

**Sygn. akt: I C 149/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Rybarczyk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Anna Wysocka

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa **K. R.**

**przeciwko W. S.**

### ***O ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa***

1. Oddała powództwo
2. Zasądza od powoda K. R. na rzecz pozwanego W. S. kwotę 7217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;
3. Kosztami sądowymi od uiszczenia, których powód był zwolniony obciąża Skarb Państwa.

SSO Wojciech Rybarczyk

**I C 149/15**

## UZASADNIENIE

Powód K. R. wniósł przeciwko W. S. pozew, w którym domagał się ustalenia nieważności umowy zawartej w dniu 20.01.2014 w formie aktu notarialnego, repertorium A nr 282/2014 w zakresie § 2 i § 5 umowy oraz zasądzenia zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 20.01.2014 zawarł z pozwanym w formie aktu notarialnego umowę oraz złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki i dobrowolnym poddaniu się egzekucji. Umowa została zawarta z uwagą na zawartą w dniu 31.01.2012 r. przez strony przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której powód zobowiązał się do wybudowania na jego nieruchomości budynku mieszkalnego a następnie przeniesienia na pozwanego własności zabudowanej nieruchomości. Po zawarciu umowy powód niezwłocznie przystąpił do prac lecz pozwany podjął działania, których celem było doprowadzenie do niewykonania przez powoda umowy w terminie. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do 30.06.2013 lecz z wyłącznej winy pozwanego nie doszło do jej zawarcia. W styczniu 2014 pozwany ze swoim pełnomocnikiem nakłonili powoda do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Pozwany twierdził, że rozumie przyczyny niewykonania zobowiązania lecz musi się zabezpieczyć. Powód był zapewniany, że pozwany zrezygnuje z zabezpieczenia. W ugodzie powód złożył niezgodne ze stanem faktycznym oświadczenie, że do niewykonania umowy doszło z jego winy, że pozwany doznał szkody w wysokości 150.000 zł i

że otrzymał zaliczkę w kwocie 500.000 zł oraz zobowiązał się do zwrotu zaliczki i dalszej kary umownej w kwocie 150.000 zł w wypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej do 31.03.2015 r.

Powód wskazał, że nie otrzymał zaliczki w kwocie 500.000 zł lecz samochody o wartości ok. 400.000 zł. Pozwany wystąpił do S.R. w B. o nadanie klauzuli wykonalności w/w aktowi notarialnemu a po jej uzyskaniu wszczął postępowanie egzekucyjne uniemożliwiając powodowi ukończenie w terminie budowy.

W ocenie powoda powyższa ugoda w zakresie § 2 jest nieważna z uwagi na jej sprzeczność z art. 390 § 1 kc a w zakresie § 5 z powodu nałożenia obowiązku zapłaty kary umownej za nie wykonanie umowy, co do której pozwany miał otrzymać odszkodowanie na podstawie § 2 ugody. Ponadto powód wskazał, że postanowienia § 2i 5 ugody są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz noszą znamiona wyzysku.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że zawarł z powodem w/w ugodę zaprzeczył jednak aby podejmował jakiegokolwiek działania mające utrudnić powodowi wykonanie umowy przedwstępnej. Podniósł, że powód ze swojej winy nie ukończył w terminie budowy a w konsekwencji nie dotrzymał terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Ugoda, której dotyczy pozew została natomiast zawarta po tym jak pozwany wezwał pozwanego do zwrotu kwoty 500. 000 zł z powodu nie zawarcia umowy przyrzeczonej i to powód zabiegał o ugodowe zakończenie sporu.

W toku procesu powód rozszerzył swoje żądanie wnosząc o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 31.01.2012 r sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium A nr 584/2011 w całości oraz ustalenie nieważności ugody oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się z dnia 20.01.2014 r sporządzonych w formie aktu notarialnego repertorium A nr 282/2014 w całości.

W uzasadnieniu powód wskazał, że nieważność w/w umowy i ugody wynika z treści art. 58 § 1 kc w zw z art. 37 § 1 pkt 1 i § 2i 3 KRiO, albowiem czynności powyższe zostały dokonane przez pozwanego bez zgody jego małżonki, która również nie potwierdziła ich po wezwaniu dokonanych przez powoda.

