

Sygn. akt I C 111/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Płocku, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR del. Radosław Jeznach

Protokolant : sekr. sęd. Jarosław Konstantynowicz

po rozpoznaniu w dniu 02 lipca 2013 r. w Płocku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1) i K. B.

przeciwko Zakład Budowlano- (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w O.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Zakład Budowlano- (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w O. na rzecz powodów M. B. (1) i K. B. solidarnie kwotę 63 050,00 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2012 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie oddala powództwo;
3. znosi między stronami koszty procesu;
4. nakazuje ściągnąć od powodów M. B. (1) i K. B. solidarnie z roszczenia zasądzonego w punkcie 1. wyroku na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 5 547,00 zł (pięć tysięcy pięćset czterdzieści siedem złotych) tytułem części nieuiszczonej opłaty sądowej;
5. nakazuje ściągnąć od pozwanego Zakład Budowlano- (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 3 153,00 zł (trzy tysiące sto pięćdziesiąt trzy złote) tytułem części nieuiszczonej opłaty sądowej.

Sygn. akt I C 111/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 października 2012 r., sprecyzowanym pismem z dnia 05 listopada 2012 r., powodowie M. B. (1) i K. B. wniesli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanego Zakład Budowlano – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w O. kwoty 194 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w dniu 11 kwietnia 2005 r. sprzedali na rzecz (...) Spółka jawna R. W., E. Z. (1), W. Z. (tj. poprzednika prawnego pozwanego) niezabudowaną nieruchomości oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,1328 ha, położoną w C.; w treści umowy zastrzeżono, iż kupujący zobowiązuje się do wystąpienia w imieniu sprzedających do właściwego organu lub instytucji o wydanie warunków technicznych dotyczących wykonania przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku mieszkalnego powodów położonego w C. przy ul. (...), w terminie jednego miesiąca od dnia uzyskania

ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu handlowo-usługowego na działce będącej przedmiotem sprzedaży oraz wybudowania na własny koszt wodociągu i kanalizacji i podłączenia urządzeń przesyłowych do budynku sprzedających, w terminie do dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu handlowo-usługowego; na wypadek niewywiązania się z przyjętego zobowiązania, strony zastrzegły karę umowną w wysokości 200 zł za każdy dzień zwłoki. Poprzednik prawny pozwanego spełnił jedynie warunek w zakresie wystąpienia o ustalenie warunków technicznych dotyczących przyłącza wodociągowo-kanalizacyjnego – pomimo uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę odcinka sieci, nie wykonał drugiej części przyjętego zobowiązania, to jest nie wybudował odcinka sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i nie podłączył do tejże sieci budynku powodów. Pozwany proponował inny sposób podłączenia budynku – poprzez wybudowanie przepompowni ścieków, sugerując, iż koszt wybudowania odcinka sieci według pierwotnej koncepcji jest dla niego zbyt wysoki; powodowie nie byli zainteresowani nową propozycją, gdyż koszt utrzymania i bieżącej konserwacji przepompowni ścieków spoczywałby na nich. Powodowie nie przyjęli propozycji odstąpienia od zobowiązania do wybudowania linii wodociągowo-kanalizacyjnej w zamian za rekompensatę pieniężną w kwocie 30 000 zł – dokonali natomiast naliczenia zastrzeżonej kary umownej za okres od dnia 29 stycznia 2010 r. do dnia 30 sierpnia 2012 r., której kwota stanowi przedmiot roszczenia o zapłatę sformułowanego w pozwie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 lutego 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powodów kosztami postępowania podnosząc, iż zobowiązanie niepieniężne pozwanego nie zostało w żaden sposób doprecyzowane w zakresie jego realizacji – zapis zawarty w § 7 pkt a) aktu notarialnego nie zawierał postanowień w przedmiocie sposobu realizacji zobowiązania niepieniężnego, a tym samym wybór projektu budowlanego, będącego podstawą zrealizowania inwestycji, spoczywał na pozwanym jako inwestorze. Ponieważ z ekonomicznego punktu widzenia wykonanie zobowiązania według projektu budowlanego stanowiącego załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 06 kwietnia 2011 r. i kosztorysu ofertowego (233 793,28 zł) stało się dla pozwanego niemożliwe, przystąpiono do uzgodnienia warunków technicznych dokonania przyłączeń w proponowanym wariantcie zamiennym (koszt 29 858 zł); powodowie wyrazili zgodę na proponowany wariant przyłączeń przy założeniu, iż przepompownia ścieków usytuowana zostanie na ich działce, czego wyrazem było oświadczenie M. B. (1) z dnia 08 lutego 2012 r. Zdaniem pozwanego podpisane oświadczenie interpretować należy jako przyznanie, iż powodowie uznają przyczyny dla jakich do miesiąca lutego 2012 r. nie doszło do wykonania przyłączy. Ostatecznie przyczyną niewykonania zobowiązania pozwanego była zmiana stanowiska powodów co do proponowanego przez pozwanego sposobu realizacji przyłączy; § 7 pkt a) aktu notarialnego nie przywidywał uprawnień dla sprzedających do kształtowania sposobu realizacji zobowiązania niepieniężnego. Pozwany podniósł, iż opóźnienie w realizacji zobowiązania nie było spowodowane okolicznościami, za które ponosi odpowiedzialność, albowiem dołożył on przy przygotowywaniu procesu inwestycyjnego należytej staranności. Nadto pozwany wskazał, że powodowie z tytułu opóźnienia w wykonaniu przyłączy nie ponieśli żadnej szkody – w każdym zaś razie okoliczność ta może stanowić podstawę do miarkowania kary umownej.

