

**Sygn. akt: I C 591/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Tarnowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Piotr Wicherek**

Protokolant: protokolant sądowy Monika Barwacz

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2018 roku w Tarnowie na rozprawie

sprawy z powództwa F. W.

przeciwko J. N.

o zapłatę kwoty 100.000,00 zł

I. zasądza od pozwanego J. N. na rzecz powoda F. W. kwotę 54.000,00 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku, aż do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego J. N. na rzecz powoda F. W. kwotę 3.141,18 zł (trzy tysiące sto czterdzieści jeden złotych 18/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 591/18

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 17 grudnia 2018 roku**

Pozwem z dnia 29 maja 2018 roku, powód F. W. domagał się nakazania pozwanemu J. N. aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 100 000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty w tym zasądzenie kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania powód naprowadził, że pozwany J. N. jest współnikiem Przedsiębiorstwa Usługowego (...) sp. z o.o. z siedzibą w T.. W dniu 26 czerwca 2017 r. powód oraz pozwany zawarli umowę zbycia udziałów Przedsiębiorstwa Usługowego (...) spółki z o.o. Powód podał, że sprzedał pozwanemu 196 udziałów w spółce o wartości nominalnej 500,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 98 000,00 zł za cenę w wysokości 600 000,00 zł. Podniósł, iż zgodnie z warunkami umowy, konkretnie (...), pozwany zobowiązał się m.in. do zniesienia zabezpieczenia hipotecznego na jego udziale w nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Termin zniesienia zabezpieczenia strony przyjęły dzień na 31 sierpnia 2017 r., do którego to dnia miało dojść do złożenia kompletnego i opłaconego wniosku do sądu wieczystoksięgowego.

Powód wskazał, że zwolnienie ze wszystkich zobowiązań zaciągniętych na zabezpieczenie udzielonych spółce pożyczek, poręczeń i hipotek innych niż zabezpieczenie hipoteczne na udziale powoda w nieruchomości nastąpiło dopiero w dniu 18 września 2017 r., zaś wniosek co do zniesienia zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości złożono w dniu 30

października 2017 roku. Powód podniósł, iż z uwagi na niedotrzymanie warunków umowy naliczył pozwanemu karę umowną w wysokości 7.600.000,00 zł. Pismem z dnia 23 listopada 2017 roku, wezwał go w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma do zapłaty wyliczonej kwoty kary umownej. W związku z nie uiszczeniem należności powód dochodzi częściowej zapłaty w kwocie 100.000,00 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany zakwestionował zasadność naliczenia kary umownej z tytułu nieterminowego złożenia wniosku o zniesienie zabezpieczenia hipotecznego na udziale powoda w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Wskazał, że niezwłocznie po podpisaniu umowy zwrócił się do Banku o uzyskanie zezwolenia na zwolnienie z hipoteki udziału powoda. Podniósł, iż opóźnienie wynikało z procesu decyzyjnego Banku, na rzecz którego ustanowiona była hipoteka, a nie wynikało z działania bądź zaniechania pozwanego. W jego ocenie strona powodowa nie poniosła żadnej szkody ani nie był narażona na jej poniesienie. Pozwany wskazał, że brak wykazania szkody uniemożliwia naliczenie kary umownej. Ponadto żądana kara umowna jest rażąco wygórowana bowiem przewyższa kilkunastokrotnie wartość przedmiotowej hipoteki ustanowionej na nieruchomości.

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

F. W. i J. N. byli przez wiele lat współnikami spółki z o.o. działającej pod firmą Przedsiębiorstwa Usługowego (...) Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w T.. Relacje osobiste powoda i pozwanego przez wiele ostatnich lat były bardzo złe. W roku 2017 strony doszły do wniosku, że pora zakończyć wzajemne konflikty, w czym istotne znaczenie miał dla powoda fakt zapadnięcia na poważną chorobę. W efekcie strony wynegocjowały umowę zbycia udziałów powoda w formie (...).

