

Sygn. akt I ACa 1608/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSA Wincenty Ślawski (spr.)**

**Sędziowie: SSA Lilla Mateuszczyk**

**del. SSO Sławomir Zieliński**

Protokolant: stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **E. K. i M. K. (1)**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 19 września 2014 r. sygn. akt I C 1910/13

**oddala apelację.**

**Sygn. akt I ACa 1608/14**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 września 2014 roku wydanym

w sprawie z powództwa E. K. oraz M. K. (1) przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz E. K. oraz M. K. (1) kwotę 54.561,98 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 22 listopada 2013 roku do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, a z których wynika, że w dniu 25 października 2012 roku powodowie zawarli umowę deweloperską w formie aktu notarialnego. Zgodnie z tą umową deweloper zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o wstępnie określonym numerze A19 położonego w Ł. przy ulicy (...) i powierzchni 69,63 m<sup>2</sup>, a następnie do przeniesienia na powodów własności tego lokalu z wbudowanym garażem i udziałem w nieruchomości wspólnej. Powodowie zobowiązali się natomiast do zapłaty na rzecz dewelopera ceny brutto w wysokości 310.011,29 złotych. Strony zgodnie z paragrafem 6 ust. 2 umowy zobowiązały się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na rzecz powodów najpóźniej do dnia 31 marca 2013 roku (termin przeniesienia prawa na nabywcę). W myśl zaś paragrafu 8 ust. 1 umowy pozwany zobowiązał się przekazać powodom przedmiotowy lokal z garażem do odbioru po uzyskaniu braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy, ale nie później niż przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego

przeniesienia na nabywcę, czyli przed dniem 31 marca 2013 roku (termin odbioru lokalu). Zgodnie z paragrafem 10 umowy ust. 1 strony ustaliły,

że pozwany zapłaci nabywcom kary umowne w wysokości 0,4 % ceny nabycia za każdy dzień opóźnienia w przypadku nie wyznaczenia terminu odbioru lokalu najpóźniej do dnia 15 listopada 2012 roku oraz w przypadku nie przystąpienia do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego najpóźniej do dnia 31 marca 2013 roku.

Przedmiotowy lokal pozwany wydał powodom dnia 25 marca 2013 roku.

W dniu 14 maja 2013 roku doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności. Pismem z dnia 28 sierpnia 2013 roku powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 215.767,85 złotych w terminie 14 dni od jego doręczenia. Pismo doręczono pozwanemu w dniu 30 sierpnia 2013 roku.

W piśmie z dnia 3 stycznia 2014 roku adresowanym do powodów strona pozwana złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w zakresie wysokości kar umownych ustalonych na 0,4 % ceny. Strona pozwana wskazała, że powód jako osoba odpowiedzialna za przygotowywanie umów tego rodzaju i prowadzenie sprzedaży na terenie Ł. mógł z łatwością ten błąd zauważyć i nie można wykluczyć, iż jego działanie było celowe. O błędzie zaś pozwana spółka dowiedziała się w dniu

30 sierpnia 2013 roku po tym jak otrzymała wezwanie powodów do zapłaty przedmiotowych kar umownych. Pismo doręczono powodom dnia 30 stycznia 2014 roku. W innych umowach deweloperskich, dotyczących pozostałych inwestycji spółek należących do grupy (...) były przewidziane kary umowne w wysokości 0,04 % za każdy dzień opóźnienia.

Uchwałą z dnia 4 września 2012 roku numer (...) Zarząd pozwanej przyjął nowy wzorzec umowy deweloperskiej o wybudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego „Osiedle (...)” w Ł..

Po podjęciu uchwały zatwierdzającej wzorzec umowy, Zarząd pozwanej udzielał pełnomocnictw, do zawierania umów deweloperskich na podstawowe zaakceptowanego wzorca. Kary umowne ustalone we wzorcu nie były przedmiotem negocjacji z kupującymi. Dane w umowach nie objęte wzorcem umowy były wypełniane przez pracowników działów handlowych pozwanej spółki.

W świetle powyższych okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest częściowo zasadne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 484 § 1 k.c. oraz łącząca strony umowa. Strony zawierając w formie aktu notarialnego umowę deweloperską o wybudowanie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego w Ł. przy ul. (...)

w § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 ustaliły kary umowne za opóźnienie w wyznaczeniu terminu odbioru lokalu oraz w ustanowieniu odrębnej własności i jej przeniesieniu w wysokości 0,4% ceny za każdy dzień późnienia. Datę wyznaczenia terminu odbioru lokalu ustalono na 15 listopada 2012 roku. Natomiast datę ustanowienia odrębnej własności i jej przeniesienia na najpóźniej 31 marca 2013 roku.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powodów, że § 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy deweloperskiej dotyczy daty odbioru lokalu. W ocenie tego Sądu określa on datę graniczną wyznaczenia przez pozwanego terminu odbioru lokalu. Zgodnie z jego treścią deweloper zobowiązany jest do zapłaty na rzecz nabywcy kar umownych w przypadku niewyznaczenia terminu odbioru lokalu mieszkalnego najpóźniej do dnia 15 listopada 2012 roku. Termin odbioru lokalu wyznacza natomiast § 8 ust. 1 umowy deweloperskiej, wskazując że przekazanie lokalu mieszkalnego nastąpi przed dniem 31 marca 2013 roku. wobec powyższego Sąd pierwszej instancji stwierdził, że twierdzenia powodów, iż odbiór lokalu powinien nastąpić do dnia 15 listopada 2012 roku nie znajdują potwierdzenia w treści umowy deweloperskiej. Odbiór zaś lokalu, który miał miejsce w dniu 25 marca 2013 roku został dokonany w terminie zgodnym z ustaleniem zawartym w § 8 ust. 1 umowy deweloperskiej. Brak zatem uzasadnionych przesłanek do naliczenia kary umownej z tytułu opóźnienia pozwanego w wyznaczeniu terminu do odbioru lokalu, o której stanowi § 10 ust. 1 pkt 1 umowy deweloperskiej.