W piśmie procesowym z dnia 09 kwietnia 2013 r. powodowie podtrzymali stanowisko zajęte w pozwie podnosząc, iż pozwany zgodnie z postanowieniami umowy uzyskał warunki techniczne oraz pozwolenie na budowę – obydwie decyzje dotyczyły wybudowania odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a nie budowy przepompowni ścieków; niezrealizowanie zobowiązania w pierwotnie uzgodniony sposób nastąpiło wyłącznie z uwagi na zbyt wysoki koszt – przy czym zgodnie z art. 353¹ kc koszt ten kupujący winien był wziąć pod uwagę w momencie zaciągania zobowiązania, a nie dopiero na etapie jego realizacji. Intencją stron w chwili podpisywania umowy z pewnością nie było podłączenie budynku sprzedających do przepompowni ścieków, której eksploatacja spoczywałaby na małżonkach B. – intencją stron było bowiem przyłączenie budynku do zwykłej linii wodociągowo-kanalizacyjnej, który to sposób uzgodniono z pozwanym poprzez warunki techniczne inwestycji i pozwolenie na budowę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 11 kwietnia 2005 r. M. i K. F. małżonkowie B. sprzedali na rzecz Zakładu Budowlano – (...). J. R. W., E. Z. (2), W. Z. z siedzibą w O. objętą małżeńską wspólnością majątkową niezabudowaną nieruchomości położoną w C.

przy ul. (...), oznaczoną jako działka nr (...), o powierzchni 0,1328 ha, objętą księgą wieczystą nr KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie – za cenę 190 000 zł. Kupujący zobowiązał się (§ 7 pkt a] aktu notarialnego), iż w terminie jednego miesiąca, licząc od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu handlowo-usługowego na nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży, wystąpi do właściwego organu bądź instytucji o wydanie warunków technicznych dotyczących wykonania przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku mieszkalnego sprzedających położonego w C. przy ul. (...) na działce nr (...) – a następnie na własny koszt, w terminie do dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu handlowo-usługowego, wybuduje wodociąg i kanalizację i podłączy do nich budynek; na wypadek nie wywiązania się z powyższego zobowiązania w ustalonym terminie, kupujący zobowiązał się zapłacić na rzecz małż. B. karę umowną wynoszącą 200 zł za każdy dzień zwłoki. W tym samym akcie notarialnym zawarto ponadto umowę sprzedaży, na mocy której H. B. i I. L. małżonkowie B. sprzedali na rzecz (...) Sp. j. niezabudowaną nieruchomość położoną w C. przy ul. (...), składającą się z działek nr (...) – o łącznej powierzchni 0,1266 ha, za cenę 220 000 zł. Umowy sprzedaży zawarto w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza A. P. w C. za nr rep. A- (...) (akt notarialny k. 9-10). Różnica w cenie sprzedanych nieruchomości położonych w swoim bezpośrednim sąsiedztwie i o identycznym charakterze wynikała z faktu, iż na rzecz M. i K. małżonków B. nabywca zobowiązał się do dokonania przyłącza wodnokanalizacyjnego (zeznania M. B. k. 110).

W czerwcu 2009 r. (...) złożył w Urzędzie Miasta C. projekt instalacji wodno-kanalizacyjnej i przyłączy wodno-kanalizacyjnych do budynku mieszkalnego przy ul. (...) – koszt wybudowania zaprojektowanej instalacji przekraczał wartość zakupionej działki (pismo Z. P. k. 19).

