

Sygn. akt VI A Ca 1519/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Śniegocka (spr.)

Sędziowie: SA Aldona Wapińska

SO (del.) Małgorzata Borkowska

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Pawłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 czerwca 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa I. B.

przeciwko (...) spółka akcyjna w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 maja 2013 r.

sygn. akt III C 370/08

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za II instancję;

III. koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa;

IV. przyznaje adwokatowi W. H. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta) powiększoną o należny podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn.akt VI A Ca 1519/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo I. B. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w S. o zapłatę; odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu; nieuiszczone koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Wyrok ten zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Powódka I. B. wniosła o:

- nakazanie pozwanej (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S. (poprzednio: (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S.) wydania powódce nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o pow. 150m² wraz z wybudowanym przez pozwaną dla powódki na powyższej działce segmentem o pow. 220m², zgodnie z zawartą umową z dnia 4 kwietnia 1991 roku i późniejszymi aneksami oraz zawartą umową notarialną przyrzeczenia sprzedaży z dnia 22 grudnia 1992 roku, sporządzoną przez notariusza B. K. za kwotę 72.863,80 zł;

- zasądzenie na rzecz powódki kwoty 267.000 złotych za nieterminowe oddanie powyższego segmentu zgodnie z zawartą umową i późniejszymi aneksami określającymi kary umowne za okres od dnia 1 października 1992 roku do dnia 31 grudnia 1992 roku w wysokości 1.000 złotych za każdy miesiąc oraz za okres od dnia 1 stycznia 1993 roku do dnia 31 grudnia 2003 roku w wysokości 2.000 złotych za każdy miesiąc, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

- zasądzenie na rzecz powódki kwoty w wysokości 2.000 złotych miesięcznie wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia wydania nieruchomości.

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2007 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, nie obciążył powódki kosztami procesu i nieuiszczony wpis sądowy przejął na rachunek Skarbu Państwa. Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 20 marca 2008 roku uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo o zasądzenie kary umownej oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, oddalając apelację w pozostałym zakresie.

W wytycznych zawartych w powołanym rozstrzygnięciu Sąd Apelacyjny nakazał Sądowi Okręgowemu dokonanie ustaleń faktycznych umożliwiających prawidłową ocenę roszczeń powódki o zasądzenie kar umownych, w tym rozstrzygnięcie wniosków dowodowych strony o dołączenie do sprawy akt o sygn. III C 1175/95 oraz I Ns 2013/96, jak również wyjaśnienie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, ewentualnie w trybie dowodu z przesłuchania stron. Sąd Odwoławczy wskazał, że podstawą oceny żądania powódki winien być przepis art. 484 k.c. W toku postępowania powódka popierała powództwo, natomiast pozwany powództwa nie uznawał i wnosił o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 4 kwietnia 1991 roku pomiędzy J. R. (1) a Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...) (obecnie (...) Spółką Akcyjną w S.) została zawarta umowa zamiany, na mocy której J. R. (1) zobowiązał się do notarialnego przeniesienia własności działki nr (...) o pow. 2534 m² położonej przy ul. (...) w W. na rzecz pozwanej spółki w terminie do dnia 31 maja 1991 roku, natomiast Spółka zobowiązała się do notarialnego przekazania J. R. (1) domu szeregowego o pow. około 170 m² wraz z działką o pow. 200 m² położonych na terenie projektowanego osiedla przy ul. (...) w terminie do dnia 30 września 1992 roku. Zgodnie z § 5 umowy w przypadku, gdyby przed podpisaniem umowy notarialnej jedna ze stron odstąpiła od umowy wstępnej, strona ta opłacić winna koszty, jakie do tego czasu poniesie pozwana spółka.

Na mocy Aneksu z dnia 15 maja 1991 roku strony zmieniły termin przeniesienia własności działki nr (...) do dnia 15 lipca 1991 roku oraz ustaliły, że w zamian za przeniesienie własności tej działki pozwana spółka wybuduje i przekaże dwa segmenty każdy o pow. całkowitej około 216 m⁽²⁾. Obniżenie wartości domów i działek z powodu niższego standardu lub mniejszego metrażu miało skutkować powstaniem obowiązku kompensaty finansowej (kary umownej) w wysokości dwukrotności wartości tego obniżenia. W umowie notarialnej miały zostać ustanowione następujące zabezpieczenia dla J. R. (1): „jeżeli (...) nie wybuduje całkowicie obu segmentów i nie przeniesie własności działek należących do segmentów do dnia 30 września 1992 roku będzie zobowiązana do przeniesienia własności z powrotem działki o pow. 2543 m⁽²⁾ na wyłączną własność J. R. (1). Jako umowne odszkodowanie będzie przewidziane przejście

użytecznych nakładów na budownictwo jednorodzinne, z tym, że nie mniejszej wartości niż 10 mln za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy do momentu notarialnego przekazania działki z powrotem”.

