

Sygn. akt VIII GC 272/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

Protokolant: Eliza Sandomierska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2016 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

I. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2013 r. wydany w sprawie VIII GC 149/13 w pkt. I w całości, przy czym zasądzone wyrokiem zaocznym odsetki ustawowe od dnia 1 stycznia 2016 r. stanowią odsetki ustawowe za opóźnienie;

II. uchyla postanowienie o kosztach zawarte w pkt. III i pkt. V wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2013 r. wydanego w sprawie VIII GC 149/13;

III. pozostawia referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów procesu, w tym kosztów sądowych, z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik postępowania oraz przy założeniu, że powód wygrał sprawę w całości.

VIII GC 272/14

UZASADNIENIE

Powód P. K. wniósł pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. o zapłatę kwoty 159.480 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2010 r. do dnia zapłaty z tytułu kary umownej oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że podstawę faktyczną jego roszczenia stanowi niewywiązanie się przez pozwaną spółkę z obowiązku zawarcia z powodem przyrzeczonej umowy sprzedaży określonej nieruchomości za określoną cenę.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem zaocznym z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie VIII GC 149/13 zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. na rzecz powoda P. K. kwotę 159.480 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2013 r. oraz kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił; nakazał również pozwanej zapłacić na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 7.974 zł tytułem kosztów sądowych, których strona przeciwna nie miała obowiązku uiścić.

Wyrok zaoczny doręczony został w dniu 19 września 2013 r. w trybie art. 139 § 1 k.p.c. Przewodniczący stwierdził prawomocność wyroku zaocznego (zarządzenie z dnia 4 października 2013 r.).

W piśmie procesowym z dnia 9 grudnia 2013 r. pozwana spółka wniosła o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od wyroku zaocznego. W piśmie wskazała, że przeniosła siedzibę z D. do P., zmiana siedziby wpisana została do KRS w dniu 28 sierpnia 2013 r.

Jednocześnie pozwana złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego, w którym zaprzeczyła temu, że nie wywiązała się w terminie z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej ze swojej winy, wskazała natomiast, że nastąpiło to z winy powoda, a dokładniej z tej przyczyny, że powód nie dysponował środkami pozwalającymi na zapłatę ceny, ponadto wcześniej nie potwierdzał proponowanych terminów zawarcia umowy przyrzeczonej. Podniosła również, iż powód ostatecznie zakupił nieruchomość, która miała być przedmiotem umowy przyrzeczonej, przy czym nastąpiło to w lutym 2011 r. od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej, do której nieruchomość ta została przez pozwaną wniesiona aportem.

Zarządzeniem z dnia 10 kwietnia 2014 r. przewodniczący uchylił zarządzenie z dnia 4 października 2013 r. w przedmiocie stwierdzenia prawomocności wyroku zaocznego z uwagi na to, że wyrok został w dniu 29 sierpnia 2013 r. wysłany na adres pozwanej spółki w D., w dniu 4 września 2013 r. doręczyciel podjął próbę doręczenia (awizo), podczas gdy w dniu 28 sierpnia 2013 r. do KRS wpisano nową siedzibę pozwanej w P.. W konsekwencji - wobec nieprawidłowości doręczenia wyroku zaocznego dokonanej przesyłką wysłaną w dniu 29 sierpnia 2013 r. - zarządzono ponowne doręczenie wyroku zaocznego. W dniu 17 kwietnia 2014 r. dokonano prawidłowego doręczenia pozwanej odpisu wyroku zaocznego, od tej daty rozpoczął bieg termin do złożenia sprzeciwu. Pismem z dnia 24 kwietnia 2014 r. pozwana podtrzymała sprzeciw od wyroku zaocznego złożony w piśmie procesowym z dnia 9 grudnia 2013 r. (a więc przed rozpoczęciem biegu terminu do jego wniesienia).

W piśmie przygotowawczym wniesionym dnia 9 sierpnia 2014 r. odnosząc się do treści sprzeciwu od wyroku zaocznego powód zaprzeczył, jakoby z jego winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powołał się na fakt, że w korespondencji z pozwaną oświadczał, iż pasuje mu każdy zaproponowany termin, lecz to pozwana odsuwała termin zawarcia umowy wskazując, że nie zdąży zakończyć spraw związanych z założeniem nowej spółki komandytowej. Powód zaprzeczył wskazywanym przez pozwaną faktom - jakoby nie posiadał wymaganej kwoty na zapłatę ceny. Powoływał się na fakt, że ostatecznie do zawarcia umowy sprzedaży doszło, jednakże z innym podmiotem - spółką komandytową założoną przez pozwaną.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 26 sierpnia 2014 r. odniosła się do twierdzeń powoda podniesionych w piśmie z dnia 9 sierpnia 2014 r. zaprzeczając jego twierdzeniom oraz podnosząc, że z przedstawionej korespondencji mailowej wynika, iż to z winy powoda nie zawarto w terminie umowy przyrzeczonej, jak również podnosząc, że w czasie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży ze spółką komandytową przyjęła w imieniu pozwanej ustne oświadczenie powoda o zrzeczeniu się roszczeń z tytułu kary umownej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. K. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) w D..

Od 2009 r. P. K. negocjował z I. D. i M. D. (1), którzy reprezentowali (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D., warunki zawarcia umowy, w ramach której zamierzał nabyć od spółki prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w D. przy ul. (...). Nieruchomość ta zabudowana była budynkami składającymi się na ośrodek wczasowy.

Jako przedsiębiorca P. K. ustanowił swoim pełnomocnikiem, a później - w 2013 r. - prokurentem Z. K..

Kontakty między stronami wyglądały w ten sposób, że Z. K. kontaktował się drogą mailową z I. D. i M. D. (1), korespondencją tą strony prowadziły w języku niemieckim. P. K. nie włada językiem niemieckim, dlatego też kontakty P. K. z I. D. i M. D. (1) odbywały się z udziałem Z. K. ewentualnie z udziałem tłumacza, natomiast bezpośrednio P. K. kontaktował się z prokurentem spółki (...) W. M., który na stałe mieszka i pracuje w D..

I. D. i M. D. (1) mieszkają we F..

dowód: zeznania świadka Z. K. (k. 325-327, 329)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

prokura - karta 221

Dnia 6 marca 2010 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D., reprezentowana przez ówczesny zarząd: I. D. i M. D. (2), zwana sprzedającym, oraz P. K., zwany kupującym, zawarli w D. umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Na mocy § 2 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy notarialnej dotyczącej sprzedaży przedmiotu umowy przedwstępnej w terminie 30 dni od jej zawarcia. Przedmiotem umowy przyrzeczonej miało być prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej nr (...), położonej w D. przy ul. (...) oraz nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej nr (...), położonej w D. przy ul. (...), wraz z własnością posadowionych na wskazanych nieruchomościach gruntowych budynków, zgodnie z opisem w § 1 umowy przedwstępnej, które miało zostać sprzedane przez spółkę (...), a kupione przez P. K., za cenę netto równą 800.000 euro, stosownie do § 3 umowy. Natomiast w § 5 umowy strony postanowiły, że w razie niespełnienia zobowiązań opisanych w § 2, tj. zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa ulegnie rozwiązaniu bez żadnych roszczeń.

Umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej.

dowód: umowa przedwstępna sprzedaży użytkowania wieczystego z dnia 6.03.2010 r. (k. 236#238, 26#27)

W terminie wskazanym w umowie z dnia 6 marca 2010 r. umowa przyrzeczona nie została zawarta.

Fakt niesporny

Strony nadal prowadziły negocjacje.

W dniu 9 kwietnia 2010 r. P. K. udzielił pisemnego pełnomocnictwa Z. K..

Reprezentanci spółki (...) poinformowali Z. K. i P. K. o zamiarze zawiązania przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej i przeniesienia na nią prawa użytkowania wieczystego oraz własności nieruchomości budynkowych. I. D. i M. D. (1) uważali, że sprzedaż nieruchomości składających się na ośrodek czasowy przez spółkę komandytową, a nie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), będzie dla nich korzystniejsze.

dowód: pełnomocnictwo (k. 41)

zeznania świadka Z. K. (k. 325-327, 329)

zeznania świadka W. M. (k. 335-336)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

Dnia 14 maja 2010 r. w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D., reprezentowana przez I. D. i M. D. (2), działających na podstawie pełnomocnictwa z dnia 23 lutego 2010 r., zwana wydzierżawiającą, oraz P. K., zwany dzierżawcą, zawarli umowę dzierżawy ośrodka czasowego wraz z ustanowieniem prawa pierwokupu, na mocy której wydzierżawiająca oddała w dzierżawę dzierżawcy nieruchomości położone w D. nr (...) i nr (...) przy ul. (...).

Strony umowy w § 4 pkt 1 wskazały, że wydzierżawiająca ustanawia na rzecz dzierżawcy prawo pierwokupu ujawnione w księgach wieczystych przedmiotu dzierżawy za cenę brutto równą 800.000 euro oraz zobowiązała się, że

wydzierżawiająca, jej następca prawny lub podmiot obejmujący własność przedmiotu mowy w wyniku innych umów zawartych przez wydzierżawiającą po dniu zawarcia tej umowy – sprzeda nieruchomość będącą przedmiotem umowy w terminie do 30 października 2010 r. za wskazaną cenę, dzierżawca zobowiązał się zaś, że nieruchomości opisane w umowie za wskazaną w niej cenę do 30 października 2010 r. kupi.

W § 4 pkt 2 strony ustanowiły karę umowną, w wysokości 5% ceny opisanej w § 4 pkt 1, na wypadek niedojścia do zawarcia umowy sprzedaży, o której mowa w § 4 pkt 1, z winy jednej ze stron.

Umowa została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza R. O., prowadzącego kancelarię notarialną w D..

dowód: umowa dzierżawy ośrodka wczasowego wraz z ustanowieniem prawa pierwokupu z dnia 14.05.2010 r. (k. 239#241, 28#29)

Dnia 8 czerwca 2010 r. G. H., będący prezesem zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D., zgodnie z uchwałą zgromadzenia wspólników z dnia 14 lutego 2010 r., udzielił pełnomocnictwa I. D. i M. D. (1) do prowadzenia w imieniu spółki z zainteresowanym kupnem firmy (...) rozmów dotyczących sprzedaży, zawarcia umowy przedwstępnej oraz do wynegocjowania umowy kupna.