W piśmie z dnia 02 lutego 2010 r. Zakład (...) Sp. z o.o. na wniosek (...) podał warunki techniczne w celu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych dla budynku mieszkalnego przy ul. (...) – w warunkach wskazano m. in., iż zaopatrzenie w wodę należy przewidzieć poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w ul. (...), zaś sieć kanalizacyjną należy zaprojektować i wykonać z rur kamionkowych na ławie betonowej (pismo k. 11).

W piśmie z dnia 08 września 2010 r. Prezydent Miasta C. poinformował (...) o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej m. in. w pasie drogowym ul. (...) (pismo k. 12). W dniu 12 października 2010 r. wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji w/w inwestycji celu publicznego (decyzja Prezydenta Miasta C. k. 13-14). Decyzją nr 149/11 z dnia 06 kwietnia 2011 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla (...) odcinka sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej w pasie drogowym ul. (...) (decyzja k. 15-16, mapy do celów projektowych k. 17-18).

W dniu 28 stycznia 2010 r. (...) uzyskał pozwolenie na użytkowanie obiektu handlowo-usługowego (pawilony handlowe w których mieszczą się sklepy (...)) posadowionych na działce nabytej w/w aktem notarialnym (bezsporne – zeznania M. B. k. 110 i R. T. k. 113).

Ponieważ realizacja zobowiązania związanego z przyłączeniem budynku przy ul. (...) w C. wiązałaby się z poniesieniem wydatków przekraczających cenę nieruchomości zbytej przez M. i K. małż. B. (m. in. w związku z koniecznością budowy rurociągu z rur kamionkowych), (...) podjął kroki zmierzające do modyfikacji rozwiązań pozwalających na zapewnienie doprowadzenia do w/w budynku mieszkalnego wodociągu i kanalizacji (zeznania R. T. k. 111). Wysoki koszt realizacji podłączenia (szacowany przez (...) na kwotę około 200 000 zł – pismo k. 24) wynikał z faktu, iż Gmina C. ani (...) w C. nie przewidziały w obowiązującym wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych środków na budowę nitki kanalizacji w rejonie ul. (...), mimo istnienia stosownych projektów (pismo (...) z 06 października 2008 r. k. 78 oraz z dnia 23 grudnia 2008 r. k. 79) – całość kosztów w tym zakresie obciążałaby (...). Zaproponowano zatem budowę przyłącza według nowego projektu, zgodnie z którym kanalizacja podłączona zostałaby do sieci znajdującej się na terenie wybudowanego obiektu handlowo-usługowego – co jednak z uwagi na istniejącą różnicę poziomów wiązać musiałoby się z budową przepompowni ścieków; według stanowiska małżonków B., rozwiązanie takie byłoby dla nich satysfakcjonujące pod warunkiem budowy przepompowni na działce Gminy C. oraz ponoszenia przez Gminę kosztów eksploatacji i konserwacji przepompowni (pismo Z. P. k. 19, pismo (...) k. 22). Koszt dokonania przyłączy w zmodyfikowanej wersji wyniósłby 29 858 zł (oferta cenowa k. 75). (...) zlecił pismem

z dnia 07 lutego 2012 r. opracowanie dokumentacji projektowej przyłączy wodnokanalizacyjnych według zmienionej koncepcji (k. 77) – małżonkowie B. nie wyrazili jednak zgody na rozwiązanie, zgodnie z którym ich budynek mieszkalny miałby zostać przyłączono do sieci kanalizacyjnej istniejącej na działce, na której posadowiono budynek handlowo-usługowy, przy konieczności wybudowania na terenie ich działki przepompowni ścieków, której koszty utrzymania, eksploatacji i konserwacji mieliby ponosić we własnym zakresie (zeznania M. B. k. 111, zeznania R. P. 00:10 protokołu z dnia 02 lipca 2013 r.). W dniu 08 lutego 2012 r. M. B. (1) oświadczyła na piśmie, iż zrzeczenie się roszczeń wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości podpisze po wykonaniu prac związanych z przyłączeniem budynku do sieci wodnokanalizacyjnej i dokonaniu odbioru przez (...) oświadczenie napisane zostało na przygotowanym przez współpracującego z (...) Z. P. (2) dokumencie, zgodnie z którym małżonkowie B. mieliby zaakceptować rozwiązania projektowe przedstawione przez (...) dotyczące przyłącza wodnokanalizacyjnego do budynku mieszkalnego małż. B. (oświadczenie k. 76). Według stanowiska Zakładu (...) Sp. z o.o. zajętego w piśmie z dnia 18 kwietnia 2012 r. brak było możliwości przejęcia na majątek i eksploatację lokalnych przydomowych przepompowni ścieków – przepompownia wybudowana na działce małż. B. pozostałaby ich własnością i byłaby przez nich eksploatowana (pismo k. 20).

