowania w/w lokalu mieszkalnego przez pozwanego do stanu – precyzyjnie określonego

w załącznikach – jako gotowego do „przeprowadzenia prac wykończeniowych” w terminie do 30.06.2011 r., a powodów zobowiązano do odebrania takiego lokalu. Powodowie natomiast zobowiązali się na mocy tejże umowy kupić w/w nieruchomość na wspólność ustawową za cenę ustaloną na 450.000,00 zł brutto. Płatność następować miała w poszczególnych ratach powiązanych

z etapami budowy. W cenie tej mieściła się też kwota 25.000,00 zł przeznaczona na wykończenie domu. W § 12 przedwstępnej umowy sprzedaży ustalono też, że w przypadku nieterminowego przekazania lokalu mieszkalnego do wykończenia z winy sprzedającego, powodowie jako strona kupująca ma prawo naliczyć pozwanemu jako sprzedającemu karę umowną

w wysokości 1% ceny sprzedaży przedmiotu umowy określonej na kwotę 450.000,00 zł brutto, za każdy miesiąc opóźnienia.

/dowód:

notarialna przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 20.10.2010 r. – k. 6 – 16 i zał. 17 – 23, 51 – 68;

zeznania powódki – k. 107- 108;

Zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży z dnia 20.10.2010 r. strony podpisały protokół odbioru i przekazania do wykończenia lokalu nr (...) na Osiedlu (...) w N. z datą 30.09.2011 r..

W protokole tym wskazano też prace, jakie zostały jeszcze w związku z wykańczaniem nieruchomości sprzedającemu do wykonania w terminie do 31.03.2012 r.

Pozwany deklarował zapłatę na rzecz powodów należności z tytułu kar umownych za ten okres w kwocie 13.000,00 zł.

/dowód:

protokół odbioru i przekazania do wykończenia lokalu z dnia 30.09.2011 r. – k. 81;

zeznania powódki – k. 107-108;

W dniu 29.11.2011 r. pozwany jako inwestor złożył zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku z lokalem powodów, a w dniu 02.12.2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) wyraził zgodę na przystąpienie do użytkowania przedmiotowego obiektu.

/dowód:

zapisy w notarialnej umowie z dnia 13.02.2012 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz usta-nowienia służebności i sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej sprzedaży – k. 23 – 33 z zał., 69 – 80;

Pozwany wystawił w dniu 06.02.2012 r. dowód wypłaty kwoty 5.000,00 zł tytułem wypłaty „części z tytułu kar umownych”, co zostało pokwitowane przez powódkę L. N..

/dowód:

dowód wypłaty KW nr (...) z dnia 06.02.2012 r. – k. 92;

część. zeznania powódki – k. 107 – 108;

W dniu 13.02.2012 r. strony zawarły notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży oraz ustanowienia służebności i sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W § 6 aktu notarialnego wskazano, iż wydanie przedmiotu nin. umowy w posiadanie powodów jako strony kupującej nastąpiło na podstawie protokołu odbioru i przekazania do wykończenia.

/dowód:

notarialna umowa z 13.02.2012 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz ustanowienia służebności i spo-sobu korzystania z nieruchomości wspólnej sprzedaży – k. 23 – 33 z zał., 69 – 80;

Pełnomocnik powodów wystosował w dniu 28.03.2012 r. do pozwanego pismo wzywające do zapłaty w terminie 3 dni na rzecz powodów kwoty 31.500,00 zł tytułem kary umownej naliczonej zgodnie z § 12 przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

/dowód:

wezwanie do zapłaty z dnia 28.03.2012 r. – k. 36;

### **Sąd zważył:**

Bezspornym w sprawie było, iż nie doszło do oddanie wybudowanego przez pozwanego lokalu mieszkalnego w terminie ustalonym w umowie przedwstępnej z dnia 20.10.2010 r., tj. do 30.06.2011 r. Strony przewidziały taką sytuację i w § 12 przedwstępnej umowy sprzedaży ustaliły, że

w przypadku nieterminowego przekazania lokalu mieszkalnego do wykończenia z winy sprzedającego, powodowie jako strona kupująca mają prawo naliczyć pozwanemu jako sprzedającemu karę umowną w wysokości 1% ceny sprzedaży przedmiotu umowy określonej na kwotę 450.000,00 zł brutto, za każdy miesiąc opóźnienia.

Kara umowna w rozumieniu art. 484 kc jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązań (wyrok SN z 08.08.2008 r., V CSK 85/08, LEX nr 457785). Zarówno samo zastrzeżenie kary umownej, jak i szczegółowe jej uregulowania zależą od umownego uznania i ułożenia przez strony w ramach swobody umów ustanowionej w art. 353<sup>1</sup> kc. Obowiązek zapłaty kary umownej zastrzeżonej za niewykonanie zobowiązania powstaje, gdy zobowiązanie nie zostało wykonane, a zatem gdy dłużnik nie spełnił świadczenia, które zgodnie z treścią zobowiązania należy się wierzycielowi, przy czym nastąpiło to z powodu okoliczności, za które dłużnik odpowiada.

Pozwany nie kwestionował faktu opóźnienia przekazania lokalu mieszkalnego do wykończenia powodom. Wskazywał przy tym na protokół odbioru i przekazania do wykończenia lokalu nr (...) na Osiedlu (...) w N. z datą 30.09.2011 r.