Pozwany wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa. Wskazał, że brak zgody małżonka nie powoduje bezwzględnej nieważności czynności prawnej a jego żona może w każdym czasie złożyć stosowne oświadczenia.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Powód K. R. zawarł z pozwanym W. S. w dniu 31.01.2012 w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. W umowie tej zobowiązał się wybudować na będącej jego własnością nieruchomości położonej w miejscowości M. zapisanej w KW nr (...) o powierzchni 0,0746 ha budynek mieszkalny jednorodzinny, piętrowy bez podpiwniczenia, z garażem w bryle budynku zgodnie z koncepcją budowlaną stanowiącą załącznik do aktu i sprzedać nieruchomość W. S. do majątku osobistego, bądź W. S. i A. S. do ich majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską za cenę 500.000 zł w terminie do 30.06.2013 r. Pozwany zobowiązał się nabyć w/w nieruchomość. W akcie notarialnym strony wskazały, że pozwany uiszczył na poczet ceny sprzedaży zaliczkę w kwocie 500.000 zł. Faktycznie strony ustaliły, że pozwany zamiast w/w kwoty w gotówce przenieśli na powoda własność używanych samochodów o takiej samej wartości. Pozwany zrealizował tą część umowy i przekazał powodowi samochody.

/zeznania powoda K. R. k. 95-97, 137-138

Zeznania powoda W. S. k.103-105, 138

Akt notarialny z 31.01.2012 k. 20-25/

Przed zawarciem powyższej umowy strony ustaliły szczegóły dotyczące budowy domu, powód dysponował projektem budowlanym. Powód zamierzał wybudować dom we własnym zakresie minimalizując koszty. Środki na budowę miały pochodzić ze sprzedaży otrzymanych od pozwanego samochodów. Powód liczył, że sprzedaż samochodów pozwoli mu

na sfinansowanie budowy i zapewni zysk z całej transakcji. Strony już wcześniej zawarły analogiczną umowę dotyczącą budowy domu na innej nieruchomości powoda. Zabezpieczeniem roszczeń pozwanego o ewentualny zwrot zaliczki wraz z odsetkami była hipoteka ustanowiona na innej nieruchomości powoda.

/zeznania powoda K. R. k. 95-97, 137-138

Zeznania powoda W. S. k.103-105, 138

Umowa zamiany k. 57-60/

Po zawarciu powyższej umowy powód przystąpił do prac budowlanych. Nie zdołał ukończyć budynku mieszkalnego w terminie określonym w umowie i w konsekwencji nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przyczyną nie dotrzymania terminu był to, że powód miał problemy ze sprzedażą otrzymanych od pozwanego samochodów i w konsekwencji pojawiły się problemy z finansowaniem prac. W toku prac pozwany zgłaszał uwagi co do jakości prac, nie wpłynęło to jednak na niedotrzymanie terminu zakończenia prac.

/zeznania powoda K. R. k. 95-97, 137-138

Zeznania powoda W. S. k.103-105, 138/

W związku z nie wykonaniem umowy w terminie pozwany wezwał powoda do zwrotu kwoty 500.000 zł z tytułu wartości zaliczki. Powód chcąc uniknąć konieczności zwrotu w/w kwoty podjął z pozwanym rozmowy mające na celu ugodowe zakończenie sporu. W konsekwencji tych rozmów strony w dniu 20.01.2014 zawarły w formie aktu notarialnego ugodę. W § 2 ugody powód oświadczył, że umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie i, że pozwany poniósł z tego tytułu szkodę w wysokości 150.000 zł. Jednocześnie zobowiązał się zapłacić pozwanemu kwotę 150.000 zł z tytułu odszkodowania w terminie do 30.06.2014. Pozwany oświadczył, że rozważy możliwość zwolnienia powoda z zapłaty tego odszkodowania. Strony uzgodniły, że zamiast płacić w/w kwotę powód dokończy prace budowlane domu, który pozwany na analogicznych zasadach jak określone w umowie z 31.01.2012 nabył wcześniej od powoda. Jednocześnie w w/w ugodzie powód w § 3 ponownie zobowiązał się do wybudowania domu i sprzedaży nieruchomości pozwanemu lub pozwanemu i jego żonie albo osobie wskazanej przez pozwanego w terminie do 31.03.2015. W § 5 ugody strony ustaliły, że w wypadku nie dochowania powyższego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej pozwany zapłaci powodowi karę umowną w kwocie 150.000 zł niezależnie od obowiązku zwrotu zaliczki. Roszczenia pozwanego wynikające z ugody zostały zabezpieczone hipotekami a powód poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc. Powód zawierając ugodę liczył, że zdoła spełnić w terminach uzgodnione warunki i zakończy prace w terminie.