Kolejnym aneksem z dnia 3 września 1991 roku strony ustaliły, że segmenty nr 12 i 13 będą wybudowane i przekazane J. R. (1) w terminie do dnia 30 września 1992 roku. W przypadku niedotrzymania przez Spółkę (...) wyznaczonego terminu oddania gotowego domu do użytku, spółka zobowiązała się zapłacić drugiej stronie kary umowne w wysokości 10.000.000 starych złotych miesięcznie. Gdyby natomiast J. R. (1) wycofał się z podpisania aktu notarialnego, ponieść miał on koszty w podwójnej wielkości, jakie do tego dnia poniosła spółka.

Aneksem z dnia 27 października 1992 roku J. R. (1) oświadczył, że wszelkie zobowiązania pomiędzy nim a (...) S.A. przekazuje na swoją córkę I. B.. Strony ustaliły, że w terminie do końca roku 1992 roku zostanie wykończony i przekazany na rzecz I. B. segment nr 12. Za nieoddanie w tym terminie segmentu nr 13 A. ponosić miało kary w wysokości 20.000.000 starych złotych począwszy od stycznia 1993 roku. (...) zobowiązało się ponadto do wybudowania i przekazania na rzecz I. B. segmentu oznaczonego w planie realizacyjnym nr 9 w terminie do dnia 31 grudnia 1993 roku.

I. B. nabyła przedmiotową działkę numer (...) położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) w drodze umowy darowizny od swojego ojca J. R. (1).

W dniu 22 grudnia 1992 roku strony zawarły umowę przyrzeczenia sprzedaży, na mocy której I. B. przyrzekła sprzedać Spółce (...) udział wynoszący (...) części nieruchomości stanowiącej przedmiotową działkę nr (...). Spółka zobowiązała się w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudować dla powódki na wspólnej nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) segment mieszkalny w terminie do dnia 31 grudnia 1993 roku. Strony postanowiły, że notarialna umowa sprzedaży zostanie sporządzona do dnia 31 grudnia 1993 roku.

Pismem z dnia 24 maja 1994 roku Spółka (...) poinformowała pełnomocnika I. B., że z przyczyn od niej niezależnych nie jest ona w stanie wywiązać się terminowo z zawartych umów. Zaproponowała ugodowe rozwiązanie sporu, m.in. poprzez wybudowanie segmentu o większej powierzchni bądź zapłatę za działkę po cenach wolnorynkowych bądź zwrot działki o takiej samej powierzchni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie. Spółka ponawiała propozycje ugodowe w dalszym okresie, proponując rekompensaty finansowe.

Pismem z dnia 23 listopada 1994 roku Spółka (...) poinformowała pełnomocnika powódki o przygotowaniu segmentu nr 9 do odbioru i zasiedlenia. Kolejnym pismem z dnia 5 grudnia 1994 roku pozwana spółka ponownie poinformowała o gotowości przekazania segmentu. Na zlecenie pozwanej spółki w dniu 12 kwietnia 1995 roku sporządzona została ekspertyza techniczna w przedmiocie orzeczenia o stanie technicznym segmentu nr 9 przy ul. (...). Rzeczoznawca budowlany prof. dr h. W. L. stwierdził, że budynek został wzniesiony zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi normami, może być użytkowany zgodnie ze swoim przeznaczeniem na mieszkanie, gdyż nie zagraża ani zdrowiu ani życiu użytkowników.

W dniu 21 kwietnia 1997 roku strony sporządziły Protokół wstępnych uzgodnień przed przekazaniem obiektu budowlanego przy ul. (...). Strony stwierdziły istnienie usterek, wymienionych szczegółowo w protokole. Pełnomocnik I. B. zaproponował usunięcie usterek przez Spółkę (...) we własnym zakresie bądź podjęcie negocjacji w przedmiocie ekwiwalentu za obniżony standard budynku. W Protokole dalszych uzgodnień przed przekazaniem obiektu z dnia 30 kwietnia 1997 roku strony potwierdziły naprawę części usterek i wyznaczyły termin odbioru na dzień 12 maja 1997 roku.

Spółka (...) podejmowała liczne działania mające na celu przekazanie budynku powódce. W tym celu wyznaczane były terminy kolejnych spotkań, m.in. 11 stycznia 1997 roku, 11 czerwca 1997 roku, 28 kwietnia 1998 roku, 28 stycznia 2004 roku.

Powódka nie dokonywała odbioru przedmiotowej nieruchomości w wyznaczonych jej terminach bądź z uwagi na stwierdzone usterki bądź kwestionowanie przez powódkę legalności procesu budowlanego.

Ostatecznie powódce przedmiotowa nieruchomość wydana została w dniu 28 stycznia 2004 roku. Segment, oznaczony uprzednio w planie realizacyjnym numerem (...), ma obecnie adres ul. (...).

Jednocześnie spółka (...) podejmowała próby podpisania aktu notarialnego umowy zamiany udziału przedmiotowej nieruchomości, jednakże także w tym przedmiocie brak było ze strony powódki woli współpracy, m.in. powódka nie stawiała się na wyznaczone terminy spotkań w kancelarii notarialnej.

W związku z długotrwałym uchylaniem się I. B. od zawarcia umowy sprzedaży udziału w nieruchomości, pozwana spółka wniosła pozew o nakazanie powódce złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności udziału. Wyrokiem z dnia 10 marca 2000 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał powódkę do złożenia oświadczenia następującej treści: „Ja, I. B. w wykonaniu umowy przyrzeczenia sprzedaży zawartej aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 1992 roku przed notariuszem B. K. przenoszę na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. udział wynoszący (...) części nieruchomości położonej w W. przy Al. (...) stanowiącej działkę nr (...) z obrębem (...) zawierającą obszar 2474 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 72.863,80 złotych w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku”.

I. B. podejmowała także działania, które w sposób pośredni przyczyniały się do wydłużenia terminu oddania nieruchomości do użytkowania. M.in. uchylała się od zawarcia umów na dostawę energii elektrycznej dla segmentów 12 i 19, co powodowało niemożność dokonania ich odbioru końcowego. W toku postępowania z wniosku spółki (...) o wydanie zezwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej nr 9 przy ul. (...) w W., toczącego się przed Urzędem Gminy W. – W., I. B. wniosła o jego zawieszenie, wskazując, że jest ona właścicielką działki, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek. Decyzja o wydaniu zezwolenia na użytkowanie budynku została wydana w dniu 30 listopada 1995 roku. Także bieg postępowania w przedmiocie podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uzależniony był od zgody I. B., która wносиła o jego zawieszenie. I. B. odmawiała podjęcia działań w celu nadania biegu pismom z wnioskami o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału. W rezultacie współwłasność nieruchomości została zniesiona postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 13 lutego 2008 roku.

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczyła się sprawa z wniosku P. B. o ubezwłasnowolnienie I. B.. Wobec cofnięcia wniosku przez wnioskodawczynię, postanowieniem z dnia 14 października 2009 roku Sąd umorzył postępowanie w sprawie.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie jest zasadne.

Powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty 267.000 złotych tytułem kar umownych za nieterminowe oddanie powódce segmentu przy ul. (...) za okres od dnia 1 października 1992 roku do dnia 31 grudnia 2003 roku. Swoje roszczenie powódka wywodziła z zapisu umowy łączącej jej poprzednika prawnego – J. R. (1) z poprzednikiem prawnym pozwanej Spółki.

Zgodnie bowiem z zapisem aneksu z dnia 15 maja 1991 roku do umowy z dnia 4 kwietnia 1991 roku w przypadku niewybudowania całkowicie przez spółkę (...) obu segmentów do dnia 30 września 1992 roku, spółka ta była zobowiązana do przeniesienia z powrotem własności działki o pow. 2543 m² na wyłączną własność J. R. (1). Na wypadek niewykonania powyższego zobowiązania ustalono karę umowną w wysokości 10.000.000 starych złotych płatną za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy do momentu notarialnego przekazania nieruchomości z powrotem.

Natomiast w aneksie z dnia 27 października 1992 roku do tej umowy strony ustaliły, że za nieoddanie na rzecz J. R. (2) segmentu nr 13 do końca roku 1992 pozwana spółka zobowiązana będzie zapłacić karę umowną w wysokości 20.000.000 starych złotych miesięcznie, począwszy od stycznia 1993 roku. Dodatkowo w kolejnym zdaniu aneksu

wskazano, że pozwana spółka w terminie do dnia 31 grudnia 1993 roku wybuduje i przekaże poprzednikowi prawnemu powódki segment oznaczony w planie realizacyjnym numerem 9.

Podstawą prawną powództwa był przepis art. 484 § 1 k.c., zgodnie z którym, w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego. Zastrzeżenie kary umownej ma na celu uprościć i ułatwić dochodzenie odszkodowania przez stronę poszkodowaną. Nie ma ona bowiem obowiązku udowadniania w procesie powstania szkody ani jej wysokości. Wierzyciel musi jedynie udowodnić, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz, że do wykonania zobowiązania nie doszło. Pozwana nie kwestionowała, że nie dokonała realizacji zamierzonej inwestycji w powyższym terminie. Z powodu tego opóźnienia już w dacie 24 maja 1994 roku proponowała powódce rekompensatę finansową. Jak wynika z pisma pozwanej z dnia 5 grudnia 1994 roku w tym dniu segment nr 9 był gotowy do odbioru i zasiedlenia.

W ocenie Sądu nie doszło do skutecznego zastrzeżenia kary umownej na rzecz powódki.

Aneks z dnia 15 maja 1991 roku dotyczył wybudowania przez pozwaną na rzecz J. R. (1) dwóch segmentów o powierzchni 216 m² każdy, przy czym nie wskazano numerów pozwalających na ustalenie numeru indywidualizującego dany segment. Jednakże w kolejnym aneksie z dnia 3 września 1991 roku J. R. (1) wskazał segmenty oznaczone w planie realizacyjnym numerami 12 i 13. Segmenty te miały zostać wybudowane do dnia 30 września 1992 roku, a w przypadku uchybienia temu terminowi przez pozwaną została określona kara umowna w wysokości 10 milionów starych złotych miesięcznie. Zatem w aneksie tym kara umowna została określona na wypadek niewykonania przez pozwaną zobowiązania w postaci wybudowania segmentów o numerach 12 i 13. Należy zatem stwierdzić, że w umowie tej nie została skutecznie zastrzeżona kara umowna za uchybienie terminowi wybudowania segmentu nr 9. Zobowiązanie dotyczące segmentu numer 9 zostało ustalone dopiero aneksem z dnia 27 października 1992 roku. W aneksie tym strony określiły termin wykończenia segmentu nr 12, karę umowną za nie terminowe oddanie segmentu nr 13 oraz zobowiązanie do wybudowania i przekazania na rzecz powódki segmentu o nr 9. Żaden z zapisów tego aneksu nie przewiduje kary umownej za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Brak jest podstaw by przypisywać stronom wolę ustanowienia takiego zastrzeżenia, gdy z jasných zapisów umowy taki zamiar nie wynika.

W ocenie Sądu nie została zatem skutecznie zastrzeżona na rzecz powódki kara umowna na wypadek niewykonania zobowiązania, o którym mowa w pozwie, tj. zobowiązania do wybudowania i przeniesienia na rzecz powódki własności segmentu, określonego w planie realizacyjnym numerem 9. Umowa przyrzeczenia sprzedaży zawarta pomiędzy powódką a poprzednikiem prawnym pozwanej Spółki nie zawierała żadnych postanowień w przedmiocie kar umownych. Strony w tej umowie na nowo uregulowały zakres praw i obowiązków związanych z przeniesieniem własności nieruchomości i wybudowaniem segmentu na rzecz powódki. W tym stanie rzeczy brak jest podstaw prawnych do realizacji przedmiotowego roszczenia. Strona powodowa próbowała wprawdzie podważyć umowę z dnia 22 grudnia 1992 r., podnosząc zarzut jej nieważności z uwagi na brak świadomości i swobody powódki w podjęciu decyzji i wyrażeniu woli. Okoliczność ta nie została jednakże wykazana przez powódkę. Sąd wprawdzie uwzględnił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego E. B., złożonej do akt sprawy III Ns 64/08, niemniej jednak dokument ten nie mógł być podstawą podważenia ważności umowy przyrzeczenia sprzedaży wobec zaistnienia wady oświadczenia woli wskazanej w treści przepisu art. 82 k.c. Dowód ten powinien być jednak traktowany jako dowód z dokumentu prywatnego; nie obrazuje on stanu zdrowia powódki w dacie zawierania umowy z dnia 22 grudnia 1992 roku. Z treści powołanego dokumentu wynika, że co najmniej od 4 lat przed badaniem (które miało miejsce w dniu 17 września 2009 r.), I. B. przestała funkcjonować racjonalnie. Brak jest zatem podstaw do stwierdzenia, że istniejąca w chwili badania niemożność kierowania postępowaniem na skutek choroby psychicznej istniała u powódki już w dacie zawierania kwestionowanej umowy.