W dniu 26 czerwca 2017 roku pomiędzy F. W., a J. N. oraz przy udziale Przedsiębiorstwa Usługowego (...) Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w T., ul. (...), (...) wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...) przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o kapitale zakładowym w wysokości 280 000,00 zł, NIP (...); REGON: (...), w imieniu której działa pełnomocnik M. S. strony przed notariuszem B. K. zawarta została w formie aktu notarialnego umowa zbycia udziałów powoda w w/w Spółce. Powód zgodnie z umową sprzedał pozwanemu 196 udziałów w Spółce o wartości nominalnej 500 zł za każdy łącznie o wartości nominalnej 98 000,00 zł za cenę 600 000,00 zł. Zapłata tej ceny miała zgodnie z umową nastąpić w ratach płatnych do końca października 2019 roku.

**Dowód:** umowa zbycia udziałów z dnia 26 czerwca 2017 r., k. 12-18, odpis z rejestru przedsiębiorców KRS k.8-11, zeznania powoda k.119, zeznania pozwanego k. 119-120.

Powód oraz pozwany byli już chwili podpisywania umowy zbycia udziałów, i są nadal współwłaścicielami nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jednym z warunków zawarcia umowy zbycia udziałów stawianych przez powoda było wykreślenie obciążających udziały powoda F. W. w tej nieruchomości hipotek.

**Dowód:** zeznania powoda k. 119, zeznania pozwanego k. 119-120, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 19-50.

Zgodnie z (...) umowy zbycia udziałów pozwany zobowiązał się do „zdejścia zabezpieczenia hipotecznego” na udziale powoda w nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w terminie do 31 sierpnia 2017 r., przy czym zgodnie z umowa jako „zdejścia zabezpieczenia hipotecznego” rozumieć należało dzień złożenia kompletnego i opłaconego wniosku o zmianę zabezpieczenia hipotecznego, który doprowadzi do zwolnienia udziału powoda w nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą numer (...).

Pozwany zobowiązał się także zgodnie z (...) umowy zbycia udziałów do zwolnienia sprzedającego ze wszystkich zobowiązań zaciągniętych na zabezpieczenie udzielonych (...) pożyczek, poręczeń, hipotek innych niż wyżej wymieniona, kredytów i rachunków bankowych m.in. w (...) Banku (...) w terminie do dnia 31 sierpnia 2017 roku.

W umowie zbycia udziałów strony zastrzegły nadto w (...), że w przypadku braku spełnienia zobowiązań określonych w (...) umowy Kupujący (obecnie pozwany) zobowiązany jest do zapłaty na rzecz sprzedającego (obecnie powoda) kary umownej w wysokości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych za każdy dzień opóźnienia.

**Dowód:** umowa zbycia udziałów z dnia 26 czerwca 2017 r.,

W związku ze zmianą wspólnika oraz zarządu Przedsiębiorstwa Usługowego (...) sp. z o.o. Prezes Zarządu Dyrektor Generalny J. N. w dniu 3 lipca 2017 roku złożył wniosek w (...) Banku (...) o zwolnienie z długu i wszystkich zabezpieczeń wspólnika wychodzącego ze spółki F. W., również drugi współwłaściciel Przedsiębiorstwa Usługowego (...) sp. z o.o. G. N. złożył takie oświadczenie.