Pełnomocnictwo zostało udzielone w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym przez notariusza P. W., prowadzącego kancelarię notarialną we F..

dowód: pełnomocnictwo z 8.06.2010 r. (k. 247-249, 33-34, tłumaczenie k. 250-251, 35)

informacja z (...) sp. z o.o. (k. 138-143)

Dnia 18 czerwca 2010 r. została zawarta umowa spółki komandytowej o nazwie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Akt notarialny umowy spółki sporządził notariusza R. O. w D. (rep. A nr (...)). Komplementariuszem została (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D., komandytariuszem - W. M..

W. M. nadal był prokurentem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D..

dowód: odpis aktualny (...) sp. z o.o. sp. k. (k. 266-268v)

zeznania świadka W. M. (k. 335-336)

Dnia 28 czerwca 2010 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D., zwana właścicielem, reprezentowana przez I. D. i M. D. (2), zawarła z P. K., zwanym użytkownikiem, umowę zatytułowaną "Umowa użytkowania ośrodka wczasowego wraz z przyrzeczeniem sprzedaży oraz ustanowieniem prawa pierwokupu".

W § 1 strony wskazały, że umowa ta zastępuje postanowienia umowy dzierżawy zawartej między obiema stronami dnia 14 maja 2010 r.

W § 3 spółka oddała P. K. nieruchomości do wyłącznego używania i pobierania pożytków.

W § 4 ust. 1 strony zapisały, że wobec zwłoki dotyczącej ustalenia terminu zawarcia umowy kupna-sprzedaży przenoszącej własność przedmiotu użytkowania na rzecz dzierżawcy - której przyczyny leżą po stronie właściciela - użytkownik zapewnia, że podczas użytkowania nieruchomości przejmie wszystkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu użytkowania.

W § 4 ust. 3 strony postanowiły, że umowa została zawarta do momentu podpisania umowy kupna sprzedaży przedmiotu użytkowania, nie dalej jednak jak do dnia 30 września 2010 r.

Z kolei na mocy § 4 ust. 4 umowy właściciel przyznał użytkownikowi prawo pierwokupu (podlegające ujawnieniu w księgach wieczystych) przedmiotu użytkowania, tj. nieruchomości nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), i nieruchomości nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę w złotych polskich liczoną od kwoty 800.000 euro wg kursu średniego NBP na dzień 28 czerwca 2010 r. oraz zobowiązał się, iż przedmiot ten sprzeda wraz z prawami z nim związanymi użytkownikowi za cenę w złotych polskich wg kursu średniego NBP na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej liczoną od 800.000 euro – nie większą jednak niż 3.281.000 zł, do dnia 30 września 2010 r., zaś użytkownik oświadczył, że przedmiot ten i prawa zobowiązuje się na zasadach opisanych w niniejszym ustępie kupić, pod warunkiem spełnienia przez właściciela zobowiązań opisanych w ust. 5.

W § 4 ust. 5 zapisano natomiast, że właściciel zobowiązał się, iż na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej przedmiot użytkowania nie będzie obciążony żadnymi prawami osobistymi, rzeczowymi ani zobowiązaniami na rzecz osób trzecich, nie będzie przedmiotem postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego, nie będzie posiadał zaległości z tytułu podatku od nieruchomości, ani z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie, właściciel nie będzie stroną jakichkolwiek postępowań sądowych i administracyjnych, w tym podatkowych, których przedmiotem będzie przedmiot umowy, jak też nie będą związane z właścicielem oraz przedmiotem użytkowania żadne okoliczności, które uniemożliwiałyby zbycie tego przedmiotu.

W § 4 ust. 6 wskazano, że właściciel, podczas trwania umowy, ma prawo wyznaczyć użytkownikowi na piśmie, z wyprzedzeniem minimum 30 dni kalendarzowych termin do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W § 4 ust. 7 z kolei postanowiono, że umowa może zostać rozwiązana przed upływem terminów w niej opisanych – za pisemnym porozumieniem stron.

Zagadnienie kar umownych zostało przez strony uregulowane w § 5 umowy. Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy strony ustaliły, iż na wypadek niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa w § 4 ust. 4 i 5, z winy jednej ze stron, strona ta zapłaci na rzecz drugiej strony karę umowną w wysokości 5% ceny opisanej w § 4 ust. 4.

W § 6 ust. 1 umowy strony postanowiły, że ewentualne uzupełnienia i zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, natomiast w § 6 ust. 2 - że wszelkie oświadczenia dotyczące niniejszej umowy lub jej pojedynczych ustaleń wymagają przesłania ich listem poleconym na adres drugiej strony umowy zamieszczony na wstępie.

Umowa została zawarta w formie pisemnej, z podpisami notarialnie poświadczonymi, w kancelarii notariusza J. P. w S., która poświadczyła, że własnoręcznie w jej obecności podpisy złożyły następujące osoby: I. D., M. D. (1), P. K., E. K. - tłumacz.

dowód: umowa użytkowania ośrodka wczasowego wraz z przyrzeczeniem sprzedaży oraz ustanowieniem prawa pierwokupu z dnia 28.06.2010 r. (k. 242-246, 30-32)

W czasie rozmów poprzedzających zawarcie umowy reprezentanci spółki (...) cały czas podtrzymywali stanowisko, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), lecz przez spółkę komandytową, na którą przeniesione zostaną prawa do nieruchomości opisanej w umowie przedwstępnej. P. K. godził się na taki stan rzeczy.

dowód: zeznania świadka Z. K. (k. 325-327, 329)

zeznania świadka W. M. (k. 335-336)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

E-mailem z dnia 27 sierpnia 2010 r. M. i I. D. zaproponowali P. K. podpisanie umowy kupna w dniu 24 września 2010 r. lub w dniu 27 września 2010 r. W e-mailu z dnia 29 sierpnia 2010 r., nawiązując do e-maila z dnia 27 sierpnia 2010 r., zakreślili P. K. termin do odpowiedzi do dnia 3 września 2010 r.

Korespondencja została wysłana na adres mailowy Z. K..

dowód: korespondencja elektroniczna z dnia 27.08.2010 r. oraz 29.08.2010 r. (k. 148-149)

W sierpniu 2010 r., tj. w dacie wysłania e-maila z proponowaną datą zawarcia umowy przez M. i I. D., spółka komandytowa utworzona pod nazwą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie była jeszcze zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółka ta została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 września 2010 r. Do KRS wpisano dwóch wspólników: komandytariusza W. M. oraz komplementariusza (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Wpisano, że wkład wniesiony został jedynie przez W. M., był to wkład pieniężny w wysokości 1000 zł. Jako siedzibę spółki wpisano miejscowość D..

Zgodnie z wpisem do KRS wspólnikiem reprezentującym spółkę komandytową jest komplementariusz – (...) sp. z o.o., w imieniu którego występuje jednoosobowo prezes zarządu G. H. lub prokurent W. M..

dowód: odpis aktualny (...) sp. z o.o. sp. k. (k. 266-268v)

W dniu 27 września 2010 r. podpisano akt notarialny, na mocy którego został wniesiony do (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością aport w postaci nieruchomości i praw, będących przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej wcześniej z P. K..

W księgach wieczystych wpisy o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego oraz własności odrębnych nieruchomości budynkowych zostały dokonane w dniu 29 września 2010 r., o godzinie 12⁰⁰. O godzinie 13⁰⁰ o powyższym fakcie dowiedział się W. M.. W tej samej dacie zrehabilitował jako prokurent komplementariusza spółki komandytowej pismo adresowane do P. K..

Pismem z dnia 29 września 2010 r., zrehabilitowanym i podpisanym przez W. M., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa informowała, że nabyła aportem nieruchomość położoną w D. przy ul. (...) składającą się z działki nr (...) (KW nr (...)) oraz z działki nr (...) (KW nr (...)) i jest gotowa do wykonania przyrzeczonej przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy sprzedaży tych nieruchomości. W piśmie zawarto również prośbę o wyznaczenie terminu i miejsca sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży tych nieruchomości oraz o wpłatę kwoty stanowiącej równowartość 800.000 euro na jej rachunek bankowy.

W. M. telefonicznie skontaktował się z P. K., poinformował o tym, że dokonane zostały wpisy w księgach wieczystych dotyczących nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz własności budynków, a więc praw wniesionych aportem do spółki komandytowej oraz umówił się na spotkanie w dniu następnym.

Informację tą tego samego dnia - 29 września 2010 r. - P. K. przekazał Z. K..

P. K. zarezerwował u notariusza R. O., prowadzącego kancelarię notarialną w D., termin podpisania umowy przyrzeczonej ze spółką komandytową na dzień 30 września 2010 r., godzina 15⁰⁰.

dowód: zeznania świadka W. M. (k. 335-336)

zeznania świadka Z. K. (k. 325-327, 329)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

pismo (...) sp. z o.o. sp. k. z dnia 29.09.2010 r. (k. 252, 36)

Z. K. z kolei w e-mailu z dnia 29 września 2010 r., wysłanym o godzinie 18:36, poinformował M. D. (2) i I. D. o terminie zarezerwowanym u notariusza w celu zawarcia umowy.

Wiadomość e-mail została zredagowana w języku niemieckim w następujący sposób:

Szanowny panie D., notariusz nie przygotował umowy kupna, ponieważ pan M. nie dostarczył niezbędnych dokumentów oraz danych. Termin jest do jutra - godzina 15⁰⁰.

Pan M. poinformował nas, że państwo chcą podpisać umowę za 2 miesiące. Pan K. informuje, że jest to możliwe, ale pyta kiedy chcieliby państwo się z nim spotkać i wszystko omówić?