Między (...) a M. i K. małż. B. prowadzona była korespondencja w celu ustalenia wysokości należności pieniężnej w związku z niezrealizowaniem zobowiązania wynikającego z w/w aktu notarialnego – ze strony (...) padła propozycja uiszczenia kwoty 30 000 zł (pismo k. 22), stanowiącej koszt wykonania podłączenia według propozycji obejmującej budowę przepompowni; małżonkowie B. zażądali zapłaty kwoty 100 000 zł (pismo k. 21). Do chwili obecnej dom mieszkalny małżonków B. nie jest podłączony do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej – właściciele nieruchomości korzystają ze studni oraz szamba (zeznania M. B. k. 110), przy czym do końca lipca 2013 r. do posesji miała zostać doprowadzona sieć wodociągowa w oparciu o dokumentację przygotowaną w tym zakresie przez (...) (zeznania R. T. k. 112).

Następcą prawnym Zakładu Budowlano – (...) j. R. W., E. Z. (2), W. Z. z siedzibą w O. jest Zakład Budowlano – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w O. (odpisy z KRS k. 25-32).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, zeznań świadków R. P. (2) (00:05-27 protokołu z dnia 02 lipca 2013 r.), Z. P. (2) (00:28-55 protokołu z dnia 02 lipca 2013 r.) a także zeznań stron : M. B. (1) (k. 110-111, 00:59-01:11 protokołu z dnia 02 lipca 2013 r.) i R. T. (2) (k. 111-113, 01:12-23 protokołu z dnia 02 lipca 2013 r.).

Stan faktyczny w istocie nie był sporny między stronami – poza rzekomym wyrażeniem zgody przez małżonków B. na realizację zobowiązania niepieniężnego pozwanego poprzez dokonanie przyłączenia budynku mieszkalnego do sieci kanalizacyjnej na nieruchomości, na której posadowiono budynek handlowo-usługowy, za pośrednictwem przydomowej przepompowni ścieków oraz znaczeniem oświadczenia złożonego w formie pisemnej w dniu 08 lutego 2012 r. przez M. B. (1). Zdaniem Sądu na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, nie sposób podzielić stanowiska pozwanego, iż powodowie zaakceptowali zaproponowaną zmianę sposobu wykonania przyłączy – w dacie podpisywania oświadczenia z 08 lutego 2012 r. nie było jeszcze sporządzonego projektu przyłącza kanalizacji sanitarnej według propozycji pozwanego, bo dopiero w dniu 07 lutego 2012 r. takie zlecenie nastąpiło; dopiero pismem z 18 kwietnia 2012 r. (...) poinformował (...), iż nie jest możliwe objęcie w gestię (...) eksploatacji przydomowej przepompowni ścieków posadowionej na prywatnej nieruchomości – co oznacza, po pierwsze, iż małż. B. nie wiedzieli wcześniej o braku możliwości zdjęcia z nich obowiązku utrzymywania przepompowni, po drugie zaś iż istotnie małżonkowie B. jako warunek akceptacji propozycji (...) stawiali przejęcie przepompowni w zakresie jej eksploatacji i konserwacji przez (...) skoro z zapytaniem w takim zakresie do przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego zwracał się (...). Zgodnie z zeznaniami świadka R. P. w chwili sporządzania projektu zamiennego przyłącza, nie był znany problem różnicy poziomów powodujący konieczność zainstalowania przepompowni ścieków (00:21 protokołu z dnia 02 lipca 2013 r.). Na marginesie ponadto zauważyć należy, iż oświadczenie złożone przez M. B. w dniu 08 lutego 2012 r. nie miało formy odpowiadającej tej, w jakiej zawarto umowę między stronami (art. 77 § 1 kc), oraz że wątpliwą pozostaje skuteczność zmiany umowy dokonanej oświadczeniem tylko jednego z małżonków, którzy byli stroną umowy sprzedaży. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka Z. P. (2) odnośnie tego, iż małżonkowie B. w pełni świadomie i znając wszystkie