Ponieważ był to okres wakacyjny, urlopowy, a Bank w tym samym czasie rozpatrywał też inny wniosek J. N. o dodatkowy kredyt inwestycyjny dla spółki (...) Bank postanowił wszystkie te sprawy prowadzić równolegle. Bank stwierdził analizując wniosek, niewystarczającą ilość zabezpieczeń i zażądał dodatkowego zabezpieczenia (...), o co dopiero spółka (...) musiała wystąpić. Fundusz rozpatrzył wniosek spółki pozytywnie, lecz dopiero we wrześniu 2017 roku. Wtedy też Bank kontynuował swoje analizy gospodarcze dla spółki (...) i w efekcie dopiero w dniu 18 września podpisano między (...) Bankiem (...) a wspólnikami spółki „(...)” aneksy do umów bankowych, które zwalniały zabezpieczenia dane wcześniej przez F. W., pod warunkiem ustanowienia nowych zabezpieczeń, którymi miały być inne nieruchomości J. N., oraz gwarancja bankowa. Niezwłocznie po stanowieniu tych dodatkowych zabezpieczeń (...) Bank (...) wyraził zgodę na zwolnienie od hipoteki nieruchomości przy ul. (...) w T., stanowiącej współwłasność stron. J. N. rzetelnie współpracował w toku tego procesu inwestycyjnego z (...) Bankiem (...), nie czynił żadnych przeszkód, aby zabezpieczenie zostało zwolnione.

**Dowód:** umowa zbycia udziałów z dnia 26 czerwca 2017 r., k. 12-18, pisma do banku z dnia 03.07.2017r., k. 68-69, zeznania świadka A. B. k. 117-118, zeznania świadka M. L. k. 118-119, aneksy do umów bankowych – karty 97-101,

W dniu 11 października 2017 roku (...) Bank (...), Oddział w K. zezwolił zatem na wykreślenie dwóch hipotek do kwoty po 750.000,00 złotych każda, jednej wpisanej na podstawie umowy o kredyt w rachunku bieżącym numer (...) z dnia 21 listopada 2016 roku, a drugiej wpisanej na podstawie umowy o kredyt w rachunku bieżącym numer (...) z dnia 21 listopada 2016 roku, wraz ze wszystkimi odnoszącymi się do nich dodatkowymi wpisami z księgi wieczystej o nr (...). W treści obu tych zezwoleń zapisano, że wydaje się je F. W., w celu ujawnienia w księdze wieczystej, jednak faktycznie wydano je J. N..

Wniosek o wpis w księdze wieczystej o wykreślenie obu hipotek umownych w kwocie do 750.000,00 zł każda ustanowionych na rzecz (...) Banku (...) Oddziału w K. złożono w dniu 30 października 2017 roku. Wniosek ten został podpisany przez J. N.. Nie było żadnych przeszkód, aby wniosek ten został złożony w chwili otrzymania stosownych zezwoleń od (...) Banku (...).

Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 2 listopada 2017 roku dokonał wykreślenia hipotek na całej nieruchomości, w tym także na udziale powoda. Obecnie w dziale IV księgi wieczystej numer (...) nie ma żadnych wpisów.

**Dowód:** akta i dokumenty księgi wieczystej Sądu Rejonowego – Wydziału Ksiąg Wieczystych w Tarnowie Kw. nr (...) - k. 755-758, zezwolenie na wykreślenie z hipoteki k. 66-67, aktualny stan księgi (...) – znany sądowi z jawnej ewidencji ksiąg wieczystych, zeznania świadka A. B. k. 117-118, częściowo zeznania świadka M. L. k. 118-119, zeznania powoda k. 119, częściowo zeznania pozwanego k. 119-120,

Wobec niespełnienia przez pozwanego warunków przewidzianych w umowie zbycia udziałów zdjęcia zabezpieczenia hipotecznego pismem z dnia 23 listopada 2017 roku powód naliczył karę umowną w wysokości 7.600.000,00 zł jednocześnie informując pozwanego, że w przypadku niedokonania wpłaty w wyznaczonym terminie wystąpi na drogę sądową i wysłał pozwanemu wezwanie do zapłaty. Powód F. W. w związku z faktem, że hipoteki nie wykreślono końcem sierpnia 2017 roku, ale dopiero 2 listopada 2017 roku nie poniósł żadnej szkody. Powód nadal pozostaje

współwłaścicielem tej nieruchomości, nie zamierza jej sprzedawać. Opóźnienie w wykreśleniu hipoteki nie miało żadnego wpływu na wysokość pożytków pobieranych z tej nieruchomości.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty k.51-52.

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie powołanych powyżej i zalegających w aktach sprawy dokumentów dopuszczonych w charakterze dowodu przez Sąd.