Sąd Okręgowy uznał natomiast, że powództwo jest zasadne w zakresie kary umownej za opóźnienie w ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu. Notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności nastąpiła w dniu 14 maja 2013 roku, zatem opóźnienie w stosunku do terminu ustalonego w umowie wyniosło 44 dni.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji uznał, że wysokość kary umownej wynosi 54.561,98 złotych, która stanowi 0,4 % ceny nabycia z umowy deweloperskiej wynoszącej 310.011,29 złotych (1.240,04516 złotych) pomnożonej następnie przez 44, czyli ilość dni opóźnienia.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanej Sądu Okręgowego skonstatował, że brak jest podstaw w realiach sprawy do zastosowania art. 484 § 2 k.c. Zdaniem tego Sądu, nie można przyjąć, żeby przedmiotowe kary umowne zostały ustalone w wysokości rażąco zawyżonej w stosunku do wartości umowy zawartej z powodami, jak również uwzględniając wysokości kar umownych stosowanych w umowach z innymi osobami. Argumenty te są w ocenie Sądu pierwszej instancji o tyle niezasadne, że to pozwany jako deweloper i profesjonalista był autorem wzorca umowy deweloperskiej, a nie wykazał on, że umowa powodów była indywidualnie negocjowana w zakresie wysokości kar umownych. Sąd Okręgowy podniósł, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż wysokość kar umownych ustalona była zgodnie ze wzorcem zatwierdzonym przez zarząd strony pozwanej i nie podlegała zmianom toku procedury sprzedażowej. Dlatego należało przyjąć, że stawka 0,4% ceny za każdy dzień opóźnienia pochodziła z wzorca umowy stosowanego przez pozwanego dla inwestycji przy ul. (...) w Ł.. Skoro zaś pozwany zdecydował się wprowadzić do umowy taką stawkę kary umownej, to jego twierdzenia, że jest ona rażąco wygórowana, nie są zasadne. Pozwany, jako podmiot zajmujący się profesjonalnie, w skali całego kraju, działalnością deweloperską, powinien zdawać sobie sprawę z konsekwencji zawieranych umów i konsekwencje te ponosić. Sąd Okręgowy podkreślił, że o rażąco wygórowanej karze umownej można mówić w sytuacji, gdy jest ona równa bądź zbliżona do wysokości wykonanego z późnieniem zobowiązania, w związku z którym ją przewidziano. W niniejszej sprawie kara umowna, choć wysoka, nie jest równa ani zbliżona do wysokości ceny, jaką powodowie zapłacili za lokal mieszkalny. Zdaniem Sądu pierwszej instancji również argument, że umowa deweloperska została wykonana przez pozwaną w całości nie stanowi w niniejszej sprawie uzasadnienia do zmniejszenia kary umownej. Zastosowanie art. 484 § 2 k.c. stanowi wyjątek od zasady sformułowanej w § 1 tego przepisu.

W ocenie Sądu Okręgowego, biorąc pod uwagę argumenty podane powyżej oraz okoliczność, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze stosunkiem profesjonalista - konsument, nie ma podstaw do miarkowania kary umownej z uwagi na wykonanie zobowiązania pozwanego. Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanego, że skutecznie uchylił się od postanowień umowy deweloperskiej w zakresie wysokości kar umownych z uwagi na wadę czynności prawnej w postaci błędu w rozumieniu art. 84 k.c., Sąd pierwszej instancji także i ten argument uznał za nieuzasadniony. W pisemnych motywach uzasadnienia zostało wskazane, że uprawniony może bowiem uchylić się od skutków swego oświadczenia w całości, ale nie może tego uczynić tylko w odniesieniu do niektórych jego elementów (postanowień umowy) z zamiarem pozostawienia w mocy pozostałych, a taka była intencja strony pozwanej.

W wypadku błędu co do czynności prawnej (art. 84 k.c.) możliwe jest jedynie uchylenie się od tej czynności jako całości, prowadzące do nieważności całej czynności. Nie jest natomiast możliwe uchylenie się częściowe (w tym wypadku od części dotyczącej wysokości kar umownych), mające prowadzić do modyfikacji treści czynności prawnej. Służące pozwanemu uprawnienie nie może stać się narzędziem modyfikacji czynności prawnej dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli. Sąd Okręgowy podzielił ugruntowany w orzecznictwie i doktrynie pogląd, że wykonanie uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych zawsze powoduje nieważność całej czynności prawnej. Uprawniony może skorzystać z tego prawa i doprowadzić do nieważności umowy, jako całości, nie może natomiast uchylić się jedynie od niektórych jej postanowień z zamiarem

pozostawienia w mocy pozostałych. Przepis art. 58 k.c. dotyczy tylko nieważności bezwzględnej, wynikającej z niezgodności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w realiach sprawy brak jest przesłanek do uznania, iż postanowienie umowne co do kar umownych było sprzeczne z ustawą lub zmierzało do jej obejścia, czy też uznania, iż umowa stron naruszała zasady współżycia społecznego i dlatego skonstatował, że nie zachodzą podstawy do zastosowania art. 58 § 1, § 2 i § 3 k.c.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej kwoty, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od daty wytoczenia powództwa. Wezwanie do zapłaty zostało pozwanemu doręczone 26 sierpnia 2013 roku, powodowie zaś wyznaczili mu w nim 14-dniowy termin do spełnienia świadczenia. Wobec tego, Sąd ten uznał, że już w dacie wytoczenia powództwa, to jest w dniu 22 listopada 2013 roku, pozwany pozostawał w opóźnieniu zapłacie dochodzonego roszczenia.