Nawet gdyby uznać, że kary umowne na wypadek nieterminowego wykonania zobowiązania, zostały skutecznie zastrzeżone na rzecz powódki, to i tak roszczenie powódki nie zasługiwałoby na uwzględnienie.

W doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że zastrzeżenie kar umownych sprawia, że w każdym wypadku nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania bez znaczenia dla powstania obowiązku ich zapłaty są przyczyny, które spowodowały naruszenie obowiązków ciężących na dłużniku stosownie do treści zobowiązania. Niemniej jednak wskazuje się, że w pewnych sytuacjach dłużnik będzie zwolniony od obowiązku zapłaty kary umownej. Jako przykład wskazuje się, że dłużnik będzie zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli wykaże, że przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania są okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Wskazać należy, że charakter zawartych pomiędzy poprzednikami prawnymi stron umów, jak również pomiędzy powódką a poprzednikiem prawnym pozwanej wskazuje na to, że miały one charakter wzajemny. Pozwana bowiem była obowiązana do wybudowania dwóch segmentów na rzecz powódki, a powódka do przeniesienia własności nieruchomości.

Przepis art. 354 k.c. wskazuje, że zarówno dłużnik jak i wierzyciel winien wykonywać swoje zobowiązania i współdziałać w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego oraz ustalonymi zwyczajami. W niniejszej sprawie powódka nie przejawiała woli współdziałania i pozwana nie miała możliwości wykonania ciężącego na niej obowiązku. Działania pozwanej były nakierowane na wydłużenie całej procedury. Powódka sama przyznała, że jej działania obliczone były na uzyskanie jak najwyższego świadczenia z tytułu kar umownych. W toku kolejnych czynności powódka z jednej strony uchylała się od odebrania przedmiotowego segmentu, z drugiej natomiast strony uchylała się od wykonania swojego zobowiązania w postaci przeniesienia własności działki nr (...) na pozwaną i tym samym zakończenia inwestycji i umożliwienia nabycia praw własności do nieruchomości pozostałym mieszkańcom. Powódka skarżyła także różne decyzje w toku postępowań administracyjnych, generując kolejne powody do odmowy odbioru budynku. Z jednej strony bowiem powódka twierdziła, że zależy jej na uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości, z drugiej natomiast podejmowała działania, które do takiego uregulowania miały nie dopuścić. Pozwana co prawda dopuściła się opóźnienia w realizacji segmentu, jednakże składała powódce różnego rodzaju propozycje, mające stanowić rekompensatę finansową dla powódki. Powódka jednakże żadnej z tych propozycji nie przyjęła.

Skutkiem ukształtowania umowy przyrzeczenia sprzedaży jako umowy wzajemnej, jak również obowiązku pozwanej do wybudowania segmentu w zamian za przekazanie udziału we współwłasności nieruchomości powódkę było uniemożliwienie realizacji uprawnienia do domagania się zapłaty kary umownej z tytułu nieterminowej realizacji zobowiązania do wydania segmentu. Powódka podejmowała bowiem nie tylko działania uniemożliwiające odebranie segmentu, ale również w sposób długotrwały uchylała się od zawarcia umowy sprzedaży udziału w nieruchomości. Pozwana spółka wniosła pozew o nakazanie powódce złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności udziału. Uznać należy, że skoro obowiązek wybudowania segmentu obciążający pozwaną Spółkę stanowił część ceny, której płatność została zastrzeżona w umowie stron, to za niezasadnym jest żądanie zapłaty kary umownej za niewydanie segmentu przez pozwaną. Jedną z najważniejszych zasad odnoszących się do zobowiązań wzajemnych jest bowiem zasada jednoczesności spełnienia świadczeń wzajemnych. Wyjątki przewidziane w treści przepisu art. 488 § 1 k.c. nie mogą mieć zastosowania w niniejszej sprawie. Skoro ceną nabycia udziału we współwłasności nieruchomości przysługującej powódce miał być obowiązek wybudowania i wydania segmentu na rzecz pozwanej, to nie sposób jest uznać, że cena winna być zapłacona przed realizacją obowiązku ciężącego na powódce.