Odpowiedź została udzielona przez M. D. (2) w tym samym dniu, o godzinie 20:23. Wiadomość e-mail została zredagowana w następujący sposób:

Szanowny panie K., dziękuję za wiadomość. Będziemy pana M. jeszcze dziś prosić aby panu (i/lub notariuszowi) niezbędne dokumenty rano dostarczył. My zamknęliśmy transakcje z tą nową spółką i dlatego możemy, jeśli tylko projekt notarialny będzie przez nas zaakceptowany, sprzedaż u notariusza zamknąć. Proszę przekazać panu K., że on może wszystko dalsze z panem M. omówić.

dowód: zeznania świadka I. D. (k. 376-378, 383, tłumaczenie k. 394-396, 398#399)

zeznania świadka M. D. (2) (k. 379-382, tłumaczenie k. 396-398)

korrespondencja elektroniczna z dnia 29.09.2010 r. (k. 232, tłumaczenie k. 233)

I. D. i M. D. (1) po otrzymaniu e-maila z dnia 29 września 2010 r., w którym P. K. informował o terminie spotkania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej stwierdzili, że bez projektu umowy przyrzeczonej, z którym mogliby się wcześniej zapoznać, nie było sensu jechać do Polski w celu podpisania umowy w dniu 30 września 2010 r.

I. D. i M. D. (1) zdawali sobie sprawę, że osobami umocowanymi do podpisania umowy przez spółkę komandytową są oni oboje łącznie, ponieważ byli do tego upoważnieni przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...) na podstawie uchwały zgromadzenia wspólników, nie mieli jedynie dokumentu pełnomocnictwa, ale uzyskanie tego dokumentu łącznie z uwierzytelnieniem przez notariusza we F. byli w stanie uzyskać w ciągu jednego dnia. Drugą możliwością była taka, że umowę w imieniu spółki komandytowej podpisze prokurent spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) W. M., I. D. i M. D. (1) uważali jednak, że W. M. powinien dostać pełnomocnictwo do dokonania tej czynności. Takiego pełnomocnictwa do dnia 30 września 2010 r. W. M. nie udzielili.

dowód: zeznania świadka I. D. (k. 376-378, 383, tłumaczenie k. 394-396, 398#399)

zeznania świadka M. D. (2) (k. 379-382, tłumaczenie k. 396-398)

Środki na zakup praw do nieruchomości P. K. planował uzyskać z kredytu bankowego z (...) Bank (...) S.A. Z uwagi na to, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej był w umowach przedwstępnych kolejno zawieranych przez strony w 2010 r. kilkakrotnie przesuwany, bank za każdym razem udzielał P. K. promesy kredytowej.

Ostatecznie bank udzielił P. K. promesy kredytowej do dnia 30 września 2010 r., obejmującej przyrzeczenie udzielenia kredytu w kwocie obejmującej 100 % ceny nieruchomości. Zabezpieczeniem miała być hipoteka na tej nieruchomości. Bank zastrzegł, że po tej dacie warunki udzielenia kredytu zostaną zmienione, jeżeli umowa nie zostanie zawarta do dnia 30 września 2010 r. warunkiem udzielenia kredytu będzie udokumentowanie przez P. K. środków pieniężnych w ilości 10 % ceny sprzedaży jako wkładu własnego.

W dniu 20 października 2010 r. dyrektor Oddziału 1 (...) Bank (...) S.A. w D. sporządził skierowane do P. K. pismo oznaczone jako "informacja" o treści: (...) S.A. Oddział 1 w D. informuje, iż zgodnie ze złożonym przez pana wnioskiem o kredyt bank na dzień 30 września 2010 r. gotowy był postawić przedmiotowy kredyt do pana dyspozycji.

dowód: pismo (...) S.A. z dnia 20.10.2010 r. (k. 253, 37)

zeznania świadka Z. K. (k. 325-327, 329)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

W dniu 30 września 2010 r. P. K. w godzinach przedpołudniowych przyjechał do biura, w którym zatrudniony był W. M.. W czasie spotkania W. M. wręczył P. K. wcześniej przygotowane pismo, datowane na dzień 29 września 2010 r.

P. K. poinformował z kolei W. M. o tym, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej zarezerwowany został na 30 września 2010 r. u notariusza R. O. w kancelarii notarialnej w D., godzina 15⁰⁰. Zakomunikował też o odmiennych warunkach udzielenia kredytu przez bank w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej przed i po dniu 30 września 2010 r.

dowód: pismo (...) sp. z o.o. sp. k. z dnia 29.09.2010 r. (k. 252, 36)

zeznania świadka W. M. (k. 335-336)

zeznania świadka Z. K. (k. 325-327, 329)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

O godzinie 15⁰⁰ w kancelarii notarialnej R. O. w D. stawił się tylko P. K..

Notariusz R. O. w dniu 30 września 2010 r. sporządził pismo, skierowane do P. K., w którym oświadczył, że w dniu 30 września 2010 r. o godzinie 15⁰⁰ stawił się w jego kancelarii w D. przy ul. (...) P. K., który zarezerwował termin w tym dniu na podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D., jak również oświadczył, że nie doszło do zawarcia umowy, albowiem stawił się tylko P. K..

dowód: pismo notariusza R. O. z dnia 30.09.2010 r. (k. 254, 38)

zeznania świadka I. D. (k. 376-378, 383, tłumaczenie k. 394-396, 398#399)

zeznania świadka M. D. (2) (k. 379-382, tłumaczenie k. 396-398)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

Dnia 30 września 2010 r. kurs średni NBP euro do złotych wynosił 3,9870.

dowód: tabela A kursów średnich NBP z dnia 30.09.2010 r. (k. 39)

Po dniu 30 września 2010 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w D. udzieliła pełnomocnictwa radcy prawnemu S. O. do reprezentowania spółki w negocjacjach z P. K., zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży ośrodka wczasowego w D.

Rozmowy, w których P. K. reprezentował Z. K., prowadzone były do lutego 2011 r.

dowód: zeznania świadka Z. K. (k. 325-327, 329)

zeznania świadka S. M. (k. 327-328, 329)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

Po 30 września 2010 r. P. K. wznowił starania o kredyt w (...) S.A.

E-mailem z dnia 4 października 2010 r. Z. K. zwrócił się do M. D. (2) wskazując, że bank potrzebuje pilnie od P. K. załącznika do umowy kupna, który świadczy o nowym terminie transakcji oraz poprosił o informację o dacie osobistego spotkania.

dowód: korespondencja elektroniczna z dnia 4.10.2010 r. (k. 105, tłumaczenie k. 150)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

W czasie negocjacji P. K. informował o tym, że bank zmienił warunki kredytowania i obecnie wymaga od niego 10% wkładu własnego. Informował również, że w tym stanie rzeczy może nabyć nieruchomość, ale za cenę niższą niż proponowana wcześniej o 10%.

Za pośrednictwem W. M. P. K. zwrócił się do M. i I. D. z propozycją, aby M. i I. D. poświadczili wobec banku, że część ceny odpowiadającą wymaganemu przez bank wkładowi własnemu P. K. im zapłacił. Na początku M. i I. D. odnieśli się negatywnie do tej propozycji, a nawet poprosili W. M. aby znalazł innego nabywcę, ostatecznie jednak zgodzili się na propozycję P. K.. Strony umówiły się, że zostanie zawarta umowa pożyczki przez spółkę matkę ((...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością), opiekującą na kwotę wynoszącą 10 % ceny sprzedaży, która miała być przedstawiona bankowi jako dowód posiadania przez P. K. wkładu własnego w wymaganej przez bank wysokości.

Negocjacje zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży przez spółkę komandytową oraz umowy pożyczki przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w imieniu tych dwóch spółek prowadziła S. O..

dowód: zeznania świadka W. M. (k. 335-336)

zeznania świadka S. M. (k. 327-328, 329)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

Dokument zatytułowany "umowa pożyczki" został podpisany dnia 28 lutego 2011 r. W umowie wskazano, że (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentował prezes zarządu G. H., a ten reprezentowany jest, zgodnie z załączonym do umowy pełnomocnictwem, przez S. O..

W § 1 umowy wskazano, że jej przedmiotem jest pożyczka pieniężna w wysokości 80.000 euro, przy czym ustaliły, że nastąpi przeliczenie na złote polskie po średnim kursie NBP z dnia sporządzenia umowy, tj. 1 zł = 3,9763 euro. W § 2 umowy zapisano, że pożyczkobiorca przekazuje kwotę w wysokości 80.000 euro, tj. 318.104 zł, pożyczkobiorcy, który kwituje jej odbiór przez podpisanie umowy. Dalej strony uzgodniły, że odsetki wynoszą 7% w skali roku, określono harmonogram spłat obejmujący 3 raty, których terminy płatności przypadały kolejno na dzień: 31 grudnia 2011 r., 31 grudnia 2012 r., 31 grudnia 2013 r.

dowód: dokument "umowa pożyczki" (k. 155-156)

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w D., reprezentowana przez S. O. jako pełnomocnika, oraz P. K. zawarli przed notariuszem R. O. w kancelarii notarialnej w D. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży i ustanowienia hipoteki (rep. A nr (...)).

W § 2 zapisano, że do aktu złożono uchwałę numer (...) spółki komandytowej na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość za cenę w złotych polskich wg kursu średniego NBP na dzień zawarcia umowy sprzedaży, liczoną od 800.000 euro, nie większą jednak niż 3.281.040 zł.

Na mocy § 3 umowy spółka komandytowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D. sprzedała P. K. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i prawo własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość, objętych księgą wieczystą (...), położonych w obrębie D. oraz prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i prawo własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość, objętych księgą wieczystą (...), położonych w obrębie D., a P. K. kupił je za cenę 3.181.040 zł.

Zgodnie z § 4 strony oświadczyły, że cena sprzedaży zostanie zapłacona w ten sposób, że kwota 318.104 zł została już zapłacona, co S. O. w imieniu i na rzecz spółki komandytowej potwierdza, zaś pozostałą do zapłaty kwotę 2.862.936 zł P. K. zapłaci spółce do dnia 10 marca 2011 r. na wskazany rachunek tej spółki.

W § 5 P. K. oświadczył, że (...) S.A. udzielił mu kredytu w wysokości 2.952.900 zł.

W § 8 strony oświadczyły, że wydanie nieruchomości już nastąpiło.