O kosztach procesu, Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia. Powodowie przegrali spór w 75%, a pozwana w 25%. Strony winny zatem zostać obciążone kosztami w takiej części w jakiej przegrały proces zgodnie z przepisem art. 100 k.p.c.

O nieuiszczonych kosztach postępowania, Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c. i nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 2.684,75 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionej części powództwa, zaś od powodów kwotę 8.054,25 złotych od oddalonej części powództwa.

**Apelację** od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo (punkt 1 sentencji) oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu (punkt 3 i 5 sentencji).

Skarżąca podniosła następujące zarzuty:

1) naruszenia prawa materialnego, tj.:

a) art. 88 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 84 § 1 k.c. i art. 58 § 3 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie na skutek przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli pod wpływem błędu spowodowanego sprzecznym z zasadami współżycia społecznego zachowaniem powoda M. K. (1) może dotyczyć tylko i wyłącznie całości dokonanej czynności prawnej, tj. zawartej umowy,

b) art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 84 § 1 k.c. i art. 88 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i niezastosowanie, z uwagi na nieuznanie przez Sąd Okręgowy, że złożone przez stronę pozwaną oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli jest nieskuteczne,

c) art. 22<sup>1</sup> k.c. poprzez błędne jego zastosowanie i uznanie, że M. K. (1) dysponował wiedzą typową dla konsumenta przy podpisywaniu umowy deweloperskiej,

d) art. 5 k.c. w związku z art. 483 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie przepisów o nadużyciu prawa w sytuacji, gdy powodowie dochodzili roszczeń z tytułu kar umownych powstałych w wyniku sprzecznych z zasadami współżycia społecznego działań powoda M. K. (1),

e) art. 483 § 1 k.c. w związku z art. 484 § 1 i 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na niezasadnym pominięciu złożonego charakteru kary umownej i przyjęcie, że podstawową jej funkcją jest funkcja stymulacyjna, co skutkowało zastosowaniem przez Sąd pierwszej instancji zawężającej wykładni zastosowania instytucji miarkowania kary umownej

i w konsekwencji stwierdzeniem, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do miarkowania wysokości zastrzeżonej

w umowie kary umownej;

2) naruszenia prawa procesowego, tj.:

a) art. 217 § 3 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej zgłaszanych w celu udowodnienia wpływu M. K. (1) na kształt umowy deweloperskiej z dnia 25 października 2012 roku oraz jego obowiązków pracowniczych w pozwanej spółce związanych

z obsługą zawieranych umów, które to pominięcie spowodowało nieuwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji zarzutów związanych ze sprzecznym z zasadami współżycia społecznego zachowaniem powoda M. K. (1), które doprowadziło do sytuacji, w której zostały naliczone rażąco zawyżone kary umowne,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wszystkich podstaw faktycznych wydanego w sprawie rozstrzygnięcia i brak odniesienia się w tym uzasadnieniu do zarzutów strony pozwanej w zakresie sprzecznego z zasadami współżycia społecznego zachowania powoda M. K. (1), co uniemożliwia dokonanie oceny prawdziwości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji w zakresie tych zarzutów,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkującego nieuwzględnieniem podnoszonych w sprawie przez stronę pozwaną zarzutów co do sprzecznego z zasadami współżycia społecznego zachowania M. K. (1).

W konkluzji strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku

w punkcie 1 poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie w punkcie

3 solidarnie od E. K. i M. K. (1) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwoty 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i uchylenie punktu 5, a ponadto zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego,

w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Ewentualnie, w razie uznania przez Sąd Apelacyjny, że do stwierdzenia okoliczności sprzecznego z podstawowymi zasadami współżycia społecznego zachowania powoda M. K. (1) lub określenia rzeczywistej wartości szkody, jaka została poniesiona przez powodów z uwagi na opóźnienie

z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na powodów, konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego, skarżąca domagała się uchylenia wyroku w zaskarżonej części

i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W ocenie pozwanej zachodzi potrzeba ustalenia obowiązków M. K. (2) związanych z procedurą podziału nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) z obrębem G – 8, położonej przy ul. (...), na działki (...), a w konsekwencji zaistnienia opóźnień, które uniemożliwiły zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości w terminach określonych w umowie deweloperskiej

oraz standardów prac przyjętych przez powoda w zakresie podpisywania umów z klientami i przeprowadzenia na tę okoliczność postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania świadka T. K. (1).

**W odpowiedzi na apelację** powodowie wniesli o jej oddalenie.

**Sąd Apelacyjny** **zważył, co następuje:**

Apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podzielił w całości ustalenia faktyczne i rozważania jurydyczne Sądu Okręgowego dokonane w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu drugiej instancji podniesione przez apelującą zarzuty naruszenia prawa procesowego oraz prawa materialnego są nietrafne.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu naruszenia przepisów postępowania, ponieważ dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwia właściwe zastosowanie prawa materialnego.

Nie zasługiwał na aprobatę Sądu drugiej instancji zarzut obrazy art. 217 § 3 k.p.c., zgodnie z którym Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli powoływane są jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Stosownie bowiem do treści art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Treść tego przepisu wskazuje zatem na przedmiot postępowania dowodowego przeprowadzanego przez Sąd określając, jakie fakty mają „zdatność” dowodową, a więc które zjawiska świata zewnętrznego, jakie okoliczności oraz stany i stosunki mogą być przedmiotem dowodzenia w konkretnym procesie cywilnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., sygn. akt II CKN 683/97, LEX nr 322007).

