

Sygn. akt: I ACa 1030/14

I ACz 991/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bożena Wiklak (spr.)
Sędziowie:	SSA Alicja Myszkowska SSO del. Krzysztof Kacprzak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) -K spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w S.

przeciwko **Hucie (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością**
w S.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 25 kwietnia 2014 r. sygn. akt X GC 766/12

oraz zażalenia strony pozwanej od postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi
z dnia 14 stycznia 2014 r., sygn. akt X GC 766/12

1. **oddala apelację;**

2. **oddala zażalenie;**

3. **zasądza od Huty (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz (...) -K spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 9.000 (dziewięć tysięcy) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 kwietnia roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie (...) -K spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko Hucie (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o zapłatę, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.500.000 zł tytułem kary umownej z ustawowymi odsetkami od dnia 19 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 82.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne. Wynika z nich, że w dniu 7 września 2007 r. (...) -K spółka z o.o. zawarła z Hutą (...) spółką z o.o. umowę przeniesienia na pozwaną własności nieruchomości położonych w W., gm. S. o powierzchni 4,8094 ha i 1,7532 ha oraz w A., gm. S., o powierzchni 0,69 ha, stanowiącą wykonanie warunkowej umowy sprzedaży ww. nieruchomości z dnia 27 sierpnia 2007 r., za łączną cenę 246.474 zł brutto. W § 8 tejże umowy z 07.09.2007 r. reprezentanci pozwanej Spółki zobowiązali się w jej imieniu do wybudowania na gruntach, będących przedmiotem sprzedaży, huty szkła, w terminie do 31 grudnia 2009 r., a w przypadku nie wybudowania huty szkła, zobowiązali się w imieniu pozwanej do zapłacenia na rzecz powodowej Spółki kwoty 1.500.000 zł.

Pismem z dnia 2 czerwca 2009 r. prezes zarządu pozwanej Spółki zwrócił się do powodowej Spółki o „zmianę treści zobowiązania zapisanego w § 8 aktu notarialnego (...) sporządzonego dn. 07.09.07”, powołując się na okoliczności niezależne od pozwanej, wynikające z „niemożliwej do przewidzenia skali recesji gospodarczej”, które spowodowały, że planowana emisja akcji spółek należących do grupy kapitałowej, do której należy także pozwana, „nie jest w obecnych warunkach ekonomicznie uzasadniona”, a nadto w stosunku do pozwanej został przesunięty termin realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

W dniu 13 października 2009 r. strony zawarły aneks do umowy z dnia 7 września 2007 r., w którego treści przedstawiciele stron powołali się na treść § 8 (§ 1 pkt b aneksu) oraz zgodnie oświadczyli, że „dokonują zmiany § 8 powołanej wyżej umowy przeniesienia własności nieruchomości w zakresie dotyczącym terminu wybudowania przedsiębiorstwa, który otrzymuje następujące brzmienie: «Prezes Zarządu – J. C. działający w imieniu i na rzecz Spółki Huta (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oświadcza, że w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r. na gruntach będących przedmiotem sprzedaży zostanie wybudowane przedsiębiorstwo, a w przypadku jego nie wybudowania zobowiązuje się w imieniu Spółki Huta (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. do wypłacenia Spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwoty w wysokości 1.500.000 złotych»” (§ 2 aneksu). Intencją stron umowy przy zawieraniu powyższego aneksu było przedłużenie terminu wybudowania przez pozwaną, na nabytych od powódki nieruchomościach, huty szkła – nie chodziło o żadne inne przedsiębiorstwo.

Pismem z dnia 6 czerwca 2012 r. powódka, przez swojego pełnomocnika, wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1.500.000 zł, na podstawie przedmiotowej umowy oraz aneksu do niej – w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie to zostało doręczone pozwanej w dniu 11 czerwca 2012 r.

Do chwili obecnej na nieruchomościach objętych umową stron z 07.09.2007 r. nie została wybudowana huta szkła ani żadne inne przedsiębiorstwo, nie wzniesiono tam żadnego budynku.

Sąd Okręgowy w świetle powyższych ustaleń uznał powództwo za zasadne. W umowie stron zawartej 07.09.2007 r. zastrzeżona została na rzecz powódki kara umowna w wysokości dochodzonej pozwem, na wypadek niewykonania przez pozwaną zobowiązania do wybudowania na nabytych od powódki nieruchomościach huty szkła, w określonym w umowie terminie. Na wniosek pozwanej, termin ten następnie został przedłużony do dnia 31.12.2011 r. w aneksie do ww. umowy, zawartym 13.10.2009 r.