W § 9 wskazano, że koszty umowy wraz z opłatą sądową ponosi spółka komandytowa w kwocie 15.905,20 zł, zaś pozostałe koszty ponosi P. K..

dowód: umowa sprzedaży i ustanowienie hipoteki z dnia 28.02.2011 r. (k. 152-154)

Faktycznie w dniu 28 lutego 2011 r. S. O. nie przekazała żadnych pieniędzy P. K..

dowód: przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

W czasie spotkania u notariusza między stronami powstał spór, która ze stron ma ponieść koszty zawarcia umowy. P. K. nie posiadał przy sobie kwoty pozwalającej na uiszczenie całości kosztów, ponieważ zakładał, że to nie on będzie nimi obciążony. Ostatecznie strony porozumiały się co do kosztów w sposób opisany w paragrafie 9 umowy. P. K. uiszczył obciążające go koszty zawarcia umowy.

dowód: zeznania świadka S. M. (k. 327-328, 329)

przesłuchanie powoda P. K. (k.426-429;430)

Dnia 1 lutego 2013 r. Z. K., działający w imieniu P. K., jako jego pełnomocnik, sporządził dwa pisma kierowane do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D., którymi wezwał spółkę do zapłaty na podstawie § 4 ust. 4 w zw. z § 5 ust. 1 umowy użytkowania ośrodka wczasowego wraz z przyrzeczeniem sprzedaży oraz ustanowieniem prawa pierwokupu z dnia 28 czerwca 2010 r. kwoty związanej z niedojściem do zawarcia wymienionej w umowie z 28 czerwca 2010 r. umowy sprzedaży z winy spółki (...). Kwota ta w pierwszym piśmie została oznaczona na 159.480 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2010 r., w kolejnym – na 40.000 euro z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2010 r. Termin zapłaty określony został w obu pismach na dzień 8 lutego 2013 r.

Pisma wysłano spółce (...) drogą pocztową.

dowód: pisma Z. K. z dnia 1.02.2013 r. (k. 255-257, 40-40v)

pełnomocnictwo z dnia 9.04.2010 r. (k. 41, 258)

W oparciu o dokument umowy pożyczki spółka (...) wystąpiła do Sądu Okręgowego w Koszalinie z pozwem o zapłatę pierwszej raty pożyczki. Sprawa zakończyła się prawomocnym nakazem zapłaty. Nakaz zapłaty uprawomocnił się po doręczeniu pozwanemu P. K. nakazu i pozwu w trybie art. 139 § 1 k.p.c. (P. K. nie odbierał korespondencji sądowej), czynności procesowe zmierzające do wzruszenia prawomocności nakazu podejmowane przez P. K. okazały się nieskuteczne.

Między stronami toczyło się kolejne postępowanie przed Sądem Okręgowym w Koszalinie, które zakończyło się prawomocnym wyrokiem. W postępowaniu tym Sąd Okręgowy w Koszalinie stwierdził, że wprawdzie doszło do podpisania umowy pożyczki, ale nie doszło do jej wykonania, ponieważ spółka (...) nie przekazała kwoty pożyczki P. K..

fakty niesporne

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie IX Wydział KRS z dnia 28 sierpnia 2013 r. do Krajowego Rejestru Sądowego jako siedzibę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) wpisano P., zamiast dotychczasowej siedziby spółki w D..

dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 28.08.2013 r. (k. 129)

zaświadczenie o dokonaniu wpisu z dnia 28.08.2013 r. (k. 128)

Sąd zważył, co następuje:

Powód dochodzi od pozwanej kwoty 159.480 zł jako kary umownej za niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 28 czerwca 2010 r. Kara umowna została zastrzeżona w § 5 umowy jako 5% określonej umową ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności odrębnych nieruchomości budynkowych, z kolei cena została w umowie określona w złotych polskich, przeliczonych wg kursu średniego NBP na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej od kwoty 800.000 euro. Zgodnie z umową termin zawarcia umowy przyrzeczonej określono posługując się zwrotem "do dnia 30 września 2010 r.". Powód wywiódł, że do tej daty umowa przyrzeczona nie została zawarta, żądaniem pozwu objęta jest więc kara umowna wyliczona jako 5% z kwoty 800.000 euro, przeliczonej na walutę polską wg średniego kursu NBP z dnia 30 września 2010 r.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowi art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

Oceniając zasadność powództwa o zapłatę kary umownej należy mieć na względzie, że w art. 483 i 484 k.c. kara umowna ujęta została jako surogat odszkodowania należnego z tytułu odpowiedzialności kontraktowej. W orzecznictwie wskazuje się (por. wyrok S.N. z 1999-02-11, I CKN 166/98 oraz wyrok S.N. z 2008-01-11, V CSK 362/07), że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.), przesłanki kary umownej określone są natomiast przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Kara umowna należy się więc wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (art. 471 k.c.), tj. niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynika z niedołożenia przez dłużnika należytej staranności, strony mogą jednak umówić się inaczej (art. 472 k.c.).

Zrealizowanie roszczenia wierzyciela z tytułu kary umownej wymaga zatem udowodnienia, iż: po pierwsze na wypadek niewykonania zobowiązania została w łączącej strony umowie zastrzeżona kara umowna, a po drugie dłużnik nie wykonał umownego zobowiązania niepieniężnego lub wykonał je nienależycie. Na wierzycielu nie ciąży natomiast obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego jest przez dłużnika zawinione, albowiem z treści art. 471 k.c. wynika wrzuszalne domniemanie prawne, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie tego zobowiązania przez dłużnika jest przez niego zawinione, co sprawia, iż to na dłużniku podejmującym obronę przed realizacją roszczenia wierzyciela spoczywa ciężar wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego nie zostało przez niego zawinione.

Kwestię wysokości kary umownej reguluje natomiast art. 484 § 1 zdanie 1 k.c., który stanowi, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Uregulowania zawarte w art. 484 § 1 k.c. zwalniają z kolei

wierzyciela z udowodnienia obowiązku wykazania rozmiaru szkody, co więcej rozmiar szkody nie ma znaczenia dla wysokości kary umownej, której zapłaty może domagać się wierzyciel.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba przede wszystkim, że umowa z dnia 28 czerwca 2010 r., w której zastrzeżona została kara umowna, jest umową przedwstępną, uregulowaną w kodeksie cywilnym w art. 389 i art. 390.

Art. 389 § 1 k.c. w brzmieniu: umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej definiuje instytucję umowy przedwstępnej oraz określa jakim warunkom umowa musi odpowiadać, ażeby była umową przedwstępną, a podstawowymi warunkami w tym zakresie są: zobowiązanie się stron bądź jednej strony umowy przedwstępnej, że w przyszłości zawarta zostanie oznaczona umowa (w określonym do jej zawarcia terminie, bądź bez oznaczenia tego terminu, co powoduje zastosowanie art. 389 § 2 k.c.), określenie w treści umowy przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna może zostać zawarta w dowolnej formie, forma ta nie ma wpływu na jej ważność, wiąże się natomiast ze skutkami określonymi w art. 390 k.c., bowiem w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w formie, która nie czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, stronie uprawnionej przysługuje jedynie roszczenie odszkodowawcze stosownie do art. 390 § 1 k.c., podczas gdy w sytuacji, w której forma umowy przedwstępnej czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej stosownie do art. 390 § 2 k.c.

Przekładając powyższe na grunt niniejszego procesu należy wskazać, iż powodowi przysługuje jedynie prawo do żądania odszkodowania, które w realiach rozpoznawanej sprawy obejmuje roszczenie o zapłatę kary umownej (a zatem odszkodowania zryczałtowanego), z uwagi na fakt, iż umowa przedwstępna została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zaś do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawa własności posadowionych na niej budynków wymagana jest forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

Przechodząc w rozważaniach do oceny zasadności roszczenia objętego żądaniem pozwu należy wskazać, iż niespornym był między stronami fakt zawarcia umowy użytkowania ośrodka wczasowego wraz z przyrzeczeniem sprzedaży oraz ustanowieniem prawa pierwokupu z dnia 28 czerwca 2010 r., a także fakt, iż umowa ta w swoich postanowieniach zawierała zastrzeżenie kary umownej na wypadek jej niewykonania, tj. „nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej [...] z winy jednej ze Stron” (§ 5 ust. 1), jak również fakt, że umowa przyrzeczona nie została zawarta przez strony niniejszego procesu w terminie określonym umową z dnia 28 czerwca 2010 r., a zatem do dnia 30 września 2010 r. Nie ma sporu również co do tego, że powód ostatecznie nabył sporną nieruchomość, ale nie od pozwanej, tylko od spółki komandytowej, w której pozwana jest komplementariuszem i do której objęta sporem nieruchomość została wniesiona jako aport komplementariusza, co nastąpiło przed dniem 30 września 2010 r.

Spór w niniejszej sprawie ogniskował się natomiast wokół tego, która ze stron umowy zawiniła w tym, że do zawarcia tej umowy nie doszło w terminie do dnia 30 września 2010 r.

Pozwana opiera bowiem swoją obronę, wyrażoną w sprzeciwie od wyroku zaocznego, przede wszystkim na zarzucie zawinienia przez powoda w tym, że zawarcie umowy przyrzeczonej nie nastąpiło w określonym umową terminie, podkreślając jednocześnie brak winy po swojej stronie oraz fakt zawarcia ostatecznie umowy przyrzeczonej, co nastąpiło w dniu 28 lutego 2011 r.

Uwadze stron uciekło natomiast, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej między nimi wcale nie doszło. Powód przyznał przy tym podczas składania zeznań w charakterze strony, że od momentu zawarcia drugiej w kolejności umowy (umowy z 14 maja 2010 r., która została następnie zastąpiona umową z 28 czerwca 2010 r. - por. § 1 tej umowy) reprezentanci pozwanej podnosili w negocjacjach, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta przez nowozawianą

spółkę komandytową. Co za tym idzie w dacie podpisania umowy z dnia 28 czerwca 2010 r. powód powinien był zadawać sobie sprawę z tego, że spełnienie świadczenia określonego umową z dnia 28 czerwca 2010 r., polegającego na zawarciu umowy przyrzeczonej, osobiście przez pozwaną nie nastąpi, albowiem wyzbywając się prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności odrębnych nieruchomości budynkowych pozwana pozbawiła się możliwości skutecznego złożenia oświadczenia woli o ich sprzedaży powodowi. Pozwana w sprzeczności od wyroku zaocznego podnosiła z kolei, że powód nabył ostatecznie prawa do nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej od spółki komandytowej, a zatem przyznała, że nie nabył ich od pozwanej. Zauważyć trzeba, że w konsekwencji oznacza to przyznanie, iż pozwana w ogóle nie wykonała zobowiązania nałożonego na nią umową przedwstępną z dnia 28 czerwca 2010 r. Stanowisko procesowe wyrażone przez pozwaną wskazuje jednak na to, że zdaje się ona nie dostrzegać odrębności pozwanej jako osoby prawnej od zawiązanej przez nią spółki komandytowej.