Ocena, które fakty mają dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, jest uzależniona od tego, jakie to są fakty, a także od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, którą zastosowano przy rozstrzygnięciu sprawy. Stan faktyczny w każdym postępowaniu jest oceniany w aspekcie przepisów prawa materialnego. Przepisy te wyznaczają zakres koniecznych ustaleń faktycznych, które powinny być w sprawie dokonane. P.pisy prawa materialnego mają też decydujące znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2000 r., sygn. akt I CKN 975/98, LEX nr 50825).

Pozwana w wywiedzionej apelacji podniosła, że Sąd pierwszej instancji oddalił jej wnioski dowodowe zgłoszone w celu udowodnienia wpływu powoda M. K. (1) na kształt umowy deweloperskiej z dnia 25 października 2012 roku oraz jego obowiązków pracowniczych w pozwanej spółce związanych z obsługą zawieranych umów, co spowodowało nieuwzględnienie przez ten Sąd zarzutów związanych ze sprzecznym z zasadami współżycia społecznego zachowaniem powoda i w konsekwencji doprowadziło do naliczenia rażąco zawyżonych kar umownych. Nie sposób jednak zgodzić się z takimi twierdzeniami skarżącej, albowiem Sąd Okręgowy w pisemnych motywach uzasadnienia wskazał, że dowód z zeznań świadków W. S., M. G. i T. K. (1) w części w jakiej miały dotyczyć obowiązków M. K. (1) jako pełnomocnika pozwanej w stosunku do nabywców lokali przy ul. (...) w Ł., a nadto T. K. (1) i W. S. na okoliczności zakresu obowiązków powoda w zakresie inwestycji grupy kapitałowej na terenie Ł. oraz P. R. na okoliczność wykasowania wszystkich informacji ze służbowej skrzynki pocztowej powoda, ponieważ ich przeprowadzenie było bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Okolicznością niekwestionowaną przez powoda było to, że był on zatrudniony w (...) Spółce Akcyjnej, spółce dominującej w grupie (...), do której należy także pozwana. Na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2014 roku powód podał, że był zatrudniony w (...) Spółce Akcyjnej, przez okres prawie trzech lat, od września 2010 roku do czerwca 2013 roku (k. 272). Zakres jego obowiązków wynika zaś bezspornie z treści aktu notarialnego, którym zostało mu udzielone pełnomocnictwo (k. 140-143). Jednocześnie powód podał, że jako pracownik pozwanej zawierając umowy z klientami dysponował wzorcem umowy. Umowa deweloperska była przygotowywana przez notariusza, a następnie przekazywana do działu prawnego i na tej podstawie był tworzony wzorzec umowy, który był przez pracowników spółki stosowany (k. 272). Okoliczności te znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadków W. S. oraz M. G. (k. 292 odwr – 293 odwr.). Powód podał także, że miał awarię dysku, a nie celowo wykasował wiadomości e-mail. Ponadto jakiegokolwiek wiadomości, które zostały przesłane do innych osób, mogą się znajdować w ich skrzynkach odbiorczych (k. 272 odwr.). Należy w tym miejscu wskazać na treść art. 217 § 1 k.p.c., który dotyczy postępowania stron, określając ich uprawnienia i obowiązki w postępowaniu dowodowym oraz nakłada na nie, między innymi obowiązek przytaczania okoliczności faktycznych i dowodów w określonym czasie i pod określonymi rygorami procesowymi. Nie odnosi się do sądu i nie określa jego uprawnień ani obowiązków, w konsekwencji nie może być więc przez sąd naruszony. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba

że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności (art. 207 § 6 k.p.c.). Ponadto Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Należy zaakcentować, że Sąd pierwszej instancji przeprowadzał na wniosek strony pozwanej liczne czynności procesowe, w tym dowody z zeznań świadków, z których wynika, jak wyglądała procedura opracowania nowego wzorca umowy oraz jaką rolę odegrał w tym procesie powód. Zarówno M. G., jak i W. S. zeznali, że mogły być dokonywane zmiany jedynie co do cen, harmonogramu płatności. Postanowienia dotyczące kar umownych nie podlegały negocjacjom, ponieważ były wpisane we wzorzec. Nawet jeśli kupujący zgłaszali propozycje odnośnie zmiany wysokości kar umownych to nie były one uwzględniane (k. 293 i 293 odwr.). Pełnomocnik pozwanej złożył wprawdzie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. co do oddalenia przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych, ale należy podkreślić, że przepis ten implikuje li tylko możliwość powoływania się na ten zarzut w dalszym toku postępowania. Mając jednakże powyższą argumentację na względzie oraz

to, że podstawę prawną dochodzonego przez powodów roszczenia stanowił art. 484 § 1 k.c. oraz łącząca strony umowa, Sąd Apelacyjny uznał, że oddalenie wniosków dowodowych przez Sąd Okręgowy było słuszne. Dlatego nie znalazł również uzasadnionych podstaw do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków na wskazywane przez stronę pozwaną okoliczności, uznając, że przesądzenie o tym, jaki był zakres obowiązków powoda czy jego udziału w inwestycjach na terenie Ł. nie miało istotnie znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jednocześnie nie można przyjąć, jakoby sporne okoliczności sprawy nie zostały w sposób dostateczny wyjaśnione.

Nie zasługiwał nadto na aprobatę Sądu drugiej instancji podniesiony przez powoda zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego strona skarżąca nie zdołała w żaden sposób zakwestionować ani kryteriów oceny dowodów (zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego) określonych w powołanym art. 233 § 1 k.p.c. ani dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny, poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych oraz wywiedzionych wniosków.

W orzecnictwie wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt VI ACa 567/06, LEX nr 558390). Skarżący może tylko wskazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK 369/03, LEX nr 174131).

Uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych i obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., sygn. akt II UKN 76/99, opubl. OSNP 2000 nr 19 poz. 732). Zatem pozwana powinna była wykazać w wywiedzionej apelacji, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Tym bardziej, że jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków

ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. akt IV CK 122/05, LEX nr 187124; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 maja 2013 roku, sygn. akt I ACa 1466/12).

Ocena dowodów prowadzi do zbudowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Należy jednak zaakcentować, że prawidłowo ustalone fakty muszą być w sposób odpowiedni ocenione pod kątem prawa materialnego.

Pozwana dla uzasadnienia swoich twierdzeń zaprezentowała natomiast jedynie własną, korzystną ze swojego punktu widzenia, ocenę dowodów, co jak zostało wyżej wskazane nie może stanowić wystarczającej podstawy dla uznania skuteczności zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, podnosząc że Sąd Okręgowy nie rozważył w sposób wszechstronny zebranego

w sprawie materiału dowodowego. Argumentacja przedstawiona przez apelującą stanowi jednak w ocenie Sądu drugiej instancji li tylko wyraz polemiki

z trafnymi wnioskami, wywiedzionymi przez Sąd pierwszej instancji. Skarżąca nie podała, jakie zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego zostały przez Sąd pierwszej instancji naruszone w sposób rażący.

W obszernych wywodach apelacji nie wskazała ona na tego rodzaju okoliczności, które mogłyby stanowić taki przejaw nielogiczności czy dowolności w ocenie dowodów, że naruszałyby art. 233 k.p.c. i w konsekwencji skutkowałyby błędnymi ustaleniami stanu faktycznego.

Nie zasługiwały również na aprobatę twierdzenia pozwanej, jakoby Sąd Okręgowy nie uwzględnił w treści zaskarżonego wyroku wszystkich podstaw faktycznych poprzez brak odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do zarzutów strony pozwanej w zakresie sprzecznego z zasadami współżycia społecznego zachowania powoda, przywołane dla wykazania zarzutu naruszenia przepisu

art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, uzasadnienie wyroku wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. Z tych przyczyn zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub

w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 2 marca 2011 r., sygn. akt II PK 202/10, LEX nr 817516; z dnia 7 stycznia 2010 r., sygn. akt II UK 148/09, LEX nr 577847). Tymczasem w ocenie Sądu drugiej instancji w rozpatrywanej sprawie Sąd Okręgowy zbierając materiał dowodowy, uczynił to w sposób prawidłowy w zakresie norm prawa procesowego i wywiódł z niego trafne wnioski jurydyczne. Ponadto dokonał oceny tegoż materiału w sposób wszechstronny i kompleksowy, uzasadniając wyczerpująco i przekonująco swoje stanowisko w tym zakresie. Ustalenia przyjęte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazują jednoznacznie dowody, na których oparł się Sąd Okręgowy określając podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. W rezultacie przedstawione w uzasadnieniu pisemne motywy rozstrzygnięcia są czytelne i odpowiadają wymogom postawionym w art. 328 § 2 k.p.c. Dlatego zarzut ten uznać należało za chybiony.

Przy prawidłowo ustalonej podstawie faktycznej rozstrzygnięcia nie zasługiwały na aprobatę przedstawione przez stronę pozwaną zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Nie mogły odnieść oczekiwanego skutku zarzuty naruszenia art. 88 § 1,

§ 2 i § 3 k.c. w związku z art. 84 § 1 k.c. i 58 § 3 k.c. oraz art. 65 § 1 k.c.

w związku z art. 84 § 1 k.c. w związku z art. 88 § 1 i § 2 k.c., które zmierzały do zakwestionowania stanowiska Sądu Okręgowego odnośnie skuteczności złożonego przez stronę pozwaną oświadczenia o uchyleniu się skutków prawnych oświadczenia woli.



Zgodnie z art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Osoba, która złożyła oświadczenie woli pod wpływem błędu, może uchylić się od skutków tego oświadczenia w trybie art. 88 k.c. Stosownie do treści tegoż przepisu uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał.

Konsekwencją błędu jest nieważność względna czynności prawnej.

Do chwili złożenia przez osobę działającą pod wpływem błędu oświadczenia

o uchyleniu się od skutków czynności prawnej, jest ona ważna i skuteczna.

Na błąd może powołać się tylko składający wywołane błędem oświadczenie,

a nie adresat tego oświadczenia. Zgodnie z art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba

że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Nieważność bezwzględna powoduje inne skutki materialnoprawne powstające z mocy samego prawa. Przesłanki nieważności bezwzględnej nie zostały in casu wykazane. Gdyby tak było nie zachodziłyby podstawy do powoływania się przez pozwanego na błąd, art. 5 k.c. czy potrzebę miarkowania kar umownych.

Należy zaakcentować, że z treści oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu wynika,

iż Spółka uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 25 października 2012 roku, zawartego w umowie zawartej w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym Ł. D., zastępcą notariusza R. K., w którym Spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz powodów kar umownych w przypadku niewyznaczenia terminu odbioru lokalu mieszkalnego do dnia 15 listopada 2012 roku, karę umowną

w kwocie 0,4 % ceny za każdy dzień opóźnienia oraz w przypadku nieprzystąpienia do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na rzecz nabywcy najpóźniej do dnia 31 marca 2013 roku karę umowną w kwocie 0,4 % ceny za każdy dzień opóźnienia. Dla uzasadnienia powyższego, pozwana spółka podniosła, że w chwili składania tegoż oświadczenia działała ona pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej w zakresie kar umownych, które w umowach tego rodzaju wynosiły 0,04 % za każdy dzień opóźnienia. O błędzie tym dowiedziała się natomiast w dniu 30 sierpnia 2013 roku, kiedy otrzymała wysłane przez powodów wezwanie do zapłaty kar umownych (k. 228).