/zeznania powoda K. R. k. 95-97, 137-138

Zeznania powoda W. S. k.103-105, 138

Akt notarialny z 20.01.2014 k. 26-29/

Po zawarciu powyższej ugody powód nie podjął prac mających na celu ukończenie domu, który był przedmiotem wcześniejszej umowy stron a wykonanie, których stanowiło warunek rezygnacji przez pozwanego z dochodzenia roszczeń wynikających z § 2 ugody. Kontynuował prace przy budowie domu, którego dotyczyła umowa (...).01.2012. Pozwany brał pod uwagę możliwość sprzedania nieruchomości wraz z domem S. K.. W związku z tym S. K. interesował się budową i zgłaszał propozycje zmian w budynku. Wykonywane zmiany nie spowodowały przedłużenia prac. Powód nadal miał problemy z finansowaniem budowy domu i postęp prac był powolny. W związku z niewykonaniem w terminie do 30.06.2014 przez powoda prac, które miał wykonać w celu zwolnienia z zapłaty odszkodowania określonego w § 2 ugody oraz z uwagi na wolny postęp prac przy budowie domu będącego przedmiotem umowy z 20.01.2012 pozwany wystąpił do Sądu Rejonowego w Bydgoszczy o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z 20.01.2014 w zakresie § 2. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w sprawie XII Co 6698/14 nadał w dniu 8.10.2014 r klauzulę wykonalności. Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego wszczęte zostało postępowanie

egzekucyjne. Powód nie ukończył domu do dnia 31.03.2015 r i w konsekwencji nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Żona pozwanego A. S. nie była stroną w/w umów wiedziała jednak o nich i je akceptowała. Powód pismem z dnia 9.02.2015 wezwał żonę pozwanego do wyrażenia zgody na zawarcie nie określonej w tym piśmie umowy sprzedaży nieruchomości. A. S. nie odpowiedziała na to pismo.

/zeznania powoda K. R. k. 95-97, 137-138

Zeznania powoda W. S. k.103-105, 138

Zeznania świadka D. F. k. 94-95

Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności k 53-54

Wezwanie do zapłaty k. 55

Pismo powoda z 9.02.2015

Akta Km 2427/15 /

Sąd uznał zeznania powoda K. R. za częściowo wiarygodne. W ocenie Sądu na wiarę nie zasługują twierdzenia powoda, że przyczyną niedotrzymania przez niego terminów ukończenia budowy domu a w konsekwencji terminu zawarcia umowy przyrzeczonej były zmiany w projekcie proponowane przez pozwanego i S. K.. Powyższe twierdzenia nie znajdują żadnego uzasadnienia w wynikach przeprowadzonego postępowania dowodowego. Powód nie przedstawił żadnych dokumentów dotyczących przebiegu budowy i aktualnego stanu domu, które umożliwiłyby weryfikację tych twierdzeń pomimo, iż deklarował gotowość ich przedstawienia. Z treści zeznań powoda również wynika, że zasadniczą przyczyną nie dotrzymania terminów było to, iż miał problemy ze sprzedażą samochodów, które otrzymał od pozwanego i w konsekwencji nie miał środków na kontynuowanie budowy. Niewiarygodne są również zeznania powoda w części w jakiej opisuje w jaki sposób rozumiał postanowienia ugody z 20.01.2014 r. W ocenie Sądu z zeznań powoda de facto wynika, że ugoda powyższa została zawarta w następstwie jego działań, które podejmował w celu ugodowego zakończenia sporu powstałego w skutek nie dotrzymania przez niego pierwszego terminu wykonania umowy, rozumiał również znaczenie postanowień ugody i zdecydował się na jej zawarcie pomimo trudnych dla niego warunków gdyż ciągle liczył, że zdoła zakończyć budowę i sfinalizować transakcje. Tym samym nie można uznać za wiarygodne także jego twierdzeń, że ostatecznie nie zdołał dotrzymać terminu w następstwie celowych działań pozwanego prowadzących do wszczęcia egzekucji w celu uniemożliwienia wykonania umowy albowiem zawierając ugodę musiał się liczyć z taką możliwością.