Sąd I instancji, uznała za chybiony zarzut pozwanej, że przedmiot obowiązku strony pozwanej nie został w aneksie do umowy określony w sposób umożliwiający jego wykonanie. W ocenie tego Sądu ustalone w sprawie okoliczności jednoznacznie wskazują na to, że wolą stron zawierających aneks do umowy było jedynie przedłużenie terminu wybudowania przez pozwaną huty szkła, nie zaś zmiana jej obowiązku na inny – obejmujący wybudowanie jakiegoś innego przedsiębiorstwa. Strony posłużyły się przy tym pewnym skrótem myślowym, rozumiejąc przez „przedsiębiorstwo” jego infrastrukturę, tj. budynki i inne naniesienia na nabytym przez pozwaną gruncie, wraz z ruchomościami, pozwalającą na prowadzenie na owych nieruchomościach przedsiębiorstwa zajmującego się wyrobem i przetwórstwem szkła. Świadczy o tym użycie przez strony określenia „wybudowanie”, co oznacza w tym kontekście – skoro mowa o wybudowaniu przedsiębiorstwa na określonej nieruchomości gruntowej – stworzenie takiej właśnie infrastruktury. Poza tym, strony w treści aneksu z 13.10.2009 r. wyraźnie odwołały się do § 8 zasadniczej umowy, w którym mowa jest właśnie o wybudowaniu huty szkła, a nie innego przedsiębiorstwa. Cel zawarcia owego aneksu wywieść można także z treści pisma prezesa zarządu pozwanej spółki z 02.06.2009 r., z którego nie wynika wola zmiany zakresu zobowiązania pozwanej spółki a jedynie przedłużenia terminu jego wykonania. Ponadto, w ocenie Sądu Okręgowego, strona pozwana nie udowodniła w żaden sposób innego rozumienia treści aneksu w chwili jego zawierania, nie przedstawiła żadnych dowodów przeciwnych wobec dowodów powódki, pozostawiając swój zarzut niedookreślenia wymienionego w aneksie obowiązku strony pozwanej, całkowicie nieudowodnionym.

Sąd I instancji uznał również za bezzasadny zarzut pozwanej, że powódka nie wykazała, iż na skutek niewybudowania przez pozwaną huty szkła poniosła szkodę. Obowiązek bowiem taki nie spoczywał na powódce. Przepis art. 484 § 1 k.c. uprawnia wierzyciela do domagania się zapłaty kary umownej bez względu na wysokość poniesionej szkody. Sąd Okręgowy podzielił, oparty na wykładni celowościowej i funkcjonalnej przepisów art. 483 i 484 k.c., pogląd akcentujący prewencyjną i represyjną funkcję kary umownej, która przemawia za powiązaniem powinności zapłaty kary z samym faktem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Również zarzut niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na skutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, w ocenie Sądu Okręgowego należało uznać za nieuzasadnione. Pozwana, powołując się na kryzys gospodarczy i załamanie na rynku finansowym, które nie pozwoliły jej na zrealizowanie zamierzonej inwestycji – budowy huty szkła, nie wskazała żadnych konkretnych przyczyn uniemożliwiających zrealizowanie postanowień zawartej umowy. Okoliczności, na które powoływała się pozwana, zostały przez nią sformułowane w sposób ogólny i w ocenie Sądu I instancji nie stanowiły zdarzeń, które mogłyby uwalniać pozwaną od odpowiedzialności kontraktowej. Kryzys gospodarczy i załamanie rynku finansowego to bardzo pojemne znaczeniowo pojęcia, oznaczające zjawiska, które mogą występować z różnym nasileniem i powodować w związku z tym negatywne skutki o różnym stopniu i różnej rozległości oraz różnej ich przewidywalności. W zależności od stopnia tych zjawisk w konkretnym przypadku, można ocenić je jako wyjątkowe, niezwykle i w związku z tym co najmniej bardzo trudno przewidywalne – albo też jako wynikające z naturalnych cech gospodarki rynkowej, w której koniunktura przeplata się z dekoniunkturą.