Należy jednak w tym miejscu wskazać na sposób i okoliczności w jakich dochodziło do zawierania umów deweloperskich. Umowy te były przygotowane przez notariusza, a następnie przekazywane do działu prawnego spółki i w ten sposób powstawał wzorzec umowy. Przed rozpoczęciem obowiązywania danego wzorca, musiała jednak zostać podjęta uchwała zarządu. Z uchwały nr 2/2012 Zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS w sprawie przyjęcia nowego wzorca umowy o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności

i sprzedaż lokalu mieszkalnego dla I etapu inwestycji „Osiedle (...)”

w Ł. wynika, że Zarząd spółki postanowił przyjąć nowy wzorzec umowy deweloperskiej, który stanowił załącznik do tejże uchwały (k. 241). W treści tego aktu jest mowa, że deweloper zobowiązany jest do zapłaty na rzecz nabywcy kar umownych w przypadku niewyznaczenia terminu odbioru lokalu mieszkalnego w kwocie 0,4 % ceny za każdy dzień opóźnienia, zaś w przypadku nieprzystąpienia do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na rzecz nabywcy w kwocie 0,4 %, ceny za każdy dzień opóźnienia (k. 258). W obu przypadkach zapłata kary umownej była związana z pozostawianiem przez dewelopera w opóźnieniu w stosunku do określonego

przez strony w umowie terminu. Wysokość wskaźnika kary umownej pozostawała jednak bez zmian. W ten właśnie sposób został opracowany wzorzec umowy na podstawie, którego umowę zawarły strony tego procesu. Trzeba przy tym podkreślić, że okoliczność tego rodzaju, iż została podjęta uchwała odnośnie nowego wzorca, nie była na rozprawie w dniu

15 kwietnia 2014 roku przez stronę pozwaną kwestionowana (k. 273). Jednocześnie z treści aktu notarialnego z dnia 21 lipca 2011 roku wynika,

że D. N. działający w imieniu spółki pod firmą (...) Osiedle (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. ustanowił pełnomocnikiem M. K. (1) i upoważnił go

w szczególności do samodzielnego zawierania w formie pisemnej umów rezerwacyjnych dotyczących lokali mieszkalnych, realizowanych w ramach inwestycji, dokonywania zmian przedmiotowych umów oraz ich rozwiązywania za ceny zatwierdzone przez Zarząd Spółki oraz według wzorca umowy zgodnego i zatwierdzonego przez Zarząd oraz do zawierania w formie aktów notarialnych przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, za ceny zatwierdzone przez Zarząd Spółki i według wzorca umowy, przy czym zmiany umowy w zakresie terminów, harmonogramu płatności, postanowień dotyczących zwiększenia odpowiedzialności lub obowiązków spółki, zmniejszenia zakresu obowiązków i odpowiedzialności kupującego, kar umownych, postanowień dotyczących odstąpienia od umowy wymagają każdorazowo zatwierdzenia przez Zarząd Spółki (k. 141). Zakres umocowania powoda był zatem określony nader precyzyjnie.

Z powyższego zatem wynika, że zmiana umowy w zakresie kar umownych wymagała każdorazowo zatwierdzenia jej przez Zarząd,

co w realiach sprawy miało w istocie miejsce wobec nowego wzorca umowy,

w którym kara umowna została określona na poziomie 0,4 % ceny za każdy dzień opóźnienia. Nie można pominąć i tego, że w piśmie z dnia 29 kwietnia 2014 roku, strona pozwana sama przyznała, że uchwała nr 2/2012 jest autentyczna (k. 276). Wbrew odmiennym twierdzeniom skarżącej w tym zakresie, wyżej wskazane okoliczności stanowią potwierdzenie, że powód M. K. (1) jako osoba nie wchodząca w skład Zarządu Spółki, nie brał udziału w procedurze podjęcia uchwały i ustalenia kar umownych na takim poziomie. Decyzje władcze w tym względzie na żadnym etapie postępowania nie należały do powoda, a tym bardziej do jego żony – powódki w sprawie, co skarżący skrzętnie pomija. Uchwała ta została podpisana przez dwóch członków Zarządu, tj. D. N. będącego prezesem Zarządu oraz T. W. będącego wiceprezesem (k. 241).

Także z zeznań świadka W. S. wynika, że wzór umowy przedwstępnej był przygotowywany przez departament prawny strony pozwanej. Proces przygotowania wzorca odbywał się w ten sposób, że wzór był przekazany przez powoda do notariusza, który przygotował wzór umowy deweloperskiej, a który następnie został przekazany do działu prawnego przez powoda. W dalszej kolejności była podejmowana przez Zarząd Spółki uchwała zatwierdzająca wzorzec, a dopiero następnie były udzielane pełnomocnictwa

do zawierania umów deweloperskich na podstawie tak zaakceptowanego wzorca (k. 293).