tego konsekwencje, wyrazili zgodę na budowę przepompowni na ich nieruchomości oraz ponoszenie kosztów jej eksploatacji, a dopiero po dwóch miesiącach zmienili zdanie – zeznania te stoją w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności zeznaniami powódki oraz treścią pisma (...) z dnia 18 kwietnia 2012 r. Bezsportną pozostawała data (28 stycznia 2010 r.), w której pozwany uzyskał pozwolenie na użytkowanie obiektu handlowo-usługowego, stanowiąca zgodnie z postanowieniami umowy początek terminu naliczania kary umownej.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady. Roszczenie powodów wywodzone jest z instytucji kary umownej – stanowiącej surogat odszkodowania. Zgodnie z art. 483 § 1 kc można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (art. 484 § 1 zd. 1 kc); jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana (art. 484 § 2 kc).

W sprawie niniejszej przede wszystkim ustalić należało, czy bezsporny fakt niewykonania zobowiązania pieniężnego przez pozwanego związany był z okolicznościami, za które odpowiedzialność strona ta ponosi, oraz jakie znaczenie dla niewykonania przyłącza miała ostateczna odmowa powodów zaakceptowania wykonania zobowiązania w zmodyfikowany sposób. Zdaniem Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie może budzić wątpliwości, iż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zamiarem stron objęte było dokonanie przyłączenia budynku mieszkalnego sprzedających do miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej; wskazują na to oczywiście zeznania M. B. (1), ale też i fakt, że pierwotnie podejmowane przez (...) działania były nakierowane właśnie na uzyskanie takiego efektu – dopiero na etapie uzyskania warunków technicznych związanych z pozwoleniem na budowę wypłynęła kwestia konieczności samodzielnego wybudowania nitki rurociągu oraz kosztów takiej inwestycji; kwestie ekonomiczne, które nie zostały właściwie skalkulowane przez (...) w dacie podpisywania aktu notarialnego, spowodowały podjęcie kroków zmierzających do poszukiwania zamiennego sposobu wykonania zobowiązania. Pozwany nie uzyskał jednak zgody zbywców nieruchomości na jedyną możliwą zamienną opcję dokonania przyłączenia – a która sprowadzała się do przyłączenia budynku mieszkalnego nie do sieci miejskiej, a sieci funkcjonującej dla potrzeb kompleksu handlowo-usługowego, przy konieczności wybudowania na działce powodów przepompowni ścieków, za eksploatację której ponosiliby pełną odpowiedzialność. Ponieważ nie doszło do skutecznego w sensie prawnym zmodyfikowania niepieniężnego zobowiązania powoda, sytuacja, w której nie nastąpiło jego wykonanie w oznaczonym terminie, traktowana być musi jako opóźnienie implikujące możliwość naliczenia kary umownej. Niewątpliwie wysokość wydatków, jakie pozwany musiałby ponieść w wypadku wykonania zobowiązania, z punktu widzenia ekonomicznego nie była dla niego akceptowalna – okoliczność ta jednak nie zwalnia zdaniem Sądu spółki (...) z odpowiedzialności za zaciągnięte zobowiązanie; pozwanego, jako podmiot profesjonalnie zajmujący się działalnością budowlano-remontową, obciążało ryzyko dokonania właściwej kalkulacji kosztów wykonania inwestycji, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań dotyczących np. możliwości współpartycypowania w niej innych podmiotów – należyta staranność po stronie pozwanego w tym zakresie oceniać należy przez pryzmat zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności (art. 355 § 2 kc). Innymi słowy mówiąc, powołanie się przez pozwanego na względy ekonomiczne – które możliwe były do prawidłowego ustalenia w dacie zaciągnięcia zobowiązania – jako uzasadniające niewykonanie świadczenia, czy też jego jednostronne zmodyfikowanie, ocenić należy jako bezskuteczne w kontekście wywiązania się z umowy zawartej z powodami. W konkretnym stanie faktycznym uprawnione jest ustalenie, iż niewykonanie zobowiązania nastąpiło z winy pozwanego (jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 czerwca 2003 r., III CKN 50/01, Monitor Prawniczy 2011/7/380, wina jest przesłanką kary umownej).

