

Sygn. akt V Ca 2530/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Oskar Rudziński (spr.)**

Sędziowie **SO Joanna Staszewska**

SO Ewa Talarczyk

Protokolant **st. sekr. sąd. Małgorzata Andrychowicz**

po rozpoznaniu w dniu **25 marca 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 24 maja 2012 r., sygn. akt I C 1254/11

1. zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo oraz zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz A. S. kwotę 3617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;
2. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz A. S. kwotę 4584 (cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt cztery) złotych tytułem zwrotu kosztów za instancję odwoławczą.

Sygn. akt V Ca 2530/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dn. 24.05.2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zasądził od A. S. na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 55.669,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 28 lipca 2009 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. a A. S. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości - budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, położonego w miejscowości N., o łącznej powierzchni 160,7 m². Powyższa umowa zawierała harmonogram spłaty wynagrodzenia, który przewidywał, że A. S. zapłaci Spółce tytułem ceny sprzedaży nieruchomości kwotę 100 000 zł w terminie do dnia 15 października 2009 r. oraz kwotę 500 000 zł w terminie do dnia 15 listopada 2009 r. W § 8 umowy Strony zawarły postanowienie dotyczące kary umownej, zgodnie z którym w przypadku odstąpienia od umowy przez Spółkę na skutek okoliczności

zależnych od Nabywcy, Spółce przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 10 % umówionej ceny sprzedaży. Za okoliczności zależne od nabywcy strony uznały opóźnienie Nabywcy w zapłacie którejkolwiek z rat wskazanych w § 6 ust. 3 umowy, wynoszące co najmniej 14 dni. Jednocześnie strony postanowiły, iż dla skutecznego odstąpienia od zawartej umowy wymagane będzie uprzednie wezwanie A. S. przez Spółkę (...) do wykonania świadczenia w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem odstąpienia, zgodnie z treścią umowy.

Pozwana nie wywiązała się z zobowiązania zapłaty na rzecz powoda pierwszej raty ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 100.000,00 zł.

Pismem z dnia 3 listopada 2009 r. powód wezwał pozwaną do wykonania świadczenia w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Pozwana wezwanie odebrała w dniu 9 listopada 2009 r. i mimo upływu terminu dodatkowego do spełnienia świadczenia pozostawiła pismo bez odpowiedzi.

Powód pismem z dnia 22 grudnia 2009 r., odebrany przez pozwaną w dniu 30 grudnia 2009 r., odstąpił od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 28.07.2009 r. powołując się na § 8 ust. 7 umowy i wezwał A. S. do zapłaty kary umownej w wysokości 10% umówionej ceny w wysokości 55.669,44 zł. Jednocześnie powód poinformował pozwaną, że wygasła umowa cesji wierzytelności z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży zawarta pomiędzy spółką działającą pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. a Bankiem (...) S.A. z siedzibą we W..

W dniu 30.09.2009 r. powód zawarł z Bankiem (...) S.A. we W. umowę cesji wierzytelności, przysługujących powodowi w związku z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości z dnia 28.07.2009 r., zawartej z A. S.. Umowa ta wygasła.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne. Sąd Rejonowy ustalił, iż spór w przedmiotowej sprawie sprowadzał się do oceny, czy powód był uprawniony na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 28.07.2009 r. do naliczenia pozwanej kary umownej w związku z oświadczeniem z dnia 22.12.2009 r. o odstąpieniu od umowy na skutek niezapłacenia przez pozwaną pierwszej raty ceny sprzedaży nieruchomości, a zatem oceny zgodności z prawem zapisu § 8 umowy. Powód stał na stanowisku, iż dochodzona w niniejszym postępowaniu kara umowna została naliczona na podstawie § 8 ust. 5 umowy przedwstępnej w związku z odstąpieniem od umowy przez Spółkę (...) na skutek okoliczności, zależnych od pozwanej A. S., a zatem w związku z niewykonaniem świadczenia niepieniężnego, a nie w związku z niezapłaceniem przez pozwaną pierwszej raty ceny sprzedaży. Pozwana zaś stała na stanowisku, iż § 8 umowy przedwstępnej z dnia 28.07.2009 r. należy uznać za nieważny w świetle art. 483 § 1 k.c. ponieważ zastrzega karę umowną w związku z niespełnieniem świadczenia pieniężnego, a kara umowna zgodnie z art. 483 § 1 k.c. może być zastrzeżona jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego.

Sąd I Instancji ocenił sporną kwestię kary umownej, która została zastrzeżona w umowie przedwstępnej na wypadek odstąpienia od umowy zgodnie z art. 483 k.c. Podkreślił, że pozwana nie kwestionowała skuteczności odstąpienia od umowy przez powoda, przewidzianego w § 8 ust. 5 umowy przedwstępnej. Skutkiem prawnym oświadczenia powoda było więc wygaśnięcie zobowiązania pierwotnego oraz zaktualizowanie się obowiązku strony pozwanej do zapłaty kary umownej.