Strona pozwana nie wykazała także, że przywoływany przez nią kryzys gospodarczy i załamanie rynku finansowego w latach 2009-2011 (tj. okresie pomiędzy zawarciem aneksu do umowy a ostatecznym terminem, w którym zobowiązanie podlegało wykonaniu przez pozwaną), jakkolwiek stanowiące zjawiska powszechnie odczuwalne, miały charakter szczególny, wyjątkowy, odbiegający od normalnych w gospodarce rynkowej okresów nawet głębokiej dekonunktury oraz że zjawiska te były wyłączną przyczyną niewykonania przez pozwaną zaciągniętego wobec powódki zobowiązania. Pozwana wskazywała w tym zakresie na wycofanie się jej udziałowca z podwyższenia swojego kapitału zakładowego poprzez emisję nowych akcji, jednakże nie wykazała dowodami, aby decyzja ta wynikała jedynie z okoliczności zewnętrznych, obiektywnych, a przy tym nieprzewidywalnych dla przeciętnego przedsiębiorcy w ramach normalnego obrotu gospodarczego, a nie np. ze zmiany jego strategii biznesowych czy też kalkulacji obliczonej na większy zysk (większą opłacalność inwestycji) dopiero w przyszłości. Przedłużenie pozwanej terminów zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie (...) oraz terminów realizacji warunków zatrudnienia, poniesienia wydatków inwestycyjnych i zakończenia inwestycji, nie jest wystarczającą przesłanką, z której wynika brak winy organów strony pozwanej w niewykonaniu zobowiązania wobec powódki. Decyzje te miały charakter

autonomiczny i w żaden sposób nie są w niniejszej sprawie wiążące ani co do poczynionych przez udzielające przedłużenia podmioty ustaleń, ani co do podstaw powziętych przez nie decyzji.

Sąd Okręgowy za niezasadny uznał także zgłoszony przez pozwaną zarzut rażącego wygórowania dochodzonej pozewm kary umownej, oparty na treści art. 484 § 2 k.c. Wskazał, że zgodnie z tym przepisem dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Sąd Okręgowy podniósł, że wysokość zastrzeżonej kary umownej nie musi pokrywać się z wysokością szkody. Nie można więc w ramach tzw. miarkowania żądać takiej redukcji kary, by pokrywała ona jedynie wysokość szkody poniesionej przez kontrahenta. Takie pojmowanie kary umownej i instytucji miarkowania doprowadziłoby bowiem do zaprzeczenia roli kary umownej jako sankcji cywilnoprawnej wobec nierzetelnego kontrahenta. Nadto dłużnik zmierzający do obniżenia kary umownej musi wykazać zasadność swego żądania przy pomocy zaoferowanych na jego poparcie dowodów, a także wskazać przesłanki obniżenia kary, bowiem z faktu ich zaistnienia dłużnik, a nie wierzyciel, wyciąga dla siebie korzystne skutki.

W przedmiotowej sprawie, strona pozwana w żaden sposób nie udowodniła zaistnienia okoliczności faktycznych kwalifikujących przedmiotową karę umowną jako rażąco wygórowaną. Sama nominalna wysokość owej kary umownej nie może stanowić przesłanki jej rażącego wygórowania. Nie stanowi też wystarczającego kryterium porównanie jej z ceną, za którą strona powodowa sprzedała nieruchomości stronie pozwanej, skoro sprzedaż ta powiązana została z zobowiązaniem pozwanej do wybudowania huty szkła i z tym właśnie obowiązkiem związane było zastrzeżenie kary umownej. Pozwana nie przedstawiła również żadnych dowodów, z których wynikałaby dysproporcja pomiędzy wysokością zastrzeżonej kary umownej a wartością zobowiązania pozwanej, z którego niewykonaniem kara ta była związana.

Ponadto pozwana nie wykazała, aby powódka na skutek niewykonania przez pozwaną obowiązku wybudowania huty szkła nie poniosła szkody (lub poniosła ją w rażąco niewspółmiernie małej wysokości). Zanie pozwaney do wybudowania na nabytych od powódki nieruchomościach huty szkła podyktowane było zamiarem gospodarczego związania się powódki z pozwaną po uruchomieniu wybudowanej huty szkła i przewidywanym w związku z tym czerpaniem z tego tytułu zysków. Pozwana w tym kontekście nie wykazała, że niewybudowanie przez nią objętej umownym obowiązkiem huty szkła nie ma bezpośredniego lub pośredniego wpływu na stan majątku powódki, albo że wpływ ten jest znikomy w porównaniu z wysokością zastrzeżonej kary umownej.

Pozwana nie udowodniła także – ani nawet nie wskazywała – żadnych innych okoliczności faktycznych, z których mogłaby wynikać ocena dochodzonej pozewm kary umownej jako rażąco wygórowanej.