Dokumenty dające podstawę dla poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd uznał za autentyczne i wiarygodne. Ich treść i forma nie budziły zastrzeżeń i wątpliwości Sądu, nie ujawniły się takie okoliczności, które podważałyby wiarygodność tych dowodów i godziły w ich moc dowodową od strony materialnej czy formalnej.

W tym zakresie należy jednak uczynić jedno istotne zastrzeżenie. Mianowicie Sąd ustala i przyjmuje że dwie zgody wystawione przez (...) Bank (...) na wykreślenie hipotek ciężących na nieruchomości przy ul. (...) w T. zostały wydane przez Bank pozwanemu J. N., pomimo tego, że w ich treści widnieje zapis, że wydano je F. W.. Ten zapis jest jednak niezgodny z rzeczywistym stanem rzeczy, albowiem nie tylko F. W. zaprzecza temu, by takie dokumenty otrzymał, ale też świadek M. L. związana zawodowo z pozwanym zeznała, że to właśnie do firmy (...) dokumenty te wpłynęły, a sam pozwany także to przyznał w swoich zeznaniach.

Odnosząc się do oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów osobowych Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadka A. B., który opisał w sposób klarowny i wiarygodny przyczyny, dla których doszło do opóźnienia w wydaniu przez Bank zezwoleń na wykreślenie hipotek, jak również do opóźnienia w podpisaniu aneksów zwalniających powoda od odpowiedzialności za długi. Powód nie dostarczył Sądowi żadnych dowodów, które by poddawały twierdzenia świadka B. w wątpliwość.

Gdy chodzi o zeznania świadka M. L., to z jej zeznań Sąd nie daje wiary temu jej fragmentowi, w którym twierdzi ona, że po otrzymaniu dokumentów zezwalających na wykreślenie hipotek z (...) Banku (...) przesyłała je powodowi F. W.. Twierdzenie to jest w dość oczywisty sposób nieprawdziwe, albowiem w aktach księgi wieczystej znajdują się wnioski o wykreślenie obu hipotek na rzecz (...) Banku (...), na których widnieje ewidentnie podpis J. N. jako wnioskującego o takie wykreślenie, a załącznikami do tych wniosków były zezwolenia (...) Bank (...), na których nie ma żadnej parafki, ani podpisu F. W.. Tym samym zważywszy fakt, że z zeznań A. B., potwierdzonych przez zarówno M. L. jak i J. N. wynika, że bank wydał te zezwolenia właśnie pozwanemu, a nie powodowi, wynika, że nie mogły one być mu wysyłane, nie było ani takiej potrzeby, ani takiego sensu. Gdyby zresztą coś takiego miało nastąpić, to zważywszy stopień skonfliktowania stron na pewno taka przesyłka byłaby nadana listem poleconym i nic stało na przeszkodzie przedstawieniu Sądowi dowodu, że istotnie taką przesyłkę nadano. Ewentualnie dokumenty mogły być wydane bezpośrednio powodowi, ale znowu zważywszy stopień skomplikowania stron jest pewne, że musiałoby to nastąpić za potwierdzeniem odbioru, żadnego takiego potwierdzenia zaś Sądowi nie okazano. Pozostałe zeznania M. L. są oceniane przez Sąd jako prawdziwe, gdyż wzajemnie się uzupełniały z pozostałym materiałem dowodowym.

Ta sama uwaga dotyczy także zeznań J. N., jemu również w analogicznym zakresie i z tego samego powodu sąd nie daje wiary. Natomiast co do reszty jego zeznań brak danych świadczących o fałszywości tychże zeznań zatem przyjmuje je Sąd za prawdziwe.