W ocenie Sądu zeznania pozwanego W. S. są całkowicie wiarygodne. W swoich zeznaniach pozwany szczegółowo opisał okoliczności zawierania umów z powodem, ustalenia które nie zostały ujęte w treści umowy a także przyczyn dla których nie doszło ostatecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zeznania te zasługują na wiarę albowiem są logiczne i spójne i znajdują potwierdzenie w przeprowadzonych w sprawie dowodach z dokumentów.

Za całkowicie wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka D. F.. Świadek ten – komornik sądowy – potwierdził fakt prowadzenia przeciwko powodowi postępowania egzekucyjnego jednocześnie jego zeznania nie wniosły żadnych innych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy informacji.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z w/w dokumentów albowiem strony nie kwestionowały ich autentyczności.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. S. na okoliczność posiadania przez nią wiedzy o zawieraniu przez pozwanego umów i wrażaniu na to zgody albowiem przeprowadzenie tego dowodu było zbędne gdyż okoliczności o których świadek miał zeznawać wynikają z wiarygodnych zeznań pozwanego.

**Sąd zważył co następuje:**

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd uznał żądania powoda za bezzasadne.

Powód pierwotnie domagał się ustalenia nieważności umowy zawartej w dniu 20.01.2014 w formie aktu notarialnego, repertorium A nr 282/2014 w zakresie § 2 i § 5 a następnie rozszerzył powództwo domagając się ustalenie nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 31.01.2012 r sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium A nr 584/2011 w całości oraz ustalenie nieważności umowy oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się z dnia 20.01.2014 r sporządzonych w formie aktu notarialnego repertorium A nr 282/2014 w całości.

Z uwagi na to, że przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie jest żądanie ustalenia nie istnienia stosunku prawnego z powodu nieważności dokonanych przez strony czynności prawnych podstawą prawną żądań powoda jest przepis art. 189 kpc zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa gdy ma w tym interes prawny. Przesłanką dopuszczalności powództwa jest posiadanie przez powoda interesu prawnego. Interes prawny istnieje gdy rozstrzygnięcie sprawy i uprawomocnienie się wydanego wyroku definitywnie zakończy spór ewentualnie zapobiegnie powstaniu sporu w przyszłości usuwając stan niepewności prawnej. Jednocześnie jednak wytoczenie powództwa o ustalenie nie jest dopuszczalne gdy powodowi przysługuje inny, dalej idący środek prawny zapewniający ochronę jego interesów.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie powód posiadał interes prawny do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności tylko niektórych postanowień w/w umowy i umowy. Ustalenia poczynione w toku postępowania wskazują na to, że w zakresie żądania ustalenia nieważności umowy zawartej w dniu 20.01.2014 w formie aktu notarialnego, repertorium A nr 282/2014 w zakresie § 2 powód nie miał interesu prawnego uzasadniającego wniesienie powództwa o ustalenie. Jak wynika z dokumentów z akt Km 2427/14 w/w aktowi notarialnemu co do obowiązku wynikającego z § 2 Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w sprawie XII Co 6698/14 nadał w dniu 8.10.2014 r klauzulę wykonalności. Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne. W związku z tym ewentualne ustalenie w toku postępowania w niniejszej sprawie nieważności w/w aktu notarialnego w zakresie obowiązku określonego w § 2 nie prowadziłoby do definitywnego zakończenia sporu stron w tym zakresie albowiem nie wpłynęłoby na przebieg postępowania egzekucyjnego gdyż komornik związany jest tytułem wykonawczym na podstawie, którego wszczęto egzekucję. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności powodowi niewątpliwie przysługuje dalej idący środek prawny w postaci powództwa przeciwegzekucyjnego, którym na podstawie art. 840 § 1 pkt 1 kpc może domagać się pozbawienia wykonalności w/w tytułu wykonawczego kwestionując istnienie obowiązku określonego w § 2 umowy z uwagi na nieważność umowy w tym zakresie.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd uznał, że żądanie ustalenia nieważności umowy zawartej w dniu 20.01.2014 w formie aktu notarialnego, repertorium A nr 282/2014 w zakresie § 2 umowy podlega oddaleniu z uwagi na brak interesu prawnego.