W tym kontekście należy również zauważyć, że powód i pozwana w drugiej umowie, licząc w kolejności chronologicznej - a więc w umowie dzierżawy ośrodka wczasowego wraz z ustanowieniem prawa pierwokupu z dnia 14 maja 2010 r. - postanowili wyraźnie, że na mocy tej umowy pozwana zobowiązała się, że albo ona zawrze umowę przyrzeczoną z powodem, albo uczyni to następca prawny pozwanej - podmiot, który nabędzie prawa będące przedmiotem umowy przyrzeczonej, a zatem w ramach tej umowy pozwana zobowiązywała się również, że świadczenie zostanie spełnione przez osobę trzecią. Następnie umowa ta została zastąpiona przez umowę z dnia 28 czerwca 2010 r. (co wprost wskazano w § 1 tej umowy), a zatem za porozumieniem stron strony rozwiązały poprzednią umowę, tj. umowę z dnia 14 maja 2010 r. W umowie z dnia 28 czerwca 2010 r. strony pominęły zapis odnoszący się do zawarcia umowy przyrzeczonej przez następcę prawnego pozwanej.

Powyższe oznacza, że konieczne było dokonanie wykładni umowy z dnia 28 czerwca 2010 r. Literalne brzmienie umowy wskazuje bowiem na to, że pozwana zobowiązała się wykonać świadczenie z umowy przedwstępnej (a więc zawrzeć umowę przyrzeczoną) osobiście. Tym samym można byłoby przyjąć, iż z uwagi na to, że w terminie do zawarcia umowy przyrzeczonej (a więc do dnia 30 września 2010 r.) pozwana wyzbyła się praw do nieruchomości, które miały być przedmiotem umowy przyrzeczonej, to tym samym sama pozbawiła się możliwości spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej. W tym ujęciu wina pozwanej w niezawarciu umowy przyrzeczonej nie budziłaby żadnych wątpliwości.

Opisane wyżej okoliczności wymagały jednak dokonania wykładni umowy z dnia 28 czerwca 2010 r. Wykładnia umów wymaga zastosowania reguł określonych przez ustawodawcę w art. 65 § 2 k.c., z którego wyprowadza się w orzecznictwie tzw. kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym.

Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia w pierwszej kolejności jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażeń dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień [tak: uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 29.06.1995 r., sygn. III CZP 66/95, OSNC 1995 nr 12, poz. 168].

Stosując powyższą metodę wykładni Sąd na gruncie rozpoznawanej sprawy ustalił, iż w umowie z dnia 28 czerwca 2010 r. pozwana zobowiązała się nie tylko do tego, że spełni świadczenie osobiście, ale również do tego, że spełni je jej następca prawny, w szczególności podmiot, który nabędzie prawa do nieruchomości będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej, a dokładniej spółka komandytowa, do której pozwana zamierzała prawa te wnieść aportem jako komplementariusz tej spółki. Najsilniej o takim wyniku wykładni świadczy wykazane powyżej niedostrzeżenie przez strony procesu, że pozwana osobiście w ogóle nie wykonała zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 28

czerwca 2010 r. Nadto o takim kształcie woli stron świadczy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, albowiem nie wykazano, ani nie naprowadzano dowodów na okoliczność, iżby powód sprzeciwiał się temu, że przedmiot umowy przyrzeczonej został wniesiony aportem do spółki komandytowej, przeciwnie powód przyznał, że o tym fakcie wiedział już od momentu zawarcia drugiej w kolejności umowy, a więc od maja 2010 r., co więcej od daty tej miał świadomość, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta przez spółkę komandytową. Fakt ten wynika również z zeznań W. M. i reprezentującego powoda Z. K.. Obaj świadkowie zeznali, że W. M. informował Z. K. o tym, że pozwana zamierza zawiązać spółkę komandytową, na nią przenieść prawa będące przedmiotem umowy przyrzeczonej oraz sprawić, że to spółka komandytowa zawrze z powodem umowę tożsamą z umową przyrzoną. Powód nie sprzeciwiał się takiemu rozwiązaniu już na etapie poinformowania go o takim zamiarze, a zatem w sposób dorozumiany się na to godził, co sam przyznał w toku niniejszego procesu. Co więcej należy wysiąść pod uwagę cel, jaki przyświecał obu stronom, a celem tym było ażeby sprzedać (pозwana) albo kupić (powód) nieruchomość położoną w D. przy ul. (...) bez względu na to, kto będzie podmiotem ostatecznie sprzedającym : pozwana czy jej następca prawny, rozumiany jako podmiot, który nabędzie prawa do nieruchomości będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej.

Powyższe oznacza, iż strony w istocie - mimo braku wyraźnego zapisu umownego w tym względzie - rozumiały postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 28 czerwca 2010 r. w taki sposób, że umowa przyrzeczona ma być zawarta nie tyle przez pozwaną, co przez zawiązywaną przez nią spółkę córkę - spółkę komandytową. W istocie pozwana podpisując umowę przedwstępną zobowiązała się więc do spełnienia świadczenia polegającego nie na tym, że osobiście zawrze umowę przyrzoną, ale na tym, że zadba o to, ażeby osoba trzecia - a więc spółka córka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jako podmiot, który nabędzie prawa będące przedmiotem umowy przyrzeczonej - zawrze z powodem umowę przyrzoną w terminie umową tą określonym, tj. do dnia 30 września 2010 r. Wynik przeprowadzonej wykładni wskazuje więc na to, że zawarta przez strony umowa z dnia 28 czerwca 2010 r. jest umową o świadczenie przez osobą trzecią, w rozumieniu art. 391 k.c., że zgodnie z którym: Jeżeli w umowie zastrzeżono, że osoba trzecia zaciągnie określone zobowiązanie albo spełni określone świadczenie, ten, kto takie przyrzeczenie uczynił, odpowiedzialny jest za szkodę, którą druga strona ponosi przez to, że osoba trzecia odmawia zaciągnięcia zobowiązania albo nie spełnia świadczenia. Może jednak zwolnić się od obowiązku naprawienia szkody spełniając przyrzone świadczenie, chyba że sprzeciwia się to umowie lub właściwości świadczenia.

Mając na względzie przedstawione wyżej uwagi przejść można do rozważenia przesłanek odpowiedzialności z tytułu kary umownej, których ciężar udowodnienia spoczywa na powodzie, a w związku z tym, że są one niesporne (nie ma sporu co do tego, że w umowie przedwstępnej zastrzeżono karę umowną za niewykonanie świadczenia niepieniężnego, opisane jako "niedojście do zawarcia umowy", nie ma też sporu co do tego, że do dnia 30 września 2010 r. umowa przyrzeczona nie została zawarta), rozważenia wymaga, czy umowa przedwstępna nie została wykonana w terminie z uwagi na okoliczności, za które pozwana nie ponosi ona odpowiedzialności, a w szczególności z uwagi na okoliczności, za które winę miałby ponosić powód.

Pozwana podnosiła w tym zakresie w sprzeciwie od wyroku zaocznego dwa zarzuty pod adresem powoda:

pierwszy, że nie dysponował on na ówczesną chwilę (tj. do dnia 30 września 2010 r.) środkami pieniężnymi pozwalającymi na zapłacenie określonej w umowie przedwstępnej ceny za przedmiot umowy przyrzeczonej;

drugi, że powód zachowywał się niesumiennie w kontekście wyznaczenia terminu i zorganizowania zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem.

W dalszej kolejności pozwana podnosiła (por. pismo procesowe pozwanej z dnia 26 sierpnia 2014 r.), iż w czasie negocjacji prowadzonych ustnie po dniu 30 września 2010 r., w których pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz nowoutworzoną spółkę komandytową reprezentowała radca prawny S. O. (obecnie S. M.), powód złożył oświadczenie, zgodnie z którym zrzekł się roszczenia z tytułu kary umownej. Z uwagi na to, że zrzeczenie się roszczenia jest przedmiotem regulacji prawa procesowego (art. 203 k.p.c.) przyjąć trzeba, że pełnomocnik pozwanej radca prawny S. M. w piśmie procesowym z dnia 26 sierpnia 2014 r. miała w istocie na myśli zwolnienie z

długu, które jest uregulowane w prawie materialnym, ma postać umowy oraz musi być zaakceptowane przez dłużnika (art. 508 k.c.).

W pierwszej kolejności rozważyć należy słuszność tego ostatniego zarzutu, ponieważ udowodnienie zawarcia przez strony niniejszego procesu umowy zwolnienia z długu obejmującego karę umowną czyniłoby bezpodstawnymi dalsze rozważania dotyczące zawinienia stron w tym, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W tym kontekście przede wszystkim zauważyć należy, że strona pozwana powołując się w piśmie procesowym z dnia 26 sierpnia 2014 r. na fakt zawarcia umowy zwolnienia z długu z tytułu kary umownej zastrzeżonej umową z dnia 28 czerwca 2010 r. w istocie przyznała, że takie roszczenie z tytułu kary umownej po stronie powoda powstało. Już to czyni nieuzasadnionym stanowisko pozwanej wyrażone w sprzeciwie od wyroku zaocznego, skoro bowiem pozwana na etapie negocjacji prowadzonych po dniu 30 września 2010 r. przyznawała, że posiada wobec powoda dług z tytułu kary umownej za niewykonanie umowy z dnia 28 czerwca 2010 r. oraz zmierzała do zawarcia umowy polegającej na zwolnieniu pozwanej z tego długu, to tym samym przyznawała, że nie wykonała zobowiązania niepieniężnego z umowy z dnia 28 czerwca 2010 r., a więc w istocie przyznawała, że wina w tym, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej leży po jej stronie.