Natomiast odnośnie zeznań F. W., Sąd uważa jego twierdzenia o rzekomych szkodach, jakich miał doznać wskutek opóźnienia w wykreśleniu hipotek, za wytwór wyłącznie jego fantazji. Gdyby było istotnie tak, że chciał on podarować swoje udziały w tej nieruchomości, to nic nie stało na przeszkodzie by to uczynił, podobnie nic nie stało na przeszkodzie zbyciu nieruchomości, gdyby powód miał istotnie taki zamiar. Jeżeli rzeczywiście istniałby jakiś „potencjalny kupujący” to zapewne istniałby jakikolwiek ślad na piśmie to kontaktach biznesowych z nim, bo przecież nieruchomości nie kupuje się z dnia na dzień bez żadnych porozumień. Zresztą o tym, że te rzekome szkody są zmyślane przekonuje najlepiej fakt, że powód do dnia dzisiejszego nieruchomości ani nikomu nie podarował, ani jej nie zbył, ani nie wystawił nawet żadnej oferty jej zbycia, przeciwnie twierdzi, że zbywać jej wcale nie zamierza. Pozostałe

zeznania powoda uważa Sąd za wiarygodne, nie są one bowiem sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie.

### **Sąd rozważył, co następuje:**

Powództwo jest w ocenie Sądu zasadne częściowo. Powód F. W. roszczenie swoje wyprowadza z zapisów umowy łączącej strony, stanowiących o zastrzeżeniu kary umownej na wypadek niewykonania zobowiązań jednej ze stron umowy. Podstawą materialnoprawną jego żądania jest zatem art. 483§1 k.c., stanowiący, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, według którego naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania istniejącego lub przyszłego zobowiązania niepieniężnego.

Kara umowna należy się wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność dłużnik. Wierzyciel zatem dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania; zwolniony jest natomiast z obowiązku wykazywania szkody. Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody (uchwała 7 sędziów SN z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03). Jeżeli natomiast dłużnik wykáže, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania, zwolniony jest z obowiązku zapłaty kary umownej

Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok SN z dnia 27 września 2013r., sygn. akt I CSK 748/12) Choć odpowiedzialność dłużnika z tytułu kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nie jest uwarunkowana poniesieniem przez wierzyciela szkody, to jest uwarunkowana pozostałymi przesłankami odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 KC. Kara umowna stanowi odszkodowanie umowne i przysługuje wierzycielowi jedynie wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Oznacza to, że przesłanką dochodzenia zapłaty kary umownej jest wina dłużnika w postaci co najmniej niedbalstwa.

Przekładając to na materię sprawy można powiedzieć, że istotnie powodowi należy się od pozwanego kara umowna. Strony ukształtowały swoje zobowiązania umowne w ten sposób, że rzeczywiście pozwany zobowiązał się „zdjąć zabezpieczenie hipoteczne” na nieruchomości przy ul. (...) w T. do dnia 31 sierpnia 2018 roku, przy czym strony zdefiniowały pojęcie „zdejścia zabezpieczenia” w rozumieniu umowy jako złożenie wniosku o zmianę zabezpieczenia hipotecznego, który skutecznie doprowadzi do zwolnienia udziału powoda od hipoteki. Bezsporne jest w sprawie i wynika zupełnie jasno przedstawionych dowodów, że taki wniosek do Sądu wieczystoksięgowego pozwany J. N. złożył w dniu 30 października 2017 roku, a zatem znacznie po upływie terminu.

O ile można rzeczywiście przyjąć, że pozwany nie mógł złożyć takiego wniosku przed dniem 11 października 2017 roku, gdyż do tego dnia nie otrzymał od (...) Banku (...) dokumentów, które by stanowiły formalną podstawę wykreślenia hipotek, to o tyle od dnia 12 października nic już nie stało na przeszkodzie, aby taki wniosek o wykreślenie hipoteki złożyć. W szczególności do złożenia tego wniosku nie była wymagana ani zgoda, ani inicjatywa F. W., pozwany miał wszystkie konieczne dokumenty i tylko od jego organizacji i woli zależało, kiedy ten wniosek do Sądu złoży.