W zakresie pozostałych żądań powód w ocenie Sądu posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie albowiem wynikające z pozostałych postanowień umowy i umowy obowiązki powoda są między stronami sporne a ustalenie ich nieważności usuwałoby stan niepewności prawnej i definitywnie kończyło spór stron.

Oceniając zasadność żądań powoda w pierwszej kolejności ocenić należy zarzuty podniesione przez powoda po rozszerzeniu powództwa dotyczące ustalenie nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 31.01.2012 r sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium A nr 584/2011 w całości oraz ustalenie nieważności umowy oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się z dnia 20.01.2014 r sporządzonych w formie aktu notarialnego repertorium A nr 282/2014 w całości na podstawie art. 58 § 1 kc w zw z art. 37 § 1 pkt 1 i § 2 i 3 KRiO, z uwagi na to, że czynności powyższe zostały dokonane przez pozwanego bez zgody jego małżonki.

W ocenie Sądu powyższe żądanie jest bezzasadne. Zgodnie z przepisem art. 37 § 1 pkt 1 KRiO zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do między innymi odpłatnego nabycia nieruchomości.

Niewątpliwie zawarta przez strony w/w umowa przedwstępna oraz związana z nią późniejsza ugoda są czynnościami zmierzającymi do nabycia przez pozwanego nieruchomości. Z treści aktu notarialnego z dnia 31.01.2012 § 3 pkt 2 wynika, że pozwany pozostaje w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej z A. S. a nieruchomość zamierzał kupić do swojego majątku osobistego bądź wspólnie z żoną do majątku wspólnego. Z uwagi na to, że umowa powyższa została zawarta w formie aktu notarialnego i w związku z tym umożliwia powodowi domaganie się na jej podstawie zawarcia przez pozwanego lub pozwanego i jego żonę umowy przyrzeczonej należy ją traktować jako należącą do kategorii czynności prawnych objętych dyspozycją 37 § 1 pkt 1 KRiO tj wymagających zgody współmałżonka.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalenia poczynione w toku postępowania wskazują na to, że żona pozwanego o zawarciu umowy przedwstępnej i późniejszej ugody wiedziała i akceptowała ich zawarcie. Fakt, iż jej zgoda nie została wyartykułowana w sposób wyraźny nie powoduje automatycznie nieważności powyższych czynności prawnych. Czynność prawna dokonana bez zgody współmałżonka nie jest nieważna lecz jest dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszanej. Sytuacja ta wywołuje stan związania umową w czasie, którego żadna ze stron nie może uwolnić się od umowy powołując się na brak zgody współmałżonka. Stan związania umową ustaje w sytuacji gdy małżonek osoby zawierającej umowę nie wyrazi zgody na jej zawarcie. W celu usunięcia wywołanego brakiem zgody współmałżonka stanu związania umową druga strona może zgodnie z przepisem art. 37 § 3 KRiO. wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana termin do potwierdzenia umowy a po bezskutecznym upływie tego terminu staje się wolna.

W przedmiotowej sprawie powód podjął próbę skorzystania z uprawnienia wynikającego z art. 37 § 3 KRiO. kierując do żony pozwanego pismo z dnia 9.02.2015 w którym wyznaczył . 3 dniowy termin na potwierdzenie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Na powyższe pismo powód nie otrzymał odpowiedzi. W ocenie Sądu treść tego pisma nie daje podstaw do uznania go za skuteczne wezwanie do potwierdzenia zawartej umowy. W treści tego pisma powód nie oznaczył bowiem, umowy, której pismo dotyczy ani nieruchomości która miała być jej przedmiotem. Pismo to nie wyjaśnia również tego czy dotyczy ono umowy przedwstępnej czy też zawartej później ugody dotyczącej realizacji umowy przedwstępnej. Powyższe okoliczności powodują, że żona pozwanego nie mogła udzielić na pismo odpowiedzi albowiem nie przekazano jej informacji czego jej zgoda (lub odmowa wyrażenia zgody) ma dotyczyć.