Z uwagi na powyższe, Sąd Okręgowy uznał roszczenie pozwu za uzasadnione i zasądził, w oparciu o art. 484 § 1 k.c., od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.500.000 zł tytułem kary umownej.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zasądzając je od dnia następnego po upływie terminu do zapłaty oznaczonego w wezwaniu do zapłaty z 06.06.2012 r., albowiem od tego dnia pozwana popadła w opóźnienie z zapłatą należności głównej.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości został zaskarżony apelacją strony pozwanej, która zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 484 § 2 k.c. jego niezastosowanie i przyjęcie, że nie zaszyły przesłanki do zmniejszenia kary umownej w kwocie 1.500.000zł jako rażąco wygórowanej, w sytuacji, gdy powód nie poniósł żadnej szkody, a wysokość kary sześciokrotnie przewyższa cenę zakupu nieruchomości,

- naruszenie przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie polegającą na przyjęciu, iż pozwana nie wykazała, iż powód nie poniósł szkody,
- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwana nie wykazała, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności,
- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 207 § 6 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. C. jako spóźnionego, co było przedmiotem zastrzeżenia do protokołu, podczas gdy jego wcześniejsze powołanie w tym charakterze było niemożliwe, jako że poprzednio J. C. pełnił funkcję członka zarządu pozwanej i miał w niniejszej sprawie składać zeznania w charakterze strony, a w związku z odwołaniem z zarządu, złożenie przez niego zeznań przed Sądem stało się w ogóle niemożliwe.

W konkluzji strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zmniejszenie kary umownej oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa według norm.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Za chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. Co prawda strona pozwana, składając wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. C., powoływała się na okoliczność zakończenia sprawowania przez niego funkcji Prezesa Zarządu pozwanej, co powodowało niemożność przesłuchania J. C. w charakterze strony, a uzasadniało możliwość dopuszczenia dowodu z jego zeznań złożonych w charakterze świadka, słusznie jednak Sąd I instancji stwierdził, że pozwana spółka nie zgłosiła tego wniosku niezwłocznie, gdy stało się to możliwe, lecz dopiero później, na rozprawie, co rodziłoby konieczność kolejnego jej odroczenia, a zatem prowadziłyby do zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Poza tym nieprzeprowadzenia dowodu z zeznań świadka J. C. nie można zakwalifikować jako uchybienia procesowego mającego wpływ na treść rozstrzygnięcia. Należy bowiem przypomnieć, że dowód z zeznań tego świadka został zgłoszony na okoliczność „braku szczegółowych uzgodnień co do warunków i terminów, w których powódka byłaby uprawniona do dochodzenia kary oraz braku uzgodnień co do zdefiniowania pojęcia wybudowania przedsiębiorstwa” (k. 292). W świetle pozostałych zarzutów apelacji i jej wniosków, które wskazują na to, że strona pozwana ostatecznie nie zakwestionowała zasady powództwa, dowodu z zeznań świadka J. C. na powyższe okoliczności nie można uznać za dowód istotny z punktu widzenia podstaw do miarkowania kary umownej.

Nietrafny okazał się także zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut ten w zakresie kwestionującym prawidłową ocenę dowodów przez przyjęcie, że pozwana nie wykazała, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności pozostaje przy tym w kolizji z jedynym wnioskiem apelacji, jakim jest żądanie obniżenia zasądzonej kary umownej.

Niezależnie od poczynionej uwagi należy wskazać, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że przeprowadzona przez sąd pierwszej instancji ocena dowodów jest sprzeczna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz dokonana bez wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego jako całości. Pozwana ograniczyła się do wymienienia dokumentów, które zostały przez nią załączone do sprzeciwu od wydanego w sprawie nakazu zapłaty i zarzucenia, że Sąd Okręgowy te dowody pominął. Zarzut ten należy uznać za chybiony. Sąd pierwszej instancji na stronach 5-6 uzasadnienia zaskarżonego wyroku poddał bowiem analizie twierdzenia pozwanej odnośnie do okoliczności, które miały świadczyć o tym, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności, słusznie uznając złożone dokumenty za niewystarczające do uznania

tych twierdzeń za wykazane. Argumentacja Sądu Okręgowego zasługuje na pełną aprobatę. Dodatkowo należy podnieść, że część załączonych dokumentów nie dotyczyła pozwanego, lecz spółki (...) – jego udziałowca.