Według twierdzeń powodów podpisali oni protokół odbioru i przekazania do wykończenia lokalu nr (...) na Osiedlu (...) w N. w styczniu 2012 r., ale z datą wsteczną, tj. 30.09.2011 r. „pod przymusem, bo nie mieli pieniędzy”.

Nie było żadnych świadków podpisania tego protokołu z mocą wsteczną ani dowodów na istnienie jakiegokolwiek przymusu. Zresztą gdyby rozważać kwestię wady oświadczenia woli w rozumieniu art. 82 kc, rzeczą powodów byłoby wykazanie, iż podpisując w/w protokół z datą wsteczną znajdowali się w stanie wyłączającym swobodę. Sformułowanie „stan wyłączający swobodne powzięcie i oświadczenie woli” musi być odniesione do stanu psychiki i intelektu osoby składającej oświadczenie woli.

Oznacza to, że przyczyna wyłączająca swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli tkwić musi w samym oświadczającym, a nie w sytuacji zewnętrznej, w jakiej on działa. Okoliczności pozapersonalne nie mogą być brane pod uwagę. „(...) przyczyna wyłączająca swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli musi być umiejscowiona w samym podmiocie składającym oświadczenie woli, a nie w jakiejś sytuacji zewnętrznej, w jakiej ta osoba została postawiona (...)” (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 01.07.1974 r., III CRN 119/74, OSP 1976, z. 2, poz. 30, z głosem A. Ciska, J. Kremisa, Palestra 1980, nr 8-9, s. 131). Zatem nie mają znaczenia przyczyny, które doprowadziły do takiego stanu.

Powodowie nie wskazali na istnienie takiego ich stanu psychicznego, a powołując się na przymusową sytuację przy podpisywaniu tegoż protokołu, tłumaczyli, że „nie mieli pieniędzy”. Przyjmuje się, iż strona znajduje się w przymusowym położeniu w rozumieniu art. 388 kc, jeżeli określone okoliczności, chociażby przemijające, zmuszają ją w danej chwili do zawarcia umowy, mimo rażącej dysproporcji świadczeń. Trudno tu było mówić o dysproporcji świadczeń. Nie zostało wykazane, aby podpisanie protokołu odbioru było czymś warunkowane. Budowa domu jest kosztowną inwestycją. Z treści notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży oraz ustanowienia służebności i sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej z dnia 13.02.2012 r. wynika, że to powodowie nie zapłacili całej uzgodnionej ceny nabycia (do zapłaty pozostała wówczas jeszcze kwota 10.000,00 zł).

Twierdzeniom powodów o antydatowaniu protokołu odbioru przeczą również wydane w międzyczasie dokumenty administracyjne, zwłaszcza  
o wyrażeniu zgody w dniu 02.12.2011 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) na przystąpienie do użytkowania przedmiotowego obiektu w następstwie złożenia przez pozwanego, jako inwestora, w dniu 29.11.2011 r. zawiadomienie  
o zakończeniu budowy budynku z lokalem powodów.

A przecież w procesie obowiązuje zasada kontrydiktoryjności. Zgodnie z przepisem art. 3 kpc, strony obowiązane są dawać wyjaśnienia  
co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek  
oraz przedstawiać dowody. Przepis ten nie nakłada zatem na sąd obowiązku dążenia do wykrycia prawdy obiektywnej (materialnej) bez względu  
na procesową aktywność stron. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających  
dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa  
w myśl art. 6 kc na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne  
(por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 15.07.1999 r., I CKN 415/99, LEX nr 83805 i in.).

Nie przedstawienie jakichkolwiek wniosków dowodowych poza twierdzeniami powodów skutkowało przyjęciem, iż do obliczania kar umownych przyjęte zostały terminy wynikające z przedstawionych dokumentów, tj. notarialnej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20.10.2010 r. oraz protokół odbioru i przekazania do wykończenia lokalu nr (...) na Osiedlu (...) w N. z datą  
30.09.2011 r. Skoro przekazanie powodowi wybudowanego lokalu do wykończenia nastąpiło z 3-miesięcznym opóźnieniem, wysokość kary umownej wyniosłaby 13,500,00 zł (3 x 4.500,00 zł). Przedłożony został  
jednak przez pozwanego dowód wypłaty z dnia 06.02.2012 r. kwoty  
5.000,00 zł z adnotacją: „tytułem wypłaty części z tytułu kar umownych”. Strony nie zastrzegły w umowach innych kar umownych, powódka L. N. pokwitowała odbiór tej kwoty, a nadto potwierdziła to w swoich zeznaniach.

W tej sytuacji w/w kwota 13.500,00 zł została pomniejszona o ową wpłatę 5.000,00 zł, przez co pozwanemu do zapłaty z tytułu kar umownych na rzecz powodów pozostała kwota 8.500,00 zł. Dalej idące powództwo, jako nieuzasadnione, podlegało oddaleniu.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 100 kpc i zasadzie słuszności. Powodowie ponieśli koszty wpisu w kwocie 1.575,00 zł,  
a w wypadku wygranej należałyby się im również koszty zastępstwa prawnego – na podstawie § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu  
(Dz. U. nr 163 poz. 1348 ze zm.) – w wysokości 2.400,00 zł i zwrot kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Biorąc jednak pod uwagę zakres wygranej powodów na poziomie 27%, taka też część kosztów została zasądzona na ich rzecz.

Z/

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem dor. pełnom. powodów;
2. kal. 14 dni;

15.02.2013 r.