W ocenie Sądu z uwagi na to, że w/w pismo powoda nie może być traktowane jako skuteczne wezwanie wynikające z art. 37 § 3 KRiO , że żona pozwanego nadal ma możliwość wyrażenia zgody na zawarcie umowy przez strony i tym samym brak jest podstaw do uznania w/w czynności prawnych za nieważne z powodu braku zgody współmałżonka pozwanego. Na marginesie wskazać należy, że ustalenia poczynione w toku postępowania wskazują, że powód miał świadomość, że żona pozwanego wie o zawieranych umowach i nie miał żadnych powodów aby obawiać się, że nie wyrazi ona zgody na ich zawarcie. Wynika to z zeznań powoda złożonych na rozprawie 28.04.2016.

W ocenie Sądu ustalenia poczynione w toku postępowania nie dają również podstaw do uznania, że zarówno umowa przedwstępna jak i zawarta później ugoda stron są nieważne.

Zawarte w § 5 ugody z dnia 20.01.2014 r postanowienia dotyczące zobowiązania się powoda do zapłaty kary umownej w wysokości 150.000 zł niezależnie od obowiązku zwrotu zaliczki w wypadku nie zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej w terminie do 31.03.2015 r. jest w ocenie Sądu dopuszczalne. Okolicznością bezsporną jest fakt, że w/w ugodzie w § 3 strony określiły nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej i związany z tym termin ukończenia budowy na nieruchomości, która miała być sprzedana. Zastrzeżenie kary umownej na wypadek nie wykonania umowy w nowym terminie jest w ocenie Sądu w pełni dopuszczalne na podstawie art. 483 § 1 kc.

Nie można również uznać, że zawarte w § 5 ugody zastrzeżenie kary umownej dotyczy szkody o której strony mówią w §2 ugody. Ustalenia poczynione w toku postępowania wskazują, na to, że szkoda o której mowa w § 2 ugody to szkoda powstała do dnia zawarcia ugody, nie było więc żadnych przeszkód do zastrzeżenia kary umownej na wypadek nie dochowania przez powoda kolejnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie można więc przyjąć, iż kara umowna zastrzeżona w § 5 ugody dotyczy szkody już naprawionej. Jednocześnie brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że pozwany w jakikolwiek sposób wymusił na powodzie zawarcie ugody, wręcz przeciwnie z zeznań stron wynika,

że zawarcie ugody było wynikiem wcześniejszych rozmów, które miały umożliwić powodowi wykonanie umowy. Jak to zostało już wcześniej wskazane powód nie dochował przewidzianych w umowie terminów wyłącznie z przyczyn leżących po jego stronie więc wiarygodnym jest, że to powód dążył do ugodowego załatwienia sporu jaki powstał po niedochowaniu przez niego pierwotnego terminu.

Brak jest również podstaw do uznania, że § 5 ugody a także zawarta przez strony umowa przedwstępna są nieważne z uwagi na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego takimi jak zasada kontraktowania w dobrej wierze, zasada uczciwego kontraktowania oraz zasada niewykorzystywania przymusowego położenia drugiej strony. W ocenie Sądu wbrew twierdzeniom strony powodowej celem pozwanego przy zawieraniu umowy przedwstępnej a następnie ugody dotyczącej realizacji umowy przedwstępnej nie było nic innego poza nabyciem od powoda nieruchomości wraz z wybudowanym na niej domem. Zawarcie ugody i treść jej zapisów była wyłącznie konsekwencją nie dotrzymania przez powoda ustalonego przez strony terminu i miała zabezpieczyć interesy pozwanego.