Natomiast Sąd nie dostrzega żadnego zawinięcia po stronie pozwanego w okresie przed dniem 11 października 2017 roku, albowiem pozwany uczynił niezwłocznie wszystko co konieczne, aby uzyskać od wierzyciela hipotecznego, czyli (...) Banku (...) zgodę na zwolnienie F. W. od zobowiązań w tymże banku, a także zgodę na wykreślenie hipoteki na nieruchomości przy ul. (...) w T.. Jak wynika z zeznań świadków pozwany lojalnie współpracował z bankiem w tej procedurze nie przedłużał jej, nie stosował żadnej obstrukcji, wypełniał kolejne, nieprzewidywalne wcześniej polecenia banku zmierzające do uzyskania kolejnych zabezpieczeń od niego. W tym kontekście zatem pozwany nie ponosi żadnej

winy za to, że dopiero w dniu 11 października (...) Bank (...) wydał mu konieczne dokumenty i do tego dnia od niego nie zależy się powodowi żadna kara umowna.

W tym kontekście warto też wspomnieć, że roszczenie powoda jest konstruowane w ten sposób, że domaga się on kar z dwojakiego źródła mianowicie po pierwsze za spóźnione złożenie wniosku o wykreślenie hipotek, po drugie za spóźnione zwolnienie powoda ze wszystkich zobowiązań zaciągniętych na zabezpieczenie udzielonych spółce (...) pożyczek. Co do tego ostatniego źródła powód jednak nie wykazuje w ogóle jakie to niby zobowiązania miał i kiedy został od nich zwolniony, co już samo w sobie czyni to roszczenie niezasadnym z powodu niesprostania obowiązkom dowodowym. To powód bowiem powinien był szczegółowo wykazać za co ma otrzymywać karę umowną. Jeśli zaś powód źródła tej kary upatruje tylko w fakcie zawarcia przez pozwanego aneksów do umów kredytowych z dnia 18 września 2017 roku (k. 97 i kolejne) w terminie późniejszym niż 31 sierpnia 2017 roku, to analogicznie jak przy wykreśleniu hipotek, za fakt zawarcia tych umów z opóźnieniem pozwany nie ponosi żadnej winy, co skutecznie wykazał w toku procesu, a więc nie jest też zobowiązany do zapłaty kary umownej.

Nie zmienia to faktu, że pozwany miał pełną możliwość złożenia wniosku o wykreślenie hipotek z księgi wieczystej nieruchomości przy ul. (...) w T. już w dniu 12 października 2018 roku, i powinien był to uczynić wiedząc, że sam przyjął na siebie zobowiązanie umowne, iż zrobi do dnia 31 sierpnia 2018 roku. W toku procesu pozwany nie wykazał żadnych powodów dla których po otrzymaniu z banku stosownych dokumentów nie mógłby złożyć niezwłocznie takiego wniosku. Natomiast wniosek został rzeczywiście złożony dopiero w dniu 30 października 2017 roku, notabene po wezwaniu ze strony powoda. W efekcie w ocenie Sądu winien on zapłacić karę umowną powodowi za 18 dni zawinionego opóźnienia (12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 października). Zgodnie z umową stron kara taka miałaby wynosić 100.000,00 złotych za każdy dzień opóźnienia, a zatem miałaby wynosić łącznie 1.800.000,00 złotych (jeden milion osiemset tysięcy złotych).

Taka kara jednakże w okolicznościach sprawy jest wyjątkowo rażąco wygórowana. Wartość całej nieruchomości przy ul. (...), zapewne nie sięga nawet połowy tej wyliczonej kary, a wysokość tej kary ma się zupełnie nijak do zdarzenia, które spowodowało konieczność jej zapłaty. Oczywiście co do zasady pozwany karę zapłacić powinien, przecież sam przyjął na siebie pewne zobowiązanie umowne, dobrowolnie zgodził się na zastrzeżenie klauzuli dodatkowej o karze umownej, a następnie bez żadnego powodu nie dotrzymał swojego zobowiązania gdy już miał taką możliwość. Tym niemniej nakazywanie mu zapłacenia miliona osiemset tysięcy złotych nie daje się w żaden sposób pogodzić z zasadami współżycia społecznego.