Dowody zgłaszane na poparcie ww. zarzutu, jak słusznie zauważył to Sąd pierwszej instancji, miały charakter ogólnikowy. Strona pozwana, mimo powoływania się na kryzys finansowy, nie wykazała, iż było to zdarzenie o charakterze wyjątkowym, o skali nietypowej dla gospodarki rynkowej. Nie udowodniła również, że zmiana decyzji jedynego udziałowca pozwanej spółki o nieemitowaniu akcji była spowodowana wyłącznie dekonstrukcją gospodarki. W tym zakresie inicjatywa dowodowa strony pozwanej była niewystarczająca.

Zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może uznać z zasady także w zakresie twierdzenia pozwanej, że Sąd pierwszej instancji wbrew przeprowadzonym dowodom uznał, że pozwana nie wykazała, iż powódka nie poniosła szkody. W tym zakresie strona pozwana nie wykazała żadnej inicjatywy dowodowej, powołując się w apelacji jedynie na zeznania zgłoszonego przez stronę powodową świadka T. J., będącego prokurentem (...) -K sp. z o.o. Świadek nie mając specjalistycznej wiedzy w tym zakresie, wskazał, że w jego ocenie szkoda wyrządzona powódce, polegała w szczególności na rozporządzeniu prawem własności przedmiotowej nieruchomości po zaniżonej cenie. Ponadto wyjaśnił, że powodowa spółka oraz spółka (...) wchodzi w skład Grupy (...), a nadto, że w pobliżu sprzedanych pozwanemu gruntów znajduje się kopalnia piasku kwarcowego, który spółka (...) miała dostarczać do huty szkła (k.203).

Zważywszy na ogólnikowość zeznań świadka, jak również fakt, iż w świetle art. 6 k.c., ciężar dowodu obciąża stronę, która z twierdzenia wywodzi skutki prawne, (ciężar udowodnienia braku szkody wyrządzonej (...) -K sp. z o.o. obciążał pozwaną Hutę (...) sp. z o.o. jako domagającą się miarkowania kary umownej) nie można uznać, że Sąd Okręgowy dokonał oceny materiału dowodowego niezgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wynikającą z art. 233 § 1 k.p.c.

Nieuzasadniony okazał się także zarzut naruszenia art. 484 § 2 k.c.

Powódka twierdziła, że na skutek niewybudowania przez pozwanego huty szkła poniosła szkodę, na którą składają się: wartość, o jaką została obniżona cena nieruchomości sprzedanych pod budowę huty oraz wszelkie potencjalne korzyści, których powódka nie osiągnęła z powodu niewybudowania huty i braku sprzedaży do niej piasku kwarcowego (pismo powódki k. 126). Strona pozwana nie zdołała tego twierdzenia obalić. Nie wykazała, zatem, że powódka nie poniosła szkody. Wbrew odmiennemu przekonaniu skarżącego za dowód braku szkody po stronie powódki nie można uznać zeznań zgłoszonego przez stronę powodową świadka T. J.. Ustalenie tej okoliczności wymagało bowiem wiedzy specjalnej, której świadek nie posiadał.

Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że nominalna wysokość zastrzeżonej kary umownej nie może stanowić przesłanki jej oceny jako rażąco wygórowanej. Nie stanowi też wystarczającego kryterium w tym zakresie jej porównanie z ceną sprzedaży nieruchomości. Wprawdzie kara umowna stanowi blisko sześciokrotność zapłaconej przez pozwaną ceny, jednak nie można pominąć tego, że sprzedaż została powiązana z zobowiązaniem pozwanej do wybudowania huty szkła i z tym właśnie obowiązkiem związane było zastrzeżenie kary umownej. Nie można także nie dostrzec rozmiaru przedsięwzięcia, które pozwany zobowiązał się zrealizować na nabytym od strony powodowej gruncie. Jak wynika z pisma członka Rady Nadzorczej pozwanej Spółki z 5.04.2011r., skierowanego do Wójta Gminy S. zamierzona inwestycja miała odpowiadać wartości około 60.000.000 zł i wiązać się ze stworzeniem około 150 miejsc pracy (pismo k.209). Zastrzeżona kara umowna stanowiła zatem około 2,5% wartości inwestycji.

Mając to wszystko na uwadze zarzut rażącego wygórowania kary należało uznać za niesłuszny. Dlatego Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. i obciążył skarżącego obowiązkiem zwrotu na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 5.400 zł, stanowiącej 75 % stawki minimalnej.