Abstrahując w tym miejscu od tej kwestii, w oparciu o ocenę zgromadzonego materiału dowodowego przyjąć trzeba, że pozwana nie udowodniła, iż w toku negocjacji doszło do ustnych oświadczeń woli o takiej treści, jak przedstawione w piśmie procesowym z dnia 26 sierpnia 2014 r., a więc do oświadczeń woli stron niniejszego procesu zmierzających do zawarcia umowy zwolnienia z długu. Jedyнным dowodem potwierdzającym ten fakt są zeznania S. M. przesłuchanej w charakterze świadka, pozostają one jednak w sprzeczności z zeznaniami Z. K. oraz samego powoda, którzy również uczestniczyli w negocjacjach prowadzonych po dniu 30 września 2010 r. Doświadczenie życiowe wskazuje przy tym, że gdyby istotnie strony zawarły umowę zwolnienia z długu, dałyby temu wyraz na piśmie, tym bardziej, że w § 6 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 28 czerwca 2010 r. zapisano, że wszelkie oświadczenia dotyczące niniejszej umowy lub jej pojedynczych ustaleń wymagają przesłania ich listem poleconym na adres drugiej strony umowy, a więc w istocie wymagają formy pisemnej. Zamieszczone w piśmie procesowym z dnia 26 sierpnia 2014 r. wyjaśnienia radcy prawnego S. M., zgodnie z którymi uzgodnienia strony miałyby nie zostać utrwalone na piśmie, ponieważ obu stronom zależało na szybkim sfinalizowaniu umowy kupna-sprzedaży, a pozwana spółka zarządzana jest przez obywateli niemieckich nie władających językiem polskim, co utrudniało redagowanie łączących strony umów, są o tyle niewiarygodne, że aby spisać te postanowienia strony nie musiały zorganizować osobnego spotkania w celu zawarcia umowy zwolnienia z długu ani nawet nie musiały postanowień tych spisywać w osobnej umowie, wystarczył dodatkowy punkt do jednej z umów zawartych w dniu 28 lutego 2011 r. (w tej dacie zawarte zostały dwie umowy: umowa pożyczki między pozwaną i powodem w formie pisemnej oraz umowa w formie aktu notarialnego przenosząca prawa do nieruchomości obejmującej ośrodek czasowy, zawarta między spółką komandytową i powodem, przy czym w przypadku obu tych umów spółki reprezentowała radca prawny S. M.). Nie było żadnych pragmatycznie uzasadnionych przeszkód, aby w tej samej dacie powód i pełnomocnik pozwanej spisali osobną umowę, obejmującą zwolnienie z długu, bądź dopisali taki punkt do zawartej w tym dniu umowy.

W takim kontekście sytuacyjnym, a także wobec odmiennych zeznań Z. K. i powoda, zeznania świadka S. M., wskazujące na fakt zawarcia umowy zwolnienia z długu, zostały uznane za niewiarygodne. Taka negatywna ocena zeznań świadka S. M. jest tym bardziej uzasadniona, że fakt zawarcia umowy zwolnienia z długu - o czym wspomniano powyżej - powodowałby, że dalsze zarzuty pozwanej w niniejszym procesie nie byłyby wymagane do uzyskania wyroku oddalającego powództwo. Mimo tego zarzut zawarcia umowy zwolnienia z długu nie został podniesiony przez S. M. w sprzeciwie od wyroku zaocznego, a dopiero w dalszym etapie procesu, tj. w piśmie procesowym z dnia 28 lutego 2011 r.

W związku z powyższym Sąd uznał zarzut zawarcia umowy zwolnienia z długu obejmującego karę umowną za nieudowodniony.

Pozostaje rozważyć zarzuty podniesione w sprzeciwie od nakazu zapłaty, odnoszące się do braku winy pozwanej w niedochowaniu terminu określonego umową przedwstępną.

Analizując pierwszy z wymienionych wyżej zarzutów - zarzut braku środków pieniężnych po stronie powoda na dzień 30 września 2010 r. - przede wszystkim wskazać trzeba, że ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywa na stronie pozwanej. Dalej należy dostrzec, iż zasadność tego zarzutu pozwana usiłowała wykazać poprzez domniemanie faktu braku środków pieniężnych po stronie powoda oparte na tym, że kiedy finalnie doszło do zawarcia przez powoda i spółkę komandytową umowy sprzedaży praw do nieruchomości, to powód pożyczył od pozwanej 10% ceny, a więc równowartość kwoty 80.000 euro. Z faktu tego pozwana wyprowadza wniosek (domniemuje), że powód nie dysponował całością kwoty odpowiadającej cenie nieruchomości na dzień 30 września 2010 r.

Przeprowadzone w tym zakresie dowody wykazały, iż faktycznie w dniu 28 lutego 2011 r. strony niniejszego procesu podpisały umowę pożyczki obejmującą wskazaną wyżej kwotę, jednakże fakt ten nie pozwala domniemywać, iż dnia 30 września 2010 r. powód nie byłby w stanie zapłacić sumy pieniężnej w walucie polskiej stanowiącej równowartość kwoty 800.000 euro według średniego kursu NBP z tego dnia. Przede wszystkim wskazać trzeba, że powód przedstawił wraz z pozwem dowód w postaci pisma (...) S.A. z dnia 20 października 2010 r., w którym dyrektor oddziału banku oświadczył, że bank był gotowy postawić do dyspozycji powoda kredyt w zawnioskowanej przez niego wysokości. Z treści tego pisma jasno wynika, że kwota kredytu postawiona do dyspozycji powoda była zgodna ze złożonym przez niego wnioskiem. Nie sposób znaleźć żadnego logicznego uzasadnienia aby przyjąć, iż powód wnioskował o kredyt w kwocie, która nie pozwoliłaby mu zawrzeć umowy nabycia praw do nieruchomości, tym bardziej, że o zawarcie tej umowy od dawna zabiegał, władając przy tym nieruchomością na podstawie umów zawartych z pozwaną, najpierw umowy dzierżawy, później umowy użytkowania ośrodka czasowego. Tym samym przyjąć trzeba, że dokument pochodzący od banku potwierdza, iż na dzień 30 września 2010 r. powód posiadał przyrzeczenie udzielenia kredytu (promesę) dotyczącą kwoty odpowiadającej całej cenie nieruchomości.

Zestawienie treści omawianego dokumentu, podpisanego przez dyrektora oddziału banku, z dalszym przebiegiem zdarzeń, tj. z zawarciem przez powoda umowy ze spółką komandytową w dniu 28 lutego 2011 r. oraz zawarciem przez strony niniejszego procesu umowy pożyczki na kwotę obejmującą 10 % ceny, potwierdza prawdziwość zeznań powoda w tym temacie, że bank zmienił warunki udzielenia kredytu, domagając się po dniu 30 września 2010 r. wkładu własnego po stronie powoda. Tożsame z zeznaniami powoda w tym zakresie były również zeznania jego pełnomocnika Z. K..

Tym samym rozumowanie pozwanej, opierające się na fakcie podpisania przez strony w dniu 28 lutego 2011 r. umowy pożyczki, pozbawione jest racjonalnych podstaw pozwalających wyprowadzić wniosek o braku środków finansowych po stronie powoda w dacie 30 września 2010 r.

Tak samo za bezzasadne należy ocenić wnioskowanie pozwanej oparte na fakcie, że w dniu 28 lutego 2011 r. powód podpisując umowę w kancelarii notarialnej nie posiadał środków pieniężnych na pokrycie kosztów zawarcia umowy. Przyczyną braku tych środków pieniężnych nie była bowiem zła sytuacja finansowa powoda, ale fakt, że powód nie sądził, iż takie pieniądze będą mu w dacie podpisywania umowy w kancelarii notarialnej potrzebne. O powyższym świadczy przede wszystkim to, że powód ostatecznie w dniu 28 lutego 2011 r. pokrył koszty zawarcia umowy w takim zakresie, w jakim objęte zostało to umową stron. Na marginesie zauważyć trzeba, że zarzuty pozwanej o braku środków finansowych po stronie powoda przeznaczonych na koszty zawarcia umowy są o tyle nieuzasadnione, że z samej treści umowy z dnia 28 lutego 2011 r. wynika, że bank udzielił powodowi kredytu w wysokości 2.952.900 zł (§ 5 umowy), podczas gdy kwota do zapłaty po stronie powoda wyniosła 2.862.936 zł (§ 4 umowy). Powód dysponował więc środkami z kredytu bankowego w wysokości większej, niż jego świadczenie pieniężne wskazane w umowie sprzedaży ośrodka czasowego.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego zawarte zostały również twierdzenia, że powód nie potwierdził proponowanych przez pozwaną wcześniej (przed dniem 30 września 2010 r.) dwóch terminów zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na to, że nie posiadał środków finansowych na ten cel. Fakt ten potwierdziła również w swoich zeznaniach składanych w charakterze świadka S. M., która zeznała, że od M. i I. D. dowiedziała się, że przed dniem 30 września 2010 r. (a więc w czasie kiedy świadek nie była jeszcze pełnomocnikiem pozwanej) powód nie posiadał środków finansowych na zawarcie umowy, co miało być przyczyną niedotrzymania przez powoda dwóch wcześniej wyznaczonych drogą

mailową propozycji terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. M. D. (1) i I. D. zeznali z kolei, że od W. M. dowiedzieli się, iż powód ma problemy z finansowaniem umowy. W. M. przesłuchany jako świadek zeznał jednak o "problemach finansowych" powoda w kontekście rozmowy, jaka miała miejsce w dniu 30 września 2010 r., potwierdził również, że propozycja powoda zmierzająca do zawarcia umowy pożyczki pojawiła się dopiero po tej dacie. Zeznania W. M. korespondują z zeznaniami samego powoda o tyle, że również powód potwierdził, iż w rozmowie, jaka miała miejsce w dniu 30 września 2010 r., przyznał się wobec W. M. do problemów ze sfinansowaniem transakcji, ale dopiero po dniu 30 września 2010 r., co było związane ze zmianą warunków kredytowania oferowanych przez bank. W. M. nie potwierdził więc w swoich zeznaniach problemów finansowych powoda przed tą datą, tym samym niewiarygodne są zeznania M. i I. D., którzy mieliby uzyskać informację o tych problemach właśnie od W. M., a w dalszej kolejności także S. M., która z kolei informację tą miała uzyskać od M. i I. D..

Doniosłe znaczenie w omawianym kontekście ma jednak inna kwestia, mianowicie zapis w treści zawartej przez strony w dniu 28 czerwca 2010 r. umowy, gdzie w § 4 ust. 1 (zdanie 1) strony bezpośrednio wskazały, że przyczyny zwłoki dotyczącej terminu zawarcia umowy kupna-sprzedaży "leżą po stronie właściciela", a więc po stronie pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Co istotne z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że zwłoka ta związana była z procedurami związanymi z zawarciem oraz zarejestrowaniem w Krajowym Rejestrze Sądowym spółki komandytowej (spółki córki pozwanej), przy czym dla stron było jasne, że umowa przyrzeczona ma być zawarta ze spółką komandytową, a nie z pozwaną spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Same strony określiły więc w umowie jakie są przyczyny zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej i po czyjej leżą stronie, wskazując w tym względzie pozwaną oraz procedury związane z zarejestrowaniem spółki komandytowej, z kolei argumentacja pozwanej podnoszona w niniejszym procesie, wskazująca na zwłokę po stronie powoda spowodowaną problemami ze sfinansowaniem transakcji, nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Drugi z zarzutów podniesionych w sprzeciwie od wyroku zaocznego odwołuje się do tego, że zdaniem pozwanej powód zachowywał się niesumienne w kontekście wyznaczenia terminu i zorganizowania zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem.

W pierwszej kolejności pozwana powoływała się na to, że drogą elektroniczną (e-mailem z dnia 27 sierpnia 2010 r.) wyznaczono powodowi dwa terminy zawarcia umowy przyrzeczonej, do których powód się nie odniósł. Dla ścisłości wyjaśnienia wymaga, że wskazywane przez pozwaną wiadomości elektroniczne wysłane zostały na adres mailowy pełnomocnika powoda Z. K..

W tym miejscu odwołać należy się do treści umowy z dnia 28 czerwca 2010 r., w której strony termin zawarcia umowy przyrzeczonej określiły posługując się zwrotem "do dnia 30 września 2010 r." Umowa przedwstępna zawarta przez strony jest umową dwustronnie zobowiązującą, ponieważ nakłada na obie strony obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, nakłada też karę umowną na każdą ze stron na wypadek niedojścia do umowy przyrzeczonej jej winy. Jednocześnie umowa zapewnia silniejszą pozycję stronie pozwanej w zakresie domagania się spełnienia świadczenia (a więc zawarcia umowy przyrzeczonej), bowiem § 4 ust. 6 umowy pozwalał pozwanej (i tylko jej) na wyznaczenie powodowi terminu zawarcia umowy, na piśmie, z wyprzedzeniem co najmniej 30-dniowym. Z zapisem tym koresponduje § 6 ust. 2, gdzie strony postanowiły, że wszelkie oświadczenia dotyczące niniejszej umowy lub jej pojedynczych ustaleń wymagają przesłania ich listem poleconym na adres drugiej strony, zamieszczony na wstępie umowy.

Z treści § 4 ust. 6 oraz faktu oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej zwrotem "do dnia 30 września 2010 r." wynika, że pozwana miała obowiązek być w gotowości do spełnienia świadczenia (a więc do zawarcia umowy, co - jak wyjaśniono powyżej - miało nastąpić przez osobę trzecią) najpóźniej w dniu 30 września 2010 r., a więc w sytuacji, gdyby do tej daty nie doszło do zawarcia umowy, w dniu 30 września 2010 r. obie strony miały obowiązek spotkać się w tym właśnie celu. Z kolei powód miał obowiązek być gotowym do zawarcia umowy przyrzeczonej również wcześniej, a więc po upływie 30 dni od daty wyznaczonego przez pozwaną terminu.

Istotnie materiał dowodowy potwierdza fakt, iż w sierpniu 2010 r. M. D. (1) drogą mailową proponował powodowi dwa terminy zawarcia umowy : albo 24 września 2010 r., albo 27 września 2010 r., co do których powód się nie odniósł, jednakże e-maile wysłane na adres Z. K. nie mogą być uznane za realizację uprawnienia z § 4 ust. 6 umowy wobec niezachowania formy przewidzianej przez strony w § 6 ust. 2, wymagającej wysłania listu poleconego na adres drugiej strony. W tych okolicznościach powodowi nie można postawić zarzutu, że nie odniósł się do terminów proponowanych przez M. D. (2).

Nie sposób pominąć również tego, że w proponowanych terminach (24 września, albo 27 września) pozwana nie była gotowa do spełnienia świadczenia. Do zawarcia umowy w tych datach i tak nie doszłoby więc z winy pozwanej. Istotne dla sprawy jest bowiem to, że materiał dowodowy (w tym zeznania wszystkich przesłuchanych świadków, powołanych zarówno przez powoda, jak i przez pozwaną) potwierdza, iż obie strony wiedziały, że umowa ma być zawarta przez spółkę komandytową, tym samym po stronie pozwanej gotowość do spełnienia świadczenia (zawarcia umowy przyrzeczonej przez osobę trzecią) nastąpiła dopiero wówczas, gdy po pierwsze spółka komandytowa została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, a po drugie spółka komandytowa została wpisana do ksiąg wieczystych jako nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz własności posadowionych na niej budynków, składających się na ośrodek wczasowy będący przedmiotem umowy sprzedaży. Wcześniej świadczenie przez spółkę komandytową nie mogło być spełnione.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, że przeniesienie prawa użytkowania wieczystego wymaga nie tylko zachowania, pod rygorem nieważności, formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.), ale również konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej (art. 27 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Konstytutywny charakter ma również wpis spółki komandytowej do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 109 k.s.h.).

Stan faktyczny niniejszej sprawy wskazuje więc na to, że wcześniej niż 29 września 2010 r. o godzinie 12⁰⁰ pozwana nie była gotowa do spełnienia świadczenia, a więc sprzedaży ośrodka wczasowego przez spółkę komandytową. Nieprawdziwe są przeto twierdzenia pozwanej zawarte w piśmie procesowym z dnia 26 sierpnia 2014 r., w którym pełnomocnik pozwanej S. M. podnosiła, że „nowoutworzony podmiot prawny, który miał zastąpić Pozwaną w roli sprzedającego był zatem już od 15 września 2010 r. gotowy, aby przenieść wszelkie prawa i obowiązki wynikające z prawa do użytkowania wieczystego na Powoda”. Twierdzenia te pełnomocnik pozwanej opiera na tym, że w dniu 15 września 2010 r. spółka komandytowa została wpisana do KRS, z załączonego do pisma procesowego z dnia 26 sierpnia 2014 r. odpisu aktualnego z KRS (stan na dzień 21 września 2010 r.) wynika jednak, że na dzień 21 września 2010 r. komplementariusz nie wniósł do spółki żadnego wkładu (w szczególności aportu), a więc w myśl zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* nie mógł przenieść praw do nieruchomości na powoda.

Ponadto skoro z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że skuteczność umowy ustanawiającej lub przenoszącej na nabywcę prawo użytkowania wieczystego uzależniona została od dokonania wpisu do księgi wieczystej, a umowa przyrzeczona zawarta między powodem i spółką komandytową miała mieć charakter umowy przenoszącej prawa do nieruchomości (a nie umowy zobowiązującej do przeniesienia tych praw pod warunkiem dokonania wpisu w księdze wieczystej spółki komandytowej jako nabywcy tych praw, co wymagałoby w późniejszym czasie dodatkowego porozumienia stron obejmującego bezwarunkową zgodę na przejście praw do nieruchomości), to przyjąć trzeba, iż spółka komandytowa była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej dopiero w dniu 29 września 2010 r. o godzinie 12⁰⁰.

Powód jak tylko dowiedział się od Z. M. o gotowości spółki córki pozwanej do podpisania umowy (przy czym stan tej gotowości Z. M. wiązał, odmiennie niż S. M., właśnie z dokonaniem wpisów do ksiąg wieczystych), to niezwłocznie - bowiem na dzień 30 września - zarezerwował termin zawarcia umowy u notariusza R. O. w D., z którego usług strony korzystały już wcześniej. Co więcej już w dniu 29 września pełnomocnik powoda Z. K. poinformował M. D. (2) i I. D. o zarezerwowanym u notariusza terminie, na co M. D. (1) udzielił odpowiedzi tego samego dnia wskazując, że będzie prosił prokurenta Z. K., aby wymagane dokumenty notariuszowi w godzinach porannych następnego dnia dostarczył. W tym samym e-mailu M. D. (1) poinformował również, że w związku z tym, iż zamknięta została transakcja ze spółką

komandytową, to możliwa jest sprzedaż u notariusza (z czego a contrario wynika przyznanie, iż sprzedaż ta nie była możliwa wcześniej). Dalej M. D. (1) wskazał jeszcze, że wszystko może być omówione z prokurentem W. M.. Mimo tej deklaracji ze strony M. D. (2) umowa nie została podpisana. W. M. nie stawił się u notariusza mimo tego, że z treści KRS wynika, iż jako prokurent komplementariusza był jednoosobowo umocowany do reprezentowania spółki komandytowej, nie stawili się też M. i I. D..

Niewiarygodne są zeznania W. M. który twierdził, że nie miał wiedzy o terminie zarezerwowanym przez powoda u notariusza na dzień 30 września, godzina 15⁰⁰. Zeznania W. M. w tym zakresie są sprzeczne z zeznaniami Z. K. oraz powoda, którym należy w tym wypadku dać wiarę. Nie sposób bowiem znaleźć żadnego racjonalnego wytłumaczenia, dla którego powód z jednej strony niezwłocznie, bo już w dniu 29 września skontaktowałby się ze swoim pełnomocnikiem Z. K. i przekazał mu informację o zarezerwowanym terminie (a ten z kolei przekazał tą informację drogą mailową M. D. (1) i I. D.), a z drugiej strony nie poinformował o tym samym fakcie W. M., z którym miał kontakt nie tylko telefoniczny, ale również osobisty w dniu 30 września w godzinach porannych. Zachowanie powoda i jego pełnomocnika Z. K. z dnia 29 września i 30 września świadczy wręcz o tym, że powodowi zależało na zawarciu umowy przyrzeczonej w umownie określonym terminie. Przemawia za tym aktywność powoda i jego pełnomocnika w podejmowaniu czynności mających doprowadzić do zawarcia umowy w dniu 30 września. Z zeznań powoda wynikają przy tym motywy takiego zachowania - powód miał wiedzę o zapowiadanej przez bank zmianie warunków kredytowania po dniu 30 września 2010 r.