Sąd uwzględnił powództwo jedynie w części – stosując instytucję miarkowania kary umownej przewidzianą w dyspozycji art. 484 § 2 kc w związku z ustaleniem, iż w konkretnych uwarunkowaniach stanu faktycznego zastrzeżona kara umowna była rażąco wygórowana w stosunku do wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży. Kara umowna należy się wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania

niezależnie od tego w jakiej wysokości doznał szkody na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania – wierzyciel nie musi udowodnić tej szkody żądając kary umownej; zmniejszenie kary umownej w trybie art. 484 § 2 kc następuje na wniosek dłużnika co oznacza, iż występując z takim żądaniem winien on wykazać przesłanki uzasadniające miarkowanie kary umownej – podkreślenia również wymaga, iż kara umowna zastępuje odszkodowanie, ale nie spełnienie świadczenia (wyrok SN z 15.09.1999, III CKN 337/98, LEX 527125). Jak podkreśla się w orzecznictwie, ustalenie przesłanek miarkowania kary umownej pozostawione jest uznaniu sędziowskiemu, uwzględniającemu okoliczności konkretnej sprawy – rozwiązanie takie zapewnia możliwość elastycznego stosowania miarkowania kary umownej (por. np. wyrok SA w Łodzi z 22.03.2013, I ACa 1315/12, LEX 1312012). Dyspozycja art. 484 § 2 kc zawiera normę o charakterze ogólnym i może wchodzić w grę w każdym przypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, można mówić o tym, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna; kara umowna będąc surogatem odszkodowania, nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego (wyrok SA w Katowicach z 17.12.2008, V ACa 483/08, LEX 491137) – w założeniu bowiem ma ona na celu naprawienie szkody poniesionej przez wierzyciela na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania; kara umowna należy się bez względu na wysokość poniesionej szkody, ale nie „niezależnie od poniesienia szkody” (wyrok SN z 17.06.2003, III CKN 122/01, LEX 141400), a tym samym wysokość kary nie może do końca abstrahować od wysokości faktycznie doznanej przez wierzyciela szkody, co zdaniem Sądu powinno mieć podstawowe znaczenie przy ustaleniu konieczności oraz zakresu miarkowania kary umownej. Na konieczność powiązania wysokości należnej kary umownej z odszkodowaniem dochodzonym na zasadach ogólnych wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 13 czerwca 2003 r. (III CKN 50/01) oraz z dnia 28 stycznia 1994 r. (I Co 39/93, LEX 164843) – gdzie podkreślono, iż na dopuszczalność i zakres zmniejszenia kary umownej ma wpływ przede wszystkim wysokość szkody wywołanej nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika – świadczenie z tytułu kary umownej nie powinno prowadzić do wzbogacenia wierzyciela.

Kierując się powyżej przytoczonymi zasadami sformułowanymi przez orzecznictwo, Sąd w sprawie niniejszej uznał za uzasadnione uwzględnienie wniosku pozwanego w zakresie konieczności miarkowania kary umownej. Sąd obniżył zatem stawkę dzienną kary z kwoty 200 zł do kwoty 65 zł – uwzględniając okres, za jaki powodowie dokonali naliczenia kary (tj. od 29 stycznia 2010 r. do 30 sierpnia 2012 r.), należność z tego tytułu wyniosła kwotę 63 050 zł. Sąd przyjmując taką, a nie inną wysokość stawki dziennej miał na uwadze faktyczną wysokość szkody poniesione przez powodów – zdaniem Sądu szkoda ta w wymiarze ekonomicznym wiązała się z obniżeniem uzyskanej ceny za sprzedaną nieruchomość. Obniżenie ceny (w porównaniu do ceny uzyskanej za nieruchomość o zbliżonej powierzchni i tożsamym charakterze sprzedaną przez H. i I. małż. B.) wynosiło 30 000 zł – była to realna strata w majątku powodów związana z oczekiwaniem, iż ich budynek mieszkalny zostanie staraniem nabywcy nieruchomości podłączony do miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Skoro w dniu sprzedaży nieruchomości powodowie nie uzyskali kwoty 30 000 zł, to realna szkoda na dzień zakończenia naliczania kary umownej stanowi tę kwotę powiększoną o odsetki ustawowe za okres od 11 kwietnia 2005 r. do 30 sierpnia 2012 r. (30 000 zł + 27 477,75 zł); odsetki liczone do dnia wytoczenia powództwa wyniosłyby około 28 000 zł. Sąd przyjął, iż właśnie kwota 63 050 zł będzie adekwatna zarówno w kontekście faktycznego rozmiaru poniesionej przez powodów szkody, jak też i uwzględniać będzie represyjny wymiar kary umownej.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji wyroku, znosząc między stronami koszty procesu na podstawie art. 100 kpc i obciążając stosunkowo (32,5%-67,5%) strony nieuiszczonymi kosztami sądowymi na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594) w zw. z art. 100 kpc.