Wobec powyższego za nieusprawiedliwione należało uznać zarzuty apelującej skierowane przeciwko powodowi, że jako pracownik pozwanej

z łatwością mógł on ten rzekomy istniejący co do wysokości kary umownej błąd zauważyć, czego nie zrobił, a co mogło być jego celowym działaniem. Tym bardziej, że jak wynika M. G. oraz W. S. wskazali,

że podpisując umowy z klientami posługiwali się oni wzorcem umowy, którego treści nie mogli zmieniać, w szczególności co do wysokości kar umownych

i rękojmi. Negocjacje mogły li tylko obejmować cenę sprzedaży i harmonogram poszczególnych spłat. W. S. podał, że był obecny przy podpisywaniu umowy przez powoda. Powód zaproponował cenę i harmonogram spłat, które następnie podlegały negocjacji pomiędzy nim, a zarządem. Kary umowne nie stanowiły jednak przedmiotu tych negocjacji. Zgodnie

z twierdzeniami powoda, było kilka umów zawartych na podstawie tego samego wzorca umowy, w którym wskaźnik kary umownej wynosił 0,4% ceny. Strona pozwana nie wykazała natomiast w sposób dostateczny, aby nie posiadała wiedzy co do wysokości wskaźnika kary umownej i aby dowiedziała się o niej dopiero w dniu wezwania jej przez

powodów do zapłaty, tj. w dniu 30 sierpnia 2013 roku, czyli po dziesięciu miesiącach od jej zawarcia. Nie mogło tak być skoro opracowała i zatwierdziła poprzez uprawnione organy wzorzec umowy. Argumentacja pozwanej przywołana dla uzasadnienia złożenia oświadczenia

o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli (k. 228) ma formę ledwie przypuszczającą skoro skarżąca posługuje się zwrotem „nie można wykluczyć”. Podjęcie decyzji w przedmiocie uchwalenia, zatwierdzenia i stosowania wzorca umowy należało do upoważnionych organów pozwanej, a nie do powoda i to nawet wówczas, gdyby uczestniczył w jakikolwiek sposób w przygotowaniu projektu wzorca umowy. Nie można pomijać faktu, że intencją pozwanego i przedmiotem uchwały zarządu nr 2/2012 było li tylko przyjęcie nowego wzorca umowy. Wprowadzenie zmian do uprzedniego wzorca było zatem zamiarem skarżącej. Nie może stanowić podstawy uchylenia się od skutków oświadczenia woli tylko ta okoliczność, że strony później zawartych umów dochodzą swych roszczeń. Umowy o podobnej treści zawarte były nie tylko

z powodami w oparciu o nowy wzorzec umowy. Pozwana nie mogła dowiedzieć się o wysokości kar umownych z treści umowy z powodami, skoro знаła zatwierdzony przez siebie nowy wzorzec umowy i zawierała już inne umowy deweloperskie.

Na tle poczynionych ustaleń faktycznych nie można zatem zgodzić się ze skarżącą, że in casu zachodziły podstawy ku temu, żeby uznać, iż pozostawała ona w błędzie co do treści czynności prawnej. Z przedstawionych wyżej argumentów wynika, że wskaźnik kary umownej został opracowany

i zatwierdzony przez Zarząd pozwanej Spółki wcześniej niż doszło

do podpisania umowy z powodami, czyli przed dniem 25 października 2012 roku. Z treści § 10 wprost wynika, że deweloper w razie nieprzystąpienia do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na rzecz nabywcy najpóźniej do dnia 31 marca 2013 roku jest zobowiązany do zapłaty na jego rzecz kary umownej w kwocie 0,4 % ceny za każdy dzień opóźnienia. Jednocześnie z ustępu 2 tegoż paragrafu stanowi, że strony postanawiają, że nabywca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz dewelopera w przypadku nie przystąpienia do odbioru lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania kary umownej w kwocie 0,4 % ceny za każdy dzień opóźnienia,

a w przypadku opóźnienia z zapłatą kwot wpłacanych na poczet ceny – odsetek ustawowych liczonych od kwoty, co do której następuje opóźnienie (k. 43).

Nie można natomiast obciążać powodów skutkami decyzji podjętych przez stronę pozwaną. Trzeba bowiem podkreślić, że w umowie deweloperskiej zostały określone sankcje cywilnoprawne obciążające zarówno powodów, jak i pozwaną. Gdyby wszak to powodowe obowiązani byli do zapłaty kary umownej obciążałaby ich ona w wysokości ustalonej w umowie. Umowa w tym względzie miała w pełni dwustronny charakter. Sąd drugiej instancji nie podziela stanowiska apelującej, aby w niniejszej sprawie doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez działalność powoda. M. K. (1) wraz z żoną E. K. jako nabywcy nieruchomości przy ul. (...) posiadali uprawnienie do skorzystania z zapisów umowy deweloperskiej, zawartej z pozwaną, której treść i formę obejmowała,

a na pewno winna była obejmować. Nie można natomiast pominąć, że strony

w ramach przysługującej im swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) i autonomii woli mogły umownie określić zakres i sposób naprawienia szkody wynikającej

z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania poprzez karę umowną w innej stawce, zwłaszcza, że pozwana jest podmiotem działającym profesjonalnie w obrocie gospodarczym, od którego można było niewątpliwie oczekiwać staranności i umiejętności oceny ryzyka związanego

z zaakceptowaniem postanowień kontraktowych odnoszących się do kary umownej. Umówione warunki kontraktu winny być przestrzegane. Z zebranych w sprawie dowodów nie wynika by powodowie, a zwłaszcza M. K. (1), choć pozwana wyraża odmienne przekonanie, jako konsumenci mieli realny wpływ na treść umowy, a przede wszystkim na określony w umowie wskaźnik kary umownej. Dlatego też nie można było zgodzić się ze stroną skarżącą, o ile kwestionowała, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, iż M. K. (1) dysponował wiedzą typową dla konsumenta przy podpisywaniu umowy deweloperskiej. Należy bowiem podkreślić, że przy podpisywaniu umowy deweloperskiej M. K. (1) wraz z żoną E. K. występowali w relacji do strony pozwanej jako konsumenci. Okoliczność tego rodzaju,

że M. K. (1) był zatrudniony w pozwanej Spółce oraz że w związku z tym mógł posiadać wiedzę wykraczającą poza wiadomości posiadane przez innych kupujących, pozostawała bez znaczenia dla oceny czy był on konsumentem w tym konkretnym stosunku prawnym łączącym strony niniejszego postępowania. O konsumentie jako podmiocie stosunku prawnego można bowiem mówić jedynie w korelacji z przedsiębiorcą, którym pozwana Spółka niewątpliwie jest. Osoba fizyczna, by stać się konsumentem powinna zatem nawiązać relacje prawne z podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą lub zawodową, co miało miejsce na gruncie omawianej sprawy.