Materiał dowodowy wskazuje, że do zawarcia umowy w dniu 30 września 2010 r. nie doszło, ponieważ - jak zeznał świadek Z. K. - zaczęło się "odsyłanie" między W. M. z jednej strony, a M. D. (1) i I. D. z drugiej. Ostatecznie W. M. nie dostarczył notariuszowi wymaganych dokumentów, o których była mowa w korespondencji mailowej M. D. (2) z dnia 29 września. Co więcej nawet zeznania świadków I. D. i M. D. (2) potwierdzają, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dnia 30 września 2010 r. nie doszło z winy strony pozwanej. Wskazać bowiem należy, iż świadkowie ci po pierwsze przyznali, że dnia 29 września 2010 r. dotarł do nich e-mail z informacją o zarezerwowanym u notariusza terminie, po drugie przyznali, że byli w stanie uzyskać odpowiednie pełnomocnictwa oraz przyjechać do Polski w ciągu jednego dnia, po trzecie wreszcie przyznali, iż nie pojechali do Polski w celu zawarcia umowy, ponieważ powód nie doręczył im projektu umowy przyrzeczonej (projektu aktu notarialnego). Podkreślić przy tym trzeba, że powód nie był zobowiązany na mocy łączącej strony umowy do dostarczenia pozwanej projektu umowy przyrzeczonej, przygotowanego przez notariusza. Co więcej nie miało to w istocie znaczenia dla stron, bowiem essentialia negotii tej umowy zostały już ustalone między stronami w umowie przedwstępnej. Podany przez I. D. i M. D. (2) pretekst, dla którego nie przyjechali oni do Polski, nie znajduje więc żadnego potwierdzenia w treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego.

Nie ma też żadnych podstaw aby przyjąć, że powód ponownie przedłużył pozwanej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, co pozwana zdaje się wywodzić z treści e-maila Z. K. z dnia 29 września 2010 r., wysłanego o godzinie 18:36 do M. D. (2). Wprawdzie w e-mailu tym zawarta została informacja o woli I. D. i M. D. (2) do zawarcia umowy za dwa miesiące oraz o możliwości podpisania umowy przez powoda w przeciągu tego czasu, nie można jednak informacji tej utożsamiać ze zmianą umowy przedwstępnej w zakresie określenia terminu zawarcia umowy. Przede wszystkim przeczy temu sama treść omawianego e-maila, gdzie na wstępie wskazano jednoznacznie, że: "Termin jest do jutra - godzina 15⁰⁰", ponadto § 6 ust. 1 umowy stanowił, że jej ewentualne zmiany wymagają formy pisemnej.

Na koniec należy wskazać, iż pozwana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) wiedząc od chwili zawarcia umowy przedwstępnej, że do dnia 30 września 2010 r. ma obowiązek spełnić świadczenie, które polega na zawarciu umowy przyrzeczonej (przez osobę trzecią), powinna być gotowa najpóźniej w dniu 30 września 2010 r. do spełnienia świadczenia, a więc wraz ze zbliżaniem się tego terminu podejmować czynności umożliwiające jej spełnienie świadczenia w określonej umownie dacie. Do czynności takich należy odpowiednio wcześniejsze zgromadzenie wymienionych przez I. D. i M. D. (2) dokumentów (pełnomocnictw), a także podjęcie czynności faktycznych pozwalających im na ewentualny przyjazd do Polski najpóźniej w dniu 30 września 2010 r. Takich czynności I. D. i M. D. (1) nie podjęli. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie przystąpił również prokurent pozwanej (będącej

komplementariuszem spółki komandytowej), mimo wynikającego z KRS umocowania do reprezentowania spółki komandytowej.

W związku z powyższym przyjąć trzeba, że analiza całego materiału dowodowego nie potwierdza tezy składającej się na linię obrony pozwanej, iż niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej nastąpiło z przyczyn niezawinionych przez pozwaną, natomiast winę za taki stan rzeczy miałby ponosić powód.

Powyższe rozważania przemawiają za zasadnością roszczenia powoda o zapłatę kary umownej. Roszczenie to uzasadnione zostało co do zasady i co do wysokości, co do wysokości pozwana nie podnosiła żadnych zarzutów. W związku z powyższym, na podstawie art. 347 k.p.c., należało wyrok zaoczny w tym zakresie utrzymać w mocy.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono zgodnie z art. 481 k.c. Pozwana w sprzeciwie od wyroku zaocznego nie podniosła żadnych zarzutów odnoszących się do roszczenia z tytułu odsetek za opóźnienie. Powód domagał się zasądzenia odsetek od dnia następnego po dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc od dnia 1 października 2010 r. W orzecznictwie przyjmuje się, że roszczenie z tytułu zapłaty kary umownej ma charakter bezterminowy, dla ustalenia terminu spełnienia świadczenia oraz terminu opóźnienia dłużnika zastosowanie znajduje więc art. 455 k.c. Powód wezwał pozwaną do zapłaty w wysłanym drogą pocztową piśmie z dnia 1 lutego 2013 r., oznaczając termin zapłaty na dzień 8 lutego 2013 r., pozwana pozostaje więc w opóźnieniu od 9 lutego 2013 r. Od tej daty odsetki zostały zasądzone wyrokiem zaocznym, w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę odsetek zostało oddalone.

Mając na uwadze, że ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830), która weszła w życie 1 stycznia 2016 r., ustawodawca wprowadził pojęcie "odsetek ustawowych za opóźnienie" (art. 481 § 2 k.c.), w odróżnieniu od pojęcia "odsetek ustawowych" (art. 359 § 2 k.c.), celowym było zaznaczenie w sentencji wyroku, że zasądzone wyrokiem zaocznym odsetki od dnia 1 stycznia 2016 r. są odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Stan faktyczny ustalony został w oparciu o dowody z dokumentów, z zeznań świadków, z przesłuchania stron oraz w oparciu o inne dowody, podlegające ocenie zgodnie z art. 309 k.p.c. (w tym wydruki korespondencji mailowej). Wiele okoliczności faktycznych pozostawało również między stronami niespornymi.

Autentyczność dowodów z dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu, jak też nie była kwestionowana przez żadną ze stron, co dotyczy również wydruków obejmujących korespondencję mailową. Zestawienie zgromadzonych w aktach sprawy dowodów z dokumentów pozwalało na zrekonstruowanie stanu faktycznego, w którym kolejne chronologicznie występujące zdarzenia są ze sobą powiązane.

Z kolei zeznania świadków pozwoliły na uszczegółowienie, bądź też uzupełnienie ustalonego w ten sposób stanu faktycznego. W przypadku dowodów z zeznań świadków Sąd miał szczególnie na uwadze, że zeznający w sprawie świadkowie są, bądź też byli, powiązani ze stronami procesu: i tak Z. K. w czasie objętym ustaleniami stanu faktycznego reprezentował powoda w negocjacjach związanych z zawarciem umowy przyrzeczonej, natomiast w niniejszym procesie występował jako jego prokurent, z kolei S. M. była pełnomocnikiem zarówno pozwanej, jak również jej spółki córki - spółki komandytowej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, co więcej obecnie występuje jako pełnomocnik procesowy pozwanej. W. M. występował z kolei w negocjacjach między stronami jako reprezentant pozwanej, a nadto był komandytariuszem spółki komandytowej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jak też prokurentem pozwanej uprawnionym do jej jednoosobowego reprezentowania. I. D. i M. D. (1) również byli powiązani ze stroną pozwaną jako jej pełnomocnicy (na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez prezesa zarządu G. H.) w czasie objętym ustaleniami stanu faktycznego.

W tym stanie rzeczy Sąd dając wiarę zeznaniom poszczególnych świadków czynił to z ostrożnością mając przede wszystkim na uwadze, czy ich zeznania znajdują poparcie w dowodach z dokumentów, czy też w zeznaniach innych świadków, w szczególności, czy zeznania innych świadków im wprost nie przeczą, jak również brał pod uwagę jaką rolę dany świadek pełnił w czasie opisywanych zdarzeń i o czym mógł mieć wiedzę.

Jak już wcześniej wskazano jako niewiarygodne zostały ocenione zeznania świadka S. M. w zakresie, w jakim zeznawała, iż powód w trakcie negocjacji w sprawie zawarcia umowy sprzedaży z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową "zrzekł się roszczenia" wobec pozwanej z tytułu kary umownej, albowiem brak było w aktach sprawy dowodów z dokumentów potwierdzających jej zeznania w tym zakresie, jak również nie znajdowały one poparcia w zeznaniach innych świadków, co więcej wprost przeciwne zeznania złożył Z. K. oraz powód. Wiarygodne okazały się z kolei zeznania Z. K. oraz zeznania powoda w zakresie, w jakim korespondowały one ze sobą, zeznania tych dwóch osób znajdowały również potwierdzenie w dowodach z dokumentów. Zasadniczo wiarygodne były zeznania I. D. i M. D. (2), to ich zeznania pozwoliły na ustalenie, iż z uwagi na decyzję tych osób nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej dnia 30 września 2010 r. Z kolei zeznania W. M. zostały ocenione jako wiarygodne w zakresie, w jakim dotyczyły zawiązania spółki komandytowej przez niego i (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, jak również informowania powoda czy też Z. K. o tym fakcie i faktach powiązanych. Z przyczyn opisanych już wyżej niewiarygodne były natomiast zeznania Z. K. dotyczące braku wiedzy po jego stronie w przedmiocie zarezerwowania przez powoda terminu u notariusza na dzień 30 września 2010 r.

Wiarygodne w dużej mierze były zeznania powoda, nieliczne rozbieżności występujące w tych zeznaniach w porównaniu z pozostałym materiałem dowodowym, odnoszące się na przykład do imienia notariusza prowadzącego kancelarię notarialną w D. czy też dokładnych kwot wskazywanych w poszczególnych umowach przedwstępnych, są uzasadnione znacznym upływem czasu między datą składania zeznań przez powoda, a czasem opisywanych przez niego zdarzeń.

Orzekając o kosztach procesu pozostawiono ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy wyrażoną w art. 98 k.p.c., przy założeniu, że powód wygrał sprawę w całości, albowiem jego roszczenie dotyczące należności głównej okazało się zasadne w całości.