Kodeks cywilny przewiduje jednakże pewne możliwości częściowego – ale nie całkowitego – uchylenia się od obowiązku zapłaty kary umownej. Art. 484 § 2 KC dopuszcza bowiem zmniejszenie (miarkowanie) kary umownej, gdy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane lub gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Wniosek o miarkowanie kary umownej w tej sprawie zawarty jest implícite w żądaniu pozwanego oddalenia powództwa i w całokształcie jego twierdzeń.

Wprowadzenie w przepisie art. 484 § 2 k.c. możliwości miarkowania kary umownej jest przyznaniem dłużnikowi prawa do ograniczenia negatywnych skutków błędnej oceny przyjętego na siebie ryzyka. Pojęcie „rażąco wygórowana” zawarte w ww. przepisie jest niedookreślonym zwrotem normatywnym podlegającym ocenie w ramach tzw. prawa sędziowskiego. Jako kryteria "rażącego wygórowania" wskazuje się m.in.: porównanie z poniesioną przez wierzyciela szkodą; nieponiesienie przez wierzyciela szkody albo poniesienie szkody w niewielkim rozmiarze; porównanie wysokości kary z wysokością odszkodowania na zasadach ogólnych; porównanie wysokości kary z wartością całego zobowiązania głównego; porównanie wysokości kary z wartością spełnionego z opóźnieniem świadczenia. Do kar o takim charakterze należy zaliczyć takie, których nadmierna wysokość, biorąc pod uwagę przyjęty przez sąd punkt odniesienia, jest jednoznaczna, ewidentna. Celem miarkowania wysokości kary umownej jest określenie przez Sąd takiej jej wysokości, aby utraciła ona cechę rażącego wygórowania, zaś ciężar wykazania istnienia wskazanej cechy obciąża niewątpliwie stronę, która domaga się jej miarkowania w myśl art. 6 k.c. Z kolei druga z przesłanek miarkowania kary umownej czyli wykonanie zobowiązania w znacznej części, oznacza konieczność wzięcia pod uwagę wykonania zobowiązania nawet wtedy gdy nastąpiło to po upływie umownych terminów.

W tym zakresie z bogatego orzecznictwa SN należałoby może przytoczyć jedno z orzeczeń, jak się zdaje w tej sprawie trafnie oddające istotę rzeczy. Mianowicie SN w wyroku z dnia 21 czerwca 2002 r., sygn.. akt V CKN 1075/00 wskazuje, że zgodnie z art. 482 § 2 KC podstawą dla miarkowania kary umownej może być spełnienie się przynajmniej jednej z dwu przesłanek miarkowania określonych tym przepisem; znaczne wykonanie zobowiązania lub rażąco wygórowanie kary umownej. O tym, czy kara umowna jest wygórowana, świadczyć może przede wszystkim porównanie jej wysokości z ewentualną szkodą jaką poniósł pozwany, któremu ta kara przypada.

Przenosząc powyższe teoretyczne rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że co prawda łącząca strony umowa wyraźnie zastrzegła możliwość naliczenia kary umownej wysokości 100.000,00 zł za każdy dzień opóźnienia, w tej sprawie zatem zgodnie z umową kara winna była wynosić 1.800.000,00 złotych.