W ocenie Sądu Rejonowego nie można odnosić ograniczeń zastrzegania kary umownej co do zobowiązań o charakterze pieniężnym, przewidzianych w art. 483 k.c., gdyż pierwotnie zobowiązanie stron wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży wygasło. Sąd I Instancji podkreślił, że powód żądał zapłaty kary umownej, która w umowie z dnia 28 lipca 2009 r. została zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy, nie na wypadek niewykonania zobowiązania pieniężnego w postaci braku zapłaty jednej z rat ceny sprzedaży nieruchomości.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż dokonując skutecznego odstąpienia od umowy przez powoda powstało uprawnienie do żądania zapłaty kary umownej z tego tytułu. Sąd Rejonowy – przytoczył na potwierdzenie swojego stanowiska orzeczenie SN z 20 października 2006 r., IV CSK 154/06, iż dla skutecznego zastrzeżenia kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy, nie ma znaczenia, że przyczyną, uprawniającą do złożenia oświadczenia o odstąpieniu było

nienależyte wykonanie świadczenia pieniężnego. Zważywszy, że karę umowną można dochodzić nawet gdy nie powstała żadna szkoda, wystarczy wykazanie, iż nastąpiło odstąpienie od umowy i iż zastrzeżona została kara umowna na wypadek skutecznego odstąpienia od umowy.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w kwocie 55.669,22 zł, która odpowiadała 10% ceny ogólnej nabycia nieruchomości ($556.692,20 \times 10\% = 55.669,22$), zaś oddalił powództwo w zakresie 0,22 zł, która prawdopodobnie wynikała z omyłki rachunkowej.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zarzucając mu:

- 1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na błędnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i nieuwzględnieniu wszystkich okoliczności faktycznych mających istotny wpływ dla rozstrzygnięcia sprawy;
- 2) naruszenie art. 353¹ k.c., art. 483 § 1 k.c. oraz art. 65 k.c. przez niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tych norm.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Powód złożył odpowiedź na apelację i wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacji pozwanej nie można odmówić słuszności.

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż spór w przedmiotowej sprawie sprowadzał się do materialno prawnej oceny zgodności z prawem zapisu § 8 łączącej strony umowy – w świetle przepisu art.483 § 1 kc. Zasadnie jednak zarzuca apelująca, iż prawna interpretacja tego przepisu dokonana przez sąd meriti nie zasługuje na akceptację co istotnie w konsekwencji doprowadziło również do błędu subsumcji.

Ma rację apelująca, iż wyłączną przesłanką żądania przedmiotowej kary – jednocześnie jedyną przyczyną odstąpienia od umowy – było niewykonanie zobowiązania pieniężnego przez pozwaną. Trafnie zarzuca również apelująca, iż Sąd Rejonowy bezpodstawnie zawęził analizę umownej regulacji do kary umownej do samego faktu odstąpienia od umowy bez uwzględnienia rzeczywistych przyczyn tego odstąpienia i skorelowania ich z treścią przepisu art. 483 kc. Wskazać trzeba, że wystarczyła by tu zwykła analiza łączącej strony umowy by nie mieć jakichkolwiek wątpliwości, iż § 8 przedmiotowej umowy jest nieważny bowiem zastrzega karę umowną w związku z niespełnieniem świadczenia pieniężnego, a kara umowna – co prawidłowo przytacza apelująca – zgodnie z art.483 § 1 kc może być zastrzeżona jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Sąd pierwszej instancji wydaje się pominął treść pkt. 6 § 8 łączącej strony umowy, który pod literą „a” wyraźnie definiuje okoliczności, które skutkują skutecznym odstąpieniem od umowy – a jest nim niewykonanie zobowiązania pieniężnego. Dodatkowo jedynie, bowiem nie dotyczy to niniejszego stanu faktycznego, podnieść należy, iż również w zdaniu drugim pkt. 5 wyraźnie mowa jest jedynie o zobowiązaniach pieniężnych i sposobie potrącania kary.

Przywołane dla uzasadnienia zarzutów apelacji orzeczenia Sądu Najwyższego zasługują na aprobatę Sądu Okręgowego i istotnie uprawniały apelującą do uznania za jednoznaczne stanowisko judykatury i doktryny w kwestii niedopuszczalności zastrzegania kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy, którego wyłączną przyczyną jest niespełnienie świadczenia pieniężnego. Podzielić jednocześnie należy pogląd apelującej, iż przywołane przez Sąd Rejonowy orzeczenia Sądu Najwyższego nijak mają się do przedmiotowego stanu faktycznego i należało by jedynie postulować by sąd meriti zadawał sobie trud zapoznawania się z całą treścią cytowanych fragmentów orzeczeń, a już na pewno z faktyczną materią ich dotyczących. I tak zarówno wyrok IV CSK 154/06 jak i powielający to i inne orzeczenia wyrok I CSK 13/08, po pierwsze dotyczą m.in. sytuacji gdy kara umowna zastrzeżona jest za samo odstąpienie od

umowy – co jak wykazano wyżej w tej sprawie absolutnie nie miało miejsca. Po drugie oczywistym jest, bowiem wynika to z samej istoty stosunku prawnego, iż przy rozwiązaniu umowy leasingu – która przecież nie jest przedmiotem łączącej strony umowy – istnieje obowiązek zwrotu rzeczy, a więc jest to niewątpliwie świadczenie niepieniężne.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art.386 § 1 kpc oraz o kosztach z mocy art. 98 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.