Powód w pozwie szeroko opisał jaki był jego zdaniem cel zawarcia przez pozwanego ugody z dnia 20.01.2014 r – nabycie nieruchomości wraz z budynkiem za kwotę nie wyższą niż 200.000 zł poprzez zastrzeżenie na swoją rzecz wysokich niczym nie uzasadnionych świadczeń dodatkowych. Twierdzenia te nie znajdują żadnego poparcia w materiale dowodowym. Wyniki postępowania dowodowego wskazują, że wyłączną przyczyną zawarcia ugody było umożliwienie powodowi zrealizowanie umowy w nowym terminie i tym samym umożliwienie uniknięcia obowiązku zwrotu zaliczki. Wprawdzie okolicznością bezsporną jest fakt, że powód zamiast zaliczki w kwocie 500.000 zł otrzymał jej równowartość w postaci używanych samochodów to jednak okoliczność ta wobec faktu, że była ona następstwem porozumienia stron nie wpływa na powyższą ocenę intencji powoda przy zawieraniu ugody jak i poprzedzającej ją umowy przedwstępnej. Na marginesie wskazać można tylko, że strony zawierały już wcześniej analogiczną umowę więc powód miał świadomość wszystkich ewentualnych konsekwencji związanych z jej zawarciem.

W ocenie Sądu powyższe okoliczności nie dają żadnych podstaw do uznania, że ugoda stron w zakresie § 5 a także umowa przedwstępna naruszała jakiegokolwiek zasady współżycia społecznego i nie ma podstaw do ustalenia ich nieważności.

Brak również podstaw do uznania, że ugoda stron w zakresie § 5 oraz umowa przedwstępna noszą jakiegokolwiek znamiona wyzysku w rozumieniu art. 388 kc. Wbrew stanowisku strony powodowej nie można uznać, że zastrzeżone na rzecz pozwanego świadczenia są rażąco wyższe w stosunku do jego świadczenia oraz, że do ich zastrzeżenia doszło w wyniku wykorzystania przymusowego położenia powoda. W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód wyraził zgodę na to aby zaliczka na poczet ceny za sprzedaż nieruchomości po wybudowaniu na niej domu została uiszczona nie w gotówce ale w postaci używanych samochodów. Bardzo jest jakiegokolwiek przesłanek wskazujących na to, że wartość tych samochodów była niższa niż 500.000 zł, tak więc świadczenie pozwanego miało wartość 500.000 zł a świadczenie powoda polegało na przeniesieniu własności gruntu wraz z wybudowanym na nim domem mieszkalnym. Strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że wartość świadczenia powoda przewyższała rażąco wartość świadczenia pozwanego. Z zeznań powoda wynika, że akceptował warunki umowy i liczył na zysk.

Nie można również mówić o wyzysku w wypadku zastrzeżonej w § 5 ugody kary umownej. Kara umowna nie stanowi bowiem świadczenia, które ma stanowić ekwiwalent świadczenia strony przeciwnej lecz tylko ryczałtowo określone odszkodowanie na wypadek powstania szkody będącej następstwem niewykonania umowy. Dokonywanie ocena wysokości kary umownej z punktu widzenia ekwiwalentności świadczeń jest więc całkowicie chybione. W odniesieniu do kary umownej obowiązany do jej zapłaty w wypadku gdy jest ona rażąco wygórowana albo gdy zobowiązanie w znacznej części zostało wykonane może co najwyżej na podstawie art. 484 § 2 kc domagać się zmniejszenia kary umownej. W tej sytuacji zarzut wyzysku jest całkowicie chybiony.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd na podstawie art. 189 kpc a contrario oddalił powództwo w zakresie żądania ustalenia nieważności ugody zawartej w dniu 20.01.2014 w formie aktu notarialnego, repertorium A nr 282/2014 w zakresie § 2 ugody z uwagi na brak interesu prawnego powoda, w pozostałym zakresie Sąd oddalił

powództwo na podstawie art. 58 § 1 i 2 kc a contrrio w zw. z art. 388 kc i art. 37 § 2 i 3 KRiO z uwagi na brak przesłanek wskazujących na nieważność czynności prawnych będących przedmiotem postępowania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc i zasądzono od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7217 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, na którą to kwotę składają się koszty ustanowienia i wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego zgodnie z wnioskiem z dnia 6.04.2016. Jednocześnie kosztami sądowymi od uiszczenia, których powód był zwolniony obciążono Skarb Państwa.

SSO Wojciech Rybarczyk