Jednakże jak wynika z ustalonego stanu faktycznego zawinione opóźnienie pozwanego nie było znaczne, zobowiązanie swoje wykonał z tymże niewielkim opóźnieniem w całości, a wreszcie co najważniejsze z tytułu opóźnionego wykonania tego zobowiązania powód nie poniósł żadnej szkody, co uzasadniono już oceniając jego zeznania. Twierdzenia powoda dotyczące utraty potencjalnego kupca nieruchomości, czy stresu związanego z niemożnością jej darowania jawią się jako zupełnie niewiarygodne, skoro przez ponad rok po zniesieniu zabezpieczenia hipotecznego powód nie tylko, że nieruchomości ani nie sprzedał ani nie wystawił do sprzedaży, ale wręcz aktualnie twierdzi nie zamierza jej zbyć. Kara naliczona przez powoda, w ocenie Sądu jest wyjątkowo rażąco wygórowana, gdyż znacznie przewyższa wartość przedmiotowej hipoteki ustanowionej na nieruchomości, a także przewyższa wartość samej nieruchomości objętej hipoteką, a wszystko to w sytuacji, gdy powód przecież nadal jest właścicielem udziału w tej nieruchomości, nie był ograniczony w pobieraniu pożytków ze swojego udziału, i ogólnie nie doznawała z tytułu opóźnienia żadnej obiektywnej dolegliwości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że w okolicznościach sprawy kara umowna powinna być znacznie obniżona na podstawie art. 484 k.c. Ponieważ wysokość miarkowania kary umownej zastrzeżona jest uznaniu sędziowskiemu Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że istnieją podstawy do obniżenia należnej powodowi od pozwanego kary umownej do kwoty 54.000,00 złotych, stanowiącej wartość kary umownej należnej za osiemnaście dni opóźnienia w wykonaniu postanowienia umownego, lecz liczonej w kwocie nie 100.000,00 złotych zgodnie z umową stron, lecz w kwocie 3.000,00 złotych za jeden dzień. Tak określona wysokość kary umownej spowoduje, że zachowa ona określoną wartość materialną dla powoda, a więc spełni swój represyjny charakter, ale jednocześnie nie będzie prowadzić do rażącego i nie dającego się pogodzić z zasadami sprawiedliwości wzbogacenia się powoda. Sąd Okręgowy stwierdzając zatem przesłanki do miarkowania kary umownej i obniżenia jej do 3000 zł za jeden dzień zawinionego opóźnienia w wykonaniu zobowiązania umownego pozwanego do zwolnienia od zabezpieczenia hipotecznego udziałów powoda w nieruchomości przy ul. (...) w T. ostatecznie zatem zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 54.000,00 złotych (3000 zł x 18 dni).

Odsetki ustawowe za opóźnienie od wskazanej kwoty zasądzono od dnia 12 grudnia 2017 roku, zważywszy, że w aktach znajduje się dowód nadania do strony pozwanej wezwania do zapłaty zadośćuczynienia w pełnej kwocie objętej pozwem, a nawet wyższej, które to zostało pozwanemu doręczone w dniu 27 listopada 2017 r. Należało zatem zdaniem Sądu doliczyć jeszcze 14 dni, wskazane w wezwaniu do zapłaty na spełnienie świadczenia i uznać, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od dnia 12 grudnia 2017 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając, gdyż obie strony utrzymały się ze swoimi żądaniami jedynie częściowo, przy czym powód w 54%, a pozwany w 46% - i w takiej części każda ze stron proces wygrała.

W takim też stosunku podlegają rozliczeniu koszty jakie poniosły strony. Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową, składają się opłata od pełnomocnictwa 17 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł, oraz opłata od pozwu w kwocie 5.000 zł. Natomiast koszty procesu poniesione przez pozwanego zamykają się kwotą 5.400 zł z tytułu zastępstwa procesowego.

Powód winien zatem otrzymać zwrot poniesionych przez siebie kosztów procesu od pozwanego w 54%, co stanowi kwotę 5625,18 zł ( $5000+5400+17=10.417$  zł;  $54\% \times 10.417$  zł = 5625,18 zł). Pozwany z kolei utrzymał się ze swoim stanowiskiem w 46% i w tym zakresie winien otrzymać zwrot poniesionych kosztów, co daje kwotę 2484 zł ( $46\% \times 5400$  zł=2484 zł). Różnica z powyższych kwot wynosi 3141,18 zł ( $5625,18-2484$  zł = 3141,18 zł), która to różnica przypada do zasądzenia na rzecz powoda, o czym Sąd orzekł w punkcie III sentencji wyroku.

(...)

(...)

1. (...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

(...)