W przypadku pojęcia konsumenta nie chodzi zatem o cechę własną osoby fizycznej, a o poddanie analizie treści stosunku zobowiązaniowego, z jakiego dochodzi ona roszczenia. W konsekwencji, decydujące znaczenie dla oceny czy dany podmiot jest konsumentem, czy też nie ma to, z kim wchodzi w relacje i jaki mają one charakter. Powodowie jako konsumenci, zawarli umowę deweloperską ze stroną pozwaną, a zatem w sytuacji, gdy ta nie wywiązała się z poszczególnych postanowień łączącej ich umowy, byli oni uprawnieni do dochodzenia kar umownych, służących im w relacji do apelującej w wysokości 0,4% ceny za każdy dzień opóźnienia.

Odnosząc się zaś do zarzutów strony pozwanej stawionych co do tego, że w realiach sprawy zachodziły podstawy do miarkowania zastrzeżonej w umowie wysokości kary umownej, Sąd Apelacyjny uznał je za nietrafne.

Stosownie do treści art. 484 § 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

Z powyższego wynika, że kara umowna stanowi sankcję cywilnoprawną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

W doktrynie i judykaturze wskazuje się na dwie najistotniejsze funkcje tego zastrzeżenia umownego. Przyjmując, że kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wskazuje się na jej funkcję kompensacyjną, albowiem pozwala ona wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej przez niego szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości. Równie istotnym zadaniem kary umownej jest także zabezpieczenie wykonania zobowiązania i tym samym zwiększenie realności spełnienia umówionego świadczenia oraz ułatwienie naprawienia szkody. Takie oddziaływanie jest określane mianem funkcji stymulacyjnej kary umownej, bowiem jej zastrzeżenie ma mobilizować dłużnika do prawidłowego wykonania zobowiązania. Kara umowna, zapobiegając niewykonaniu zobowiązania, służy niewątpliwie ochronie interesów prawnych wierzyciela. Jednocześnie wysokość ustalonej kary umownej, wybrany rodzaj kary, a także wzgląd na łatwość dochodzenia tego świadczenia także ma oddziaływanie stymulujące na dłużnika.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że kara umowna należy się wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 1970 r., sygn. akt II CR 167/70, opubl. OSNCPIUS 1970, Nr 11, poz. 214; z dnia

30 czerwca 2005 r., sygn. akt IV CK 746/04, LEX nr 284693; z dnia 26 września 2012 r., sygn. akt II CSK 84/12, LEX nr 1232233; wyrok Sądu Apelacyjnego

w K. z dnia 22 czerwca 2006 r., sygn. akt I ACa 2321/05, niepubl.). Wierzyciel dochodzący roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000 r., sygn. akt I CKN 791/98, LEX nr 50891). Jeżeli dłużnik wykaże, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania, będzie wówczas zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., sygn. akt III CSK 234/07, LEX nr 487539). Należy zaakcentować, że dopuszczalne jest także rozszerzenie zakresu okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność i zastrzeżenie odpowiedniej kary umownej. Odpowiedzialność dłużnika w zakresie kary umownej bez względu na przyczynę niewykonania zobowiązania powinna być w umowie wyraźnie określona, nie ma bowiem podstaw do dorozumienia

rozszerzonej odpowiedzialności dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 r., sygn. akt II CSK 180/10, LEX nr 970070).

Odnosząc powyższe rozważania prawne na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że bezsporne jest, iż w dniu 25 października 2012 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę deweloperską. W § 10 ust. 2 tejże umowy wprost zostało wskazane, że deweloper zobowiązany jest do zapłaty na rzecz nabywcy kar umownych w przypadku nieprzystąpienia do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na rzecz nabywcy najpóźniej do 31 marca 2013 roku kary umownej w kwocie 0,4 % ceny nabycia za każdy dzień opóźnienia (k. 43). Z § 5 tejże umowy wynika natomiast, że strony ustaliły cenę brutto na kwotę 310.011,29 złotych (k. 36). Tymczasem umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa przeniesienia jego własności została zawarta dopiero w dniu 14 maja 2013 roku, a zatem opóźnienie w stosunku do terminu ustalonego w umowie deweloperskiej wynosiło 44 dni (k. 74). W konsekwencji żądanie przez powodów zapłaty kary umownej na tej podstawie było w pełni uzasadnione. Tym bardziej, że pozwana, jako dłużnik nie wykazała w sposób niewątpliwy i pewny okoliczności zwalniających jej od obowiązku zapłaty kary umownej, a na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 roku powód zaproponował zawarcie ugody na kwotę 150.000 złotych, za pełnomocnik pozwanego zaproponował kwotę 54.000 złotych, na którą powód nie wyraził zgody (k. 292 odwr.). Choć powyższa okoliczność nie odnosi żadnych skutków procesowych, to prowadzi ona do wniosku, że do tej wysokości strona pozwana zasady swej odpowiedzialności nie kwestionowała i uwzględniła obowiązek zapłaty w istocie do wysokości uwzględnionego przez Sąd Okręgowy powództwa.

Należy w tym miejscu podnieść, że stosownie do treści art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Z powyższego wynika, że dłużnik może żądać zmniejszenia (miarkowania) kary umownej jeżeli wykaże, że nastąpiła jedna

z dwóch, enumeratywnie wskazanