

Sygn. akt I C 1212/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 18 stycznia 2021 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

**Przewodniczący:** S.S.R. Bartosz Kasielski

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2021 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko W. O. (1)

o zapłatę

1. zasądza od W. O. (1) na rzecz M. K. (1) kwotę 12.514,31 zł (dwanaście tysięcy pięćset czternaście złotych 31/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 lutego 2020 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od W. O. (1) na rzecz M. K. (1) kwotę 842,87 zł (osiemset czterdzieści dwa złotych 87/100) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1212/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 lutego 2020 roku M. K. (1) wystąpił przeciwko W. O. (1) o zapłatę kwoty 12.514,31 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także przyznanie kosztów procesu według norm przepisanych (w tym kwot : 84,87 złotych tytułem notarialnego poświadczenia dokumentów załączonych do pozwu oraz 8,50 złotych tytułem skierowanego do pozwanego listownego wezwania do zapłaty).

W uzasadnieniu wskazano, że objęta żądaniem pozwu należność 12.514,31 złotych, stanowi sumę kar umownych naliczanych od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 16 listopada 2017 roku (łącznie 10.800 złotych) wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za zwłokę naliczonymi od dnia 6 września 2017 roku do dnia 21 stycznia 2020 (1.714,31 złotych) zastrzeżonych w § 5 umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 14 sierpnia 2014 roku, wobec braku realizacji przez pozwanego zobowiązania w postaci wykonania prac remontowych.

**(pozew k.2 – 3)**

Nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym, z dnia 2 lipca 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

**(nakaz zapłaty k.29)**

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 5 sierpnia 2020 roku W. O. (1) zaskarżył w całości nakaz zapłaty z dnia 2 lipca 2020 roku i wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwany wskazał, że stanowiąca źródło roszczeń powoda umowa sprzedaży została zawarta w jego imieniu przez pełnomocnika, który przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa, co rodziło konieczność zawarcia ugody z M. K. (1). Zaznaczył nadto, że zgłoszone w pozwie żądania wygasły wobec zawartej przy jego udziale warunkowej umowy

sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) w dniu 15 marca 2017 roku. Jednocześnie stwierdził, że sam dokonał zbycia przysługujących mu udziałów w prawie własności nieruchomości w dniach 27 lipca 2017 roku oraz 1 września 2017 roku. Wreszcie podniósł zarzut rażącego wygórowania kary umownej i wniósł o jej miarkowanie w świetle art. 484 § 2 k.c.

### ***(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 35 – 37)***

Pismem procesowym z dnia 2 października 2020 roku M. K. (1) podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie wskazując, że fakt zawarcia w dniu 15 marca 2017 roku warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości pozostaje irrelevantny z punktu widzenia zadłużenia pozwanego z tytułu kar umownych. Zwrócił również uwagę na niemożność zweryfikowania twierdzeń pozwanego związanych z przekroczeniem zakresu udzielonego pełnomocnictwa wobec braku załączenia do akt sprawy tego dokumentu. Zanegował również stanowisko W. O. (1) odnośnie rażącego wygórowania kar umownych.

### ***(pismo procesowe M. K. (1) z dnia 2 października 2020 roku k.47 – 49)***

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :***

W dniu 14 sierpnia 2014 roku W. O. (1), pozostający w tej dacie właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), a także reprezentowany przez pełnomocnika – M. K. (2) zawarł z M. K. (1) w formie notarialnej (Rep A nr 652/2014) umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży na podstawie której ustanowił odrębną własność lokali o numerach (...) położonych w budynku przy ulicy (...) w Ł. wraz z udziałami w części wspólnych budynku i innych urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli oraz przeniósł własność powyżej wskazanych lokali na rzecz M. K. (1).

Stosownie do treści § 5 umowy, strona sprzedająca zobowiązała się do wykonania na nieruchomości następujących prac : remontu elewacji do maja 2015 roku oraz remontu klatek schodowych, remontu korytarzy, rozrowadzenia nowej instalacji elektrycznej i wodnokanalizacyjnej, montażu sieciowej instalacji CO wraz z zainstalowaniem lokalnego kotła, aranżacji podwórza, instalacji domofonów, monitoringu i bramy wjazdowej – do dnia 31 grudnia 2014 roku. Kupujący wyraził zgodę na przeprowadzenie wszystkich wymienionych powyżej czynności. Strony zastrzegły, że w przypadku opóźnień w wykonaniu prac budowlanych w stosunku do uzgodnionego harmonogramu, W. O. (1) zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w kwocie 100 złotych dziennie aż do całkowitego zakończenia prac.

### ***( umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 k.5 – 10)***

W dniu 5 stycznia 2015 roku W. O. (1) zobowiązał się do dokonywania na rzecz M. K. (1) wpłat tytułem kary umownej za opóźnienie w wykonaniu prac budowlanych w stosunku do uzgodnionego harmonogramu, w związku z treścią § 5 umowy z dnia 14 sierpnia 2014 roku, przy czym wpłaty pieniężne w wysokości 100 złotych za każdy dzień, począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku, miały być przelewane na rachunek M. K. (1) do piątego dnia kolejnego miesiąca kalendarzowego, następującego po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego (§ 1 i 2 oświadczenia), z jednoczesnym zastrzeżeniem uprawnienia M. K. (1) do naliczania ustawowych odsetek za zwłokę w przypadku naruszenia terminu wypłaty kar umownych (§ 3 oświadczenia).

Kary umowne miały przestać być naliczane z chwilą wykonania przez W. O. (1) wszystkich prac opisanych w § 5 umowy z dnia 14 sierpnia 2014 roku oraz przedstawienia M. K. (1) protokołu zdawczo - odbiorczego robót, świadczącego o wykonaniu tych prac (§ 4 oświadczenia).

### ***(oświadczenie k.4)***

W dniu 15 marca 2017 roku W. O. (1) złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w związku z niewykonaniem w terminie określonym w § 5 umowy z dnia 14 sierpnia 2014 roku prac remontowych. Mężczyzna wskazał, że zobowiązany jest do zapłaty na rzecz M. K. (1) kary umownej w łącznej kwocie 28.800 złotych

za okres od dnia 1 czerwca 2016 roku do dnia 16 marca 2017 roku wraz z odsetkami ustawowymi w wysokości 713,11 złotych. Dodatkowo zastrzeżono, że w przypadku dalszego niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, kary umowne powstałe po dniu 16 marca 2017 roku będą nadal naliczane.

***(oświadczenie o poddaniu się egzekucji k.12 – 13)***

W dniu 17 listopada 2017 roku, na podstawie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie notarialnej (Rep A numer (...)) w dniu 18 października 2017 roku, M. K. (1) przeniósł w formie notarialnej (Rep A nr (...)) na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych numer (...), położonych w Ł. przy ulicy (...).

***(umowa przeniesienia własności z dnia 17 listopada 2017 k.18 – 19)***

Do dnia 17 listopada 2017 roku W. O. (1) nie wykonał prac remontowych na nieruchomości przy ulicy (...), a szczegółowo opisanych w treści § 5 umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku.

***(okoliczność bezsporna)***

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2018 roku w sprawie o sygnaturze akt XVIII C 1354/18 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od W. O. (1) na rzecz M. K. (1) kwotę 11.928 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty, tytułem kar umownych wynikających z § 5 umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku naliczonych za okres od dnia 16 marca 2017 roku do dnia 15 maja 2017 roku oraz od dnia 6 czerwca 2017 roku do dnia 31 lipca 2017 roku wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 5 sierpnia 2017 roku.

***(wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 5 listopada 2018 roku k.16, uzasadnienie wyroku – dane zawarte w systemie Sędzia 2)***

Pismem z dnia 21 stycznia 2020 roku, doręczonym w dniu 28 stycznia 2020 roku, M. K. (1) wezwał W. O. (1) do zapłaty kwoty 10.800 złotych tytułem kar umownych na podstawie § 5 umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku oraz kwoty 1.714,31 złotych tytułem ustawowych odsetek za opóźnienie naliczanych do dnia 21 stycznia 2020 roku w związku z treścią oświadczenia z dnia 5 stycznia 2015 roku w terminie 5 dni od dnia doręczenia wezwania.

***(przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k.17).***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności przedłożonych dokumentów, których treść oraz wiarygodność nie była kwestionowana przez strony na żadnym etapie postępowania.

Sąd pominął wnioski strony pozwanej o przesłuchanie W. O. (1) w charakterze strony oraz dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. K. (2) mając na względzie fakt, że zgromadzony materiał dowodowy w formie dokumentowej pozostawał wystarczający do podjęcia merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie. Marginalnie należy zwrócić uwagę, że zakreślone dla tych osobowych źródeł dowodowych tezy dotyczyły faktów nie tylko bezspornych, ale również wynikających wprost z przedłożonych do akt sprawy dokumentów. Świadek M. K. (2) oraz pozwany mieli bowiem zeznawać na okoliczność zawarcia umowy wskazanej przez powoda i jej charakteru. Należy podkreślić, że notarialna umowa sprzedaży jest dokumentem urzędowym, do którego mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania cywilnego. Ze względu na to, że jest ona dokumentem obejmującym czynność prawną, odnoszą się do niej ograniczenia przewidziane w art. 247 k.p.c. w zakresie prowadzenia, pomiędzy uczestnikami czynności, dowodu z zeznań świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu. Oznacza to, że uczestnik czynności nie może dowodzić, że danego oświadczenia nie złożył lub że złożone przez niego oświadczenie miało inną treść. Innymi słowy niedopuszczalne jest prowadzenie dowodu zmierzającego do wykazania oświadczenia woli niezgodnego z treścią (osnową) dokumentu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 maja 2016 roku, I ACa 1627/15, Lex nr

2069292). W tak ukształtowanych okolicznościach prowadzenie dalszego postępowania dowodowego w tym kierunku było bezcelowe i nie znajdowało większego uzasadnienia.

W tym miejscu należy również zaznaczyć, że dowód z przesłuchania stron ma charakter wyłącznie subsydiarny (art. 299 k.p.c.), co oznacza, że jego przeprowadzenie aktualizuje się, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3 października 2019 roku, I ACa 44/19, Lex nr 3057561). Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w realiach niniejszej sprawy, albowiem zebrany materiał dowodowy pozostawał wystarczający do podjęcia merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego w przedmiocie odroczenia rozprawy w dniu 22 października 2020 roku z uwagi na nieobecność pełnomocnika W. O. (1). Udzielenie pełnomocnictwa (rozumianego jako umocowanie) może nastąpić w dowolnej formie, ustnej lub pisemnej. Wymogiem skuteczności aktu udzielenia pełnomocnictwa i w konsekwencji podejmowania czynności procesowych przez pełnomocnika w imieniu mocodawcy jest wykazanie przed sądem tego umocowania odpowiednim dokumentem. W myśl art. 89 § 1 k.p.c., pełnomocnik obowiązany jest przy pierwszej czynności procesowej dołączyć do akt sprawy pełnomocnictwo (rozumiane jako dokument potwierdzający umocowanie) z podpisem mocodawcy lub wierzytelny odpis pełnomocnictwa. W rezultacie przyjmuje się, że dokument pełnomocnictwa i jego wydanie nie mają znaczenia konstytucyjnego, gdyż taki charakter posiada samo udzielenie umocowania. Dokument pełnomocnictwa jest jednakże niezbędnym dowodem potwierdzającym istnienie umocowania pełnomocnika do działania w imieniu strony. Dowód ten nie podlega zastąpieniu żadnym innym środkiem dowodowym, gdyż wobec sądu i strony przeciwnej za pełnomocnika działającego z właściwym umocowaniem może uchodzić tylko osoba, która wykazała swe umocowanie odpowiednim dokumentem pełnomocnictwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 26 kwietnia 2019 roku, I ACa 558/18, Lex nr 2704185). Przedłożony przez pozwanego dokument (k.53) nie spełniał powyżej wskazanych wymogów (niepoświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia), wobec czego nie sposób przyjąć, aby w dniu 22 października 2020 roku W. O. (1) wykazał fakt skutecznego ustanowienia pełnomocnika procesowego, który byłby upoważniony do podejmowania czynności procesowych w jego imieniu. Co istotne, braki formalne przedstawionego pełnomocnictwa nie zostały uzupełnione w wyznaczonym terminie w dalszym toku postępowania (wezwanie z dnia 26 listopada 2020 roku k.68, doręczone w dniu 21 grudnia 2020 roku), a to prowadziło do konkluzji, że pozwany nie jest reprezentowany w niniejszej sprawie przez fachowego pełnomocnika.

Na marginesie należy dodać, że niemożność stawienia się na rozprawę przez pełnomocnika reprezentującego stronę, zazwyczaj nie jest nadzwyczajnym zdarzeniem, o jakim stanowi art. 214 § 1 k.p.c. Powinnością profesjonalnego pełnomocnika jest bowiem takie zorganizowanie pracy własnej kancelarii, by w razie choroby zapewnić mocodawcy właściwą pomoc prawną przez ustanowienie zastępstwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 września 2018 roku, I ACa 1720/17, Lex nr 2581038). Z dokumentu przedłożonego przez pozwanego wynika, że ustanowił on pełnomocnika do reprezentowania go w niniejszym postępowaniu z prawem substytucji. Nie było zatem przeszkód, aby na rozprawie w dniu 22 października 2020 roku stawił się substytut pełnomocnika pozwanego, okazując dokument umocowania pełnomocnika głównego, poświadczony za zgodność z oryginałem oraz pełnomocnictwo substytucyjne. Jednocześnie nie można stracić z pola widzenia, że odpis nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu został doręczony W. O. (1) w dniu 23 lipca 2020 roku, a więc na 3 miesiące przed wyznaczonym terminem rozprawy, a pozwany samodzielnie wniósł sprzeciw od wydanego przeciw niemu orzeczenia. W tych okolicznościach wątpliwości może budzić fakt oraz motyw ustanowienia pełnomocnika procesowego w dniu 19 października 2020 roku, a więc 3 dni przed zaplanowanym terminem rozprawy, o której pozwany został powiadomiony miesiąc wcześniej tj. w dniu 23 września 2020 roku (k.51).

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje :**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawa materialno prawna zgłoszonego żądania opierała się na treści art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. 484 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 stycznia 2020 roku, zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Przepisy dotyczące kary umownej mają charakter dyspozytywny, zatem stronom przysługuje, zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c., pewien zakres swobody ukształtowania zakresu kompensacji, rozkładu ryzyka oraz ponoszenia konsekwencji niewykonania zobowiązania. Co do zasady, kara umowna należy się w razie zwłoki dłużnika, stąd ewentualnie rozszerzenie odpowiedzialności w zakresie kary umownej wymaga wyraźnego określenia w umowie. Strony mogą zatem objąć obowiązkiem jej uiszczenia wyrządzenie szkody przyszłej, jednak w sposób wyraźny, gdyż brak podstaw do dorozumiewania rozszerzonej odpowiedzialności dłużnika (art. 473 § 1 k.c.). Kara, jako sposób naprawienia szkody, poprzez umowne zastrzeżenie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego następuje przez zapłatę określonej sumy, zajmuje miejsce odszkodowania (art. 361 § 2 w zw. z 471 k.c.). Niemniej, jakkolwiek fakt powstania i wysokości szkody jest irrelevantny, to przesłanki odpowiedzialności muszą odpowiadać tym, przy ziszczeniu których można dochodzić odszkodowania ex contractu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2020 roku, IV CSK 579/17, Lex nr 2766614).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że zgodnie z treścią § 5 umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku pozwany zobowiązany był do wykonania prac remontowych na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. do dnia 31 grudnia 2014 roku, zaś w zakresie elewacji do maja 2015 roku. Strony umowy zastrzegły także karę umowną w przypadku nastąpienia opóźnień w wykonaniu tych prac w wyznaczonym terminie, w wysokości 100 złotych dziennie aż do całkowitego zakończenia tych prac. Ustalone okoliczności w sprawie wskazują, co nie było kwestionowane przez pozwanego, że nie wywiązał się on w terminie ze wskazanych wyżej obowiązków. Tym samym, powód co do zasady, uprawniony był do domagania się zapłaty kwot z tytułu zastrzeżonej w umowie kary umownej, naliczanej do dnia 16 listopada 2017 roku. W dniu 17 listopada 2017 roku M. K. (1) sprzedał bowiem wszystkie nabyte od pozwanego lokale, którą to okoliczność należy oceniać jako tzw. „następczą niemożnością spełnienia świadczenia, a więc gdy świadczenie stało się niemożliwe do spełnienia już po powstaniu zobowiązania. Do wskazanej sytuacji mają zastosowanie przepisy regulujące skutki niewykonania zobowiązania, w szczególności art. 475 § 1 k.c. zgodnie z którym zobowiązanie do spełnienia świadczenia, które stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności – wygasa. Nie powinno budzić wątpliwości, iż wobec zbycia prawa własności przedmiotowych lokali, powód nie mógł już skutecznie żądać wykonania prac remontowych na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., a tym samym utracił w tej dacie prawo dalszego naliczania kar umownych.

Domniemywa się, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, co ma istotne znaczenie dla rozkładu ciężaru dowodu. Dla zwolnienia się od odpowiedzialności dłużnik (gwarant) musi obalić to domniemanie wykazując, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17 grudnia 2019 roku, V AGa 71/19, Lex nr 2946473). Powyżej wskazane domniemanie prawne nie zostało jednak skutecznie obalone wobec braku podniesienia przez pozwanego zarzutu, że niewykonanie prac remontowych w terminach przewidzianych w umowie nastąpiło nie z jego winy.

Za nieuzasadnione należy uznać twierdzenia W. O. (1) odnośnie przekroczenia przez jego pełnomocnika zakresu udzielonego mu pełnomocnictwa przy zawieraniu umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku w formie aktu notarialnego. Nie ulega wątpliwości, iż akt notarialny jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 k.p.c., stosownie do art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.). Z treści art. 244 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. wynika, że dokumenty urzędowe korzystają z dwóch domniemań prawnych, tj. z domniemania autentyczności (iż dokument pochodzi od osoby lub organu wskazanego jako jego wystawca, a zatem, że nie jest on sfalszowany) oraz z domniemania zgodności z prawdą (iż zaświadcza on prawdziwy stan rzeczy). Obydwa te domniemanie należą do grupy domniemań wruszalnych (podważalnych, obalanych – art. 252, 253 k.p.c., por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 27 marca 2018 roku, III Ca 52/18, Lex nr 2538476). Wymaga podkreślenia, że z treści aktu notarialnego z dnia 14 sierpnia 2014 roku wynika, że M.

K. (2) dysponował notarialnym pełnomocnictwem udzielonym przez W. O. (1) do działania w jego imieniu i na jego rzecz. Stwierdzenie to ma charakter obiektywny, weryfikowalny przez notariusza, zwłaszcza ze względu na brzmienie art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c. Z kolei oświadczenie M. K. (2), że pełnomocnictwo to nie wygasło, że nie zostało odwołane i nie zmienił się jego zakres, ma charakter informacyjny, i nie stanowi elementu czynności prawnej. Zamieszczając w akcie notarialnym tego typu oświadczenie, notariusz zaświadcza jedynie urzędowo, że stawający złożył oświadczenie tej treści, a nie że jest ono prawdziwe. Nie korzysta ono zatem z domniemania prawdziwości, a zatem obejmujący je dokument powinien być poddawany ocenie pod kątem art. 245 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 września 2016 roku, I ACa 639/16, Lex nr 2144783). W tym świetle pozwany nie zaoferował żadnego dokumentu, który mógłby być przydatny dla dowiedzenia, że jego pełnomocnik w dniu 14 sierpnia 2014 roku przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa. Powyższa okoliczność nie mogła być także skutecznie wykazana przy pomocy dowodu z zeznań M. K. (2), gdyż zakresłona dla niego teza dowodowa, obejmowała jedynie fakt zawarcia umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku i jej charakteru, co pozostawało w sprawie bezsporne, nie zaś zakresu udzielonego umocowania.

Nie sposób podzielić także stanowiska pozwanego, że roszczenie powoda w zakresie naliczania kar umownych wynikających z zapisu § 5 umowy sprzedaży wygasło wskutek zawarcia w dniu 15 marca 2017 roku przy udziale stron umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy (...) w Ł.. Wymaga podkreślenia, że dokument ten nie stanowi części materiału dowodowego w niniejszej sprawie, pozwany nie dostarczył nawet jego kserokopii za zgodność z oryginałem, wobec czego nie sposób zweryfikować zakresu przedmiotowej umowy. Inicjatywa dowodowa w tym zakresie, zgodnie z brzmieniem art. 6 k.c. należała do W. O. (1), a w sprawie nie ujawniły się żadne okoliczności uzasadniające działanie Sądu z urzędu w myśl art. 232 k.p.c. w zw. z art. 248 k.p.c.

Obowiązek zapłaty kary umownej nie wygasł również na skutek zbycia przez pozwanego całości przysługujących mu udziałów we własności nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Umowa sprzedaży z dnia 27 lipca 2017 roku także nie została przedłożona przez pozwanego, wobec czego nie sposób nawet odnieść się do jej treści. Niemniej jednak należy podkreślić, że sam fakt zbycia przez pozwanego wskazanych udziałów w żaden sposób nie czynił niemożliwym, bądź niewykonalnym świadczenia pozwanego (art. 387 k.c.). W. O. (1) mógł przecież rozpocząć prace remontowe na przedmiotowej nieruchomości, nie będąc jej właścicielem.

Dochodząc do konkluzji, że żądanie zapłaty kary umownej w niniejszej sprawie jest uzasadnione, Sąd zobligowany był jednocześnie do oceny zgłoszonego przez W. O. (1) żądania miarkowania jej wysokości. Uwzględniając istotę i funkcje kary umownej, obronny charakter uprawnienia dłużnika wynikający z przepisu art. 484 § 2 k.c., jak również gramatyczną wykładnię treści tego przepisu, należy stwierdzić, że zmniejszenie (miarkowanie) wysokości kary umownej możliwe jest tylko i wyłącznie na wniosek lub merytoryczny zarzut pozwanego, konkretnie sprecyzowany i udowodniony stosownie do treści art. 6 k.c. Brak sformułowania przez pozwanego takiego wniosku lub zarzutu uniemożliwia sądowi dokonanie zmniejszenia wysokości dochodzonej w procesie kary umownej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 roku, I ACa 1392/2011, Legalis nr 3075388).

Stosownie do treści art. 484 § 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Jeżeli jednak 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 k.c.

Ustawodawca przewidział możliwość - dopóki kara umowna nie została zapłacona - częściowego zwolnienia się od obowiązku jej zapłaty. Paragraf 2 art. 484 k.c. dopuszcza bowiem jej zmniejszenie, gdy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane lub kara umowna jest rażąco wygórowana. Jest to wyjątek od zasady przewidzianej w § 1, zgodnie z którą kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Warunkiem miarkowania jest wykonanie zobowiązania w „znacznej części”, czyli takiej, która w istotnym zakresie zaspokaja interes wierzyciela, a także „rażąco wygórowana” wysokość kary umownej, np. gdy szkoda, którą poniósł wierzyciel na skutek niewykonania zobowiązania, jest znikoma w porównaniu z należną z tego tytułu karą. Sąd, rozstrzygając kwestię zmniejszenia kary umownej, może wziąć pod uwagę także inne okoliczności

konkretnego przypadku, które takie zmniejszenie by uzasadniały, np. gdy dłużnik tylko częściowo ponosi winę za niewykonanie zobowiązania (por. komentarz T. Wiśniewskiego do art. 484 k.c., Lex).

Art. 484 § 2 k.c. celowo nie definiuje pojęcia rażącego wygórowania kary umownej, zapewniając możliwość elastycznego stosowania instytucji jej miarkowania, uwzględniając konkretne okoliczności sprawy. Sąd miarkując karę umowną powinien mieć na względzie podstawowe jej funkcje, to jest stymulującą wykonanie zobowiązania, represyjną w postaci sankcji za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz kompensacyjną, polegającą na naprawieniu szkody, jeżeli wierzyciel ją poniósł bez konieczności precyzyjnego wyliczenia jej wysokości, co zapewnia zdecydowanie szybszą i łatwiejszą realizację dochodzonego uprawnienia. Żądanie miarkowania kary umownej należy uznać za uzasadnione, gdy kara jest rażąco wygórowana w porównaniu z poniesioną przez wierzyciela szkodą, jeżeli dłużnik wykaże, że wierzyciel szkody nie poniósł albo wprowadził ją poniósł, ale w niewielkim rozmiarze (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 20 lutego 2020 roku, I AGa 97/19, Lex nr 3030032, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 października 2019 roku, I AGa 80/19, Lex nr 2848114).

Uwzględniając całokształt okoliczności niniejszej sprawy, zwłaszcza treść zarzutu pozwanego w powyższym zakresie, Sąd uznał, że przedmiotowa kara umowna nie może być uznana za rażąco wygórowaną. Skoro miarkowania może żądać dłużnik, to w konsekwencji jedynie jego inicjatywa w tym zakresie je umożliwia. To zaś prowadzi do wniosku o konieczności wykazania przez dłużnika zasadności żądania miarkowania. On bowiem, a nie wierzyciel, twierdząc o konieczności miarkowania w takim przypadku, wywodzi skutki prawne z faktu niewspółmierności wysokości kary umownej i rzeczywistej szkody – art. 6 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2019 roku, IV CSK 473/18, Lex nr 2751795). Pozwany stał na stanowisku, że wysokość kary umownej znacząco przewyższa ewentualne dochody, jakie powód mógłby osiągnąć z tytułu najmu lokalu, gdyby w nieruchomości zostały wykonane wszystkie prace remontowe wskazując, że w przeliczeniu na metr kwadratowy nabytej przez powoda powierzchni kara umowna osiągnęłaby wysokość co najmniej 35,41 złotych, czyli niemożliwą do osiągnięcia stawkę rynkową najmu. W ocenie Sądu twierdzenia te należy uznać za nieuzasadnione zwłaszcza, że okoliczności sprawy pozwalają na stwierdzenie, że uzyskiwanie przez powoda jakichkolwiek dochodów z zakupionych lokali było ściśle związane z wykonaniem prac na nieruchomości przy ulicy (...). Upatrywanie rażącego wygórowanego charakteru kary umownej poprzez przeliczenie jej wysokości na powierzchnię sprzedanych lokali zdaniem Sądu stanowi nieuprawnione uproszczenie i prowadzi do deprecjonowania celów, dla których kara ta została przewidziana w umowie. Zapis § 5 umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku miał zmobilizować pozwanego do podjęcia i ukończenia remontu we właściwym terminie, który do chwili zamknięcia rozprawy w ogóle nie został przeprowadzony. Jednocześnie pozwany nie zaoferował jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej w zakresie przedstawienia chociażby przybliżonych kosztów, jakie musiałby ponieść celem wykonania prac remontowych, co mogłoby pozwolić na porównanie tej wartości z rozmiarem dochodzonej przez powoda kary umownej w kontekście ewentualnego jej nadmiernego wygórowania. Co więcej, łączny wymiar żądania pozwu (10.800 złotych tytułem kary umownej za okres 3,5 miesiąca) stanowi jedynie 6 % ceny z umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku (10.800 złotych / 176.200 złotych) oraz 3 % ceny z umowy przeniesienia własności z dnia 17 listopada 2017 roku. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że W. O. (1) w okresie od dnia 25 kwietnia 2013 roku do dnia 1 października 2017 roku prowadził aktywnie działalność gospodarczą (według danych CEiDG – firma (...)), której przedmiotem pozostawało m.in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz wykonywanie wykończeniowych robót budowlanych. Należy zatem przyjąć, że przedsiębiorca (na datę zawierania umowy z dnia 14 sierpnia 2014 roku) miał nie tylko świadomość przyjmowanych na siebie obowiązków oraz możliwości ich realizacji, ale również zdawał sobie sprawę z konsekwencji naruszenia postanowień umownych, które w istocie sam w nieskrępowany sposób zaakceptował. W tym kontekście, przy jednoczesnej biernej postawie pozwanego w zakresie inicjatywy dowodowej w powyższym zakresie brak było podstaw do uwzględnienia zgłoszonego przez niego zarzutu w ramach art. 484 § 2 k.c.

Bezasadny okazał się także zarzut pozwanego sprzeczności żądania kary umownej z zasadami współżycia społecznego. Sąd podziela ugruntowany pogląd judykatury, że niedopuszczalne jest zmniejszenie kary umownej w oparciu o brzmienie art. 5 k.c. Instytucję obniżenia kary umownej ustawodawca uregulował bowiem w art. 484 § 2 k.c. Nie można zastępować konkretnej regulacji prawnej przez stosowanie art. 5 k.c., który nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa cywilnego (por. m.in. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27

czerwca 2001 roku, II CKN 604/00, OSNC 2002, nr 3, poz. 32; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2002 roku, I CKN 1567/99, Lex nr 74468). Podniesienie zarzutu nadużycia prawa podmiotowego w sprawie o zasądzenie kary umownej jest zatem dopuszczalne, jednak nie jest równoznaczne ze zgłoszeniem wniosku o miarkowanie.

Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzieleniu stronie powodowej ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 roku, I CKN 459/97, Lex nr 78424). Zarazem orzecznictwo podkreśla, że korzystanie przez określoną osobę z przysługującego jej prawa podmiotowego objęte jest domniemaniem zgodności z zasadami współżycia społecznego, dlatego też domniemanie to musi zostać obalone poprzez wykazanie szczególnych, konkretnych okoliczności przemawiających za sprzecznością postępowania tej osoby z dobrymi obyczajami (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 roku, I CKN 305/01, Lex nr 53924, z dnia 22 listopada 2000 roku, II CKN 1354/00, Lex nr 51966, czy z dnia 7 grudnia 1965 roku, III CR 278/65, Lex nr 372). Prowadzi to do konkluzji, że - zgodnie z art. 6 k.c.- ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających tezę o nadużyciu spoczywa na stronie, która domaga się stosowania przez sąd art. 5 k.c. Na stronie tej ciąży więc wykazanie faktów, z których można wnosić o naruszeniu przez przeciwnika reguł wskazanych w art. 5 k.c. W rozpoznawanej sprawie wskazany obowiązek niewątpliwie obciążał pozwanego, któremu w ocenie Sądu nie sprostał, gdyż w uzasadnieniu twierdzenia o nadużyciu prawa podmiotowego, ograniczył się jedynie do zacytowania tezy orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2016 roku w sprawie o sygnaturze akt V CSK 123/16.

Reasumując, powód w niniejszej sprawie wykazał istnienie zobowiązania pozwanego w zakresie przeprowadzenia prac remontowych na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oraz fakt jego niewykonania, co zgodnie z brzmieniem § 5 umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2014 roku wiązało się z obowiązkiem zapłaty przez W. O. (1) stosownej kary umownej. Mając na uwadze powyższe rozważania, powództwo w zakresie kar umownych za okres od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 16 listopada 2017 roku (łącznie 108 dni) w wysokości 10.800 złotych (108 dni x 100 złotych) zasługiwało na uwzględnienie w całości.

O odsetkach sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z § 2 i 3 oświadczenia z dnia 5 stycznia 2015 roku, zgodnie z którym wpłaty pieniężne w wysokości 100 złotych za każdy dzień kalendarzowy począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku miały być regulowane do dnia piątego kolejnego miesiąca kalendarzowego następującego po zakończeniu każdego miesiąca począwszy od stycznia 2015 roku. W tym świetle należności z tytułu kar umownych za poszczególne okresy objęte żądaniem pozwu stawały się wymagalne odpowiednio w dniach : 6 września 2017 roku (za okres od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 31 sierpnia 2017 roku), 6 października 2017 roku (za okres od dnia 1 września 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku), 6 listopada 2017 roku (za okres od dnia 1 października 2017 roku do dnia 31 października 2017 roku) oraz 6 grudnia 2017 roku (za okres od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia 16 listopada 2017 roku). Zwłoka w terminowym regulowaniu należności skutkowała zaś prawem naliczaniem przez powoda ustawowych odsetek za opóźnienie (§ 2 i § 3 oświadczenia).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony został pogląd, że określenie wartości przedmiotu sporu następuje według oceny właściwej w chwili wniesienia pozwu i tak określona wartość pozostaje niezmienną do końca postępowania, chyba że w toku postępowania nastąpi zmiana powództwa, w wyniku której wartość przedmiotu sporu ulegnie zmianie. Jednocześnie przy wykładni tego przepisu dopuszcza się w sumie tylko jeden wyjątek. Mianowicie ugruntowana i kategoryczna linia orzecznicza przewiduje, że odsetki mogą stanowić samodzielne żądanie, podlegające doliczeniu do dochodzonej kwoty, w przypadku ich kapitalizacji, czyli poddania oprocentowaniu (tak np. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1997 r., III ZP 16/97, opubl. OSNP Nr 7/1998 poz. 204). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż w razie dochodzenia obok roszczenia głównego skapitalizowanych odsetek, od których powód żąda zasądzenia dalszych odsetek, ma miejsce nie tylko wyliczenie wysokości odsetek, ale przede wszystkim zmiana ich charakteru z należności okresowej na kwotę poddaną oprocentowaniu czyli na kapitał, stanowiący już odrębną kategorię prawną. W ten sposób odsetki nie są już dochodzone "obok" świadczenia głównego, gdyż same stają się świadczeniem głównym. Są to przypadki kapitalizacji odsetek w prawnym znaczeniu, czyli uczynienia z odsetek kapitału. Natomiast w razie gdy powód wylicza kwotowo wysokość odsetek, ale nie poddaje ich oprocentowaniu, to nie może być mowy o "kapitalizacji" odsetek w znaczeniu prawnym. Wtedy nadal jako odsetki

są one dochodzone "obok" świadczenia głównego i ma do nich zastosowanie przepis art. 20 k.p.c. W sytuacji takiej nie zmienia się charakter dochodzonego świadczenia, ani jego wysokość. (zob. też postanowienia Sadu Najwyższego: z dnia 29 września 2000 r., V CKN 71/00, niepubl oraz z dnia 30 maja 2007 r., I CZ 38/07, nie publ.).

W ocenie Sądu Rejonowego na gruncie przedmiotowej sprawy ewidentnie zaszła pierwsza z opisanych sytuacji, za czym przemawia treść pozwu oraz sposób konstrukcji poszczególnych żądań. Odsetki ustawowe za opóźnienie naliczane od kar umownych za okres od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 16 listopada 2017 roku zgodnie z ustalonym przez strony sposobem (§ 2 i 3 oświadczenia) wynoszą 1.795,76 złotych (na podstawie obliczenia przy pomocy kalkulatora odsetek ustawowych dostępnego na stronie <https://kalkulatory.gofin.pl/>). Mając jednak na względzie brzmienie art. 321 § 1 k.p.c. i wynikający z niego zakaz orzekania przez Sąd ponad żądanie, roszczenie powoda w tym zakresie skapitalizowanych odsetek (1.714,31 złotych) zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Za uzasadnione Sąd uznał także roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Podkreślenia wymaga, iż skoro skapitalizowane odsetki stały się częścią należności głównej, to przysługują od niej odsetki za opóźnienie za dalsze okresy z ograniczeniami wynikającymi z art. 482 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2015 roku, V CSK 732/14, Lex 1925814). Zgodnie z treścią tego przepisu od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Wobec kapitalizacji odsetek na dzień 21 stycznia 2020 roku, powodowi należne są odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 22 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty. Jednakże uwzględniając ponownie zakaz wynikający z art. 321 § 1 k.p.c., Sąd orzekł o odsetkach ustawowych za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu zarówno w zakresie należności z tytułu kar umownych, jak i odsetek skapitalizowanych.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu (art. 98 k.p.c.). M. K. (1) poniósł koszty w łącznej wysokości 758 złotych, na które składają się kwota 749,50 złotych tytułem opłaty od pozwu (art. 13 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz.U.2020.755), oraz 8,50 złotych w związku z wysłaniem przedsądowego wezwania do zapłaty do pozwanego za pośrednictwem Poczty Polskiej. W takiej więc kwocie zostały one przyznane na jego rzecz od strony pozwanej przy uznaniu, że były one niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Takie charakteru nie miały natomiast wydatki w kwocie 84,87 złotych związane z notarialnym poświadczeniem dokumentów załączonych do pozwu. Należy wyraźnie zaznaczyć stan faktyczny między stronami nie był sporny, a okoliczności wynikające z dokumentów nie były kwestionowane przez pozwanego. Co więcej zgodnie z treścią art. 129 § 1 k.p.c. strona powołująca się w piśmie na dokument obowiązana jest na żądanie przeciwnika złożyć oryginał dokumentu w sądzie jeszcze przed rozprawą. Taka sytuacja nie miała miejsca w realiach niniejszej sprawy wobec stanowiska prezentowanego przez W. O. (1), a zatem nie zachodziła bezwzględna konieczność przedstawienia odpisów dokumentów poświadczonych notarialnie i poniesienia związanych z tym kosztów. Potrzeba ta aktualizowałaby się dopiero w przypadku podniesienia przez pozwanego stosownych zarzutów na gruncie art. 129 k.p.c.