W świetle powyższych okoliczności za drugorzędny uznać należy zarzut potrącenia z tytułu szkód poniesionych przez stronę pozwaną. Skoro, w ocenie Sądu brak jest podstaw do uznania, że powódce przysługuje roszczenie z tytułu kary umownej, to nie sposób jest uznać, że zaistniały przesłanki wskazane w przepisach art. 499 – 505 k.c., regulujących instytucję ustawowej kompensacji wierzytelności. Wobec braku podstaw do obciążenia pozwanej obowiązkiem zapłaty kary umownej nie sposób jest uznać, że istnieje stan potrącalności wierzytelności.

Niezasadne są również argumenty strony pozwanej dotyczące nadużycia prawa przez powódkę. W doktrynie i orzecznictwie za niedopuszczalne uznaje się odwołanie się do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego dla definitywnego obniżenia kary umownej, wobec istnienia podstaw do miarkowania wysokości kary umownej w świetle treści art. 484 § 2 k.c. Należy mieć bowiem na uwadze treść art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze

swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przy istnieniu podstaw do żądania kary umownej nie sposób skorzystania przez uprawnionego z możliwości dochodzenia ryczałtowego odszkodowania, wynikającego z dodatkowego postanowienia umownego, uznać za nadużycie prawa podmiotowego. W niniejszej sprawie nie zachodziła jednakże podstawa do zasądzenia kary umownej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Mając na uwadze okoliczność, że powódka jest w trudnej sytuacji finansowej, nie posiada stałego źródła dochodu, zasadnym w ocenie Sądu było nie obciążanie jej kosztami niniejszego postępowania.

Powódka została zwolniona w całości od kosztów sądowych, nie miała więc obowiązku uiszczania wpisu sądowego, a uwzględniając charakter niniejszej sprawy oraz sytuację osobistą i majątkową powódki, Sąd na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych odstąpił od obciążania jej nieuiszczonymi kosztami procesu, przejmując nieuiszczone wpisy sądowe na rachunek Skarbu Państwa.

Od tego wyroku apelację złożyła powódka.

Zarzuciła temu wyrokowi:

-sprzeczność poczynionych przez sąd orzekający ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego,

-naruszenie przez sąd orzekający przepisów procesowych które miało lub mogło mieć wpływ na treść wydanego w sprawie wyroku, a to poprzez naruszenie art. 217 § 1, 227 i 232 kpc polegające na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnej dla sprawy okoliczności, czyli nie przeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego i nie rozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny dowodów ze znajdujących się w aktach sprawy, a wskazanych w treści niniejszej apelacji dokumentów.

- pominięcie w zebranych materiale dowodowym wskazanych w treści uzasadnienia apelacji dokumentów oraz nieuzasadniona dowolność w ocenie treści dowodu z przesłuchania powódki w charakterze strony nie spełnia wymagań wskazanych w art. 328 § 2 Kpc, co doprowadziło do nie ustalenia w toku postępowania okoliczności spornych i niespornych między stronami postępowania, co może powodować konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W konkluzji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wg norm prawem przepisanych, a w wypadku nie uwzględnienia tego wniosku wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji, a także rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż prawidłowe są ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Zarzuty apelacji są niesłuszne, w szczególności zarzut sprzeczności poczynionych przez sąd orzekający ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a także naruszenie przez sąd orzekający przepisów procesowych które miało lub mogło mieć wpływ na treść wydanego w sprawie wyroku, a to poprzez naruszenie art. 217 § 1, 227 i 232 kpc polegające na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnej dla sprawy okoliczności, czyli nie

przeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego i nie rozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny dowodów ze znajdujących się w aktach sprawy, a wskazanych w treści niniejszej apelacji dokumentów i pominięciu w zebranych materiale dowodowym wskazanych w treści uzasadnienia apelacji dokumentów co doprowadziło do nie ustalenia w toku postępowania okoliczności spornych i niespornych między stronami postępowania, co może powodować konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Sąd Apelacyjny pragnie podkreślić, iż brak jest w umowie stron i aneksach do niej wyraźnego zapisu o zastrzeżeniu kar umownych za nieterminowe oddanie segmentu przy Al. (...) (segmentu nr 9). W aneksie z 15.05.1991r jest mowa tylko o bliżej nieokreślonych segmentach, a kary umowne mogą się należeć z powodu niższego standardu lub mniejszego metrażu. W aneksie z 3.09.91r mówi się jedynie o segmentach 12 i 13.

Być może była to omyłka stron (niewskazanie w żadnym aneksie segmentu nr 9, który otrzymał później adres (...)), ale powódka tego nie podnosiła.

Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, na powódce ciążył obowiązek wykazania, że kara umowna na jej rzecz została skutecznie zastrzeżona. Powódka nie zdołała tego wykazać.

Zobowiązanie do wybudowania segmentu nr 9 zostało ustalone dopiero w aneksie z 27.10.1992r. Żaden zapis tego aneksu nie przewiduje kary umownej za niewybudowanie segmentu w terminie. Zatem kara umowna, której zasądzenia żąda powódka, nie została określona.

Faktem jest, że powódka nie współdziałała z pozwanym przy wykonywaniu umowy zamiany. Z jednej strony nie zgadzała się na podział działki, a z drugiej chciała, by jej segment był wyodrębniony. Pozwolenie na użytkowanie segmentu zostało uchylone wskutek działań powódki. Pozwany nie miał możliwości wywiązania się ze zobowiązania w wyznaczonym terminie. Strony wielokrotnie spotykały się w czasie trwania całego sporu, ale spotkania te nie przynosiły oczekiwanego rezultatu. Powódka przesuwała ustalone w trakcie tych spotkań terminy odbioru segmentu. Trudno zarzucić Sądowi Okręgowemu, że z zeznań powódki wyciągnął wnioski odmienne, niż faktycznie z nich wynikające, gdyż z zeznań powódki słuchanej w charakterze strony jasno wynika, że liczyła ona na coraz większe kary umowne. Świadczą o tym słowa „...nie byłam w stanie ponieść opłat utrzymania bez zapłaty kary...” i „ja byłam bez pieniędzy z kar umownych leżałam...”.

Rację miał Sąd Okręgowy przywołując art. 354 kc. Jego § 1 mówi o wykonywaniu zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom, zaś § 2 mówi o tym, w jaki sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel-w taki sam sposób. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21.05.2013r, sygn. akt VI ACa 1550/12 stwierdził, że „Artykuł 354 k.c. określa obowiązki dłużnika w ten sposób, że oprócz treści zobowiązania (rozumianej jako nakazy wyrażone w czynności prawnej stanowiącej źródło zobowiązania oraz odnoszących się do tego zobowiązania normach prawnych) jego zachowanie powinno odpowiadać trzem dalszym wzorcom postępowania - celowi społeczno-gospodarczemu, zasadom współżycia społecznego, a także ewentualnie ustalonym zwyczajom.” Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę podziela to stanowisko.

Należy przypomnieć, że doszło do zmiany segmentów, co wynika z zeznań Prezesa zarządu pozwanego - dla powódki miały być przeznaczone segmenty położone w jednym ciągu, a potem dokonano zamiany jednego z segmentów na segment położony w drugim ciągu, po drugiej stronie.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał, iż zarzuty apelacji są niezasadne i dlatego je oddalił. Oddalając całą apelację Sąd Apelacyjny działał na podstawie art. 385 kpc.

Sąd Apelacyjny nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za II instancję, gdyż uznał, że sytuacja powódki jest bardzo trudna. Przebywa ona w Domu Pomocy Społecznej (...) dla osób przewlekle psychicznie chorych w B., nie ma żadnych dochodów, a jej majątek ogranicza się do tego, który był

przedmiotem niniejszej sprawy. Powódka nie jest w stanie rozsądnie ocenić stanu sprawy, a roszczenia wydają jej się zupełnie słuszne. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał, że zastosowanie będzie miał art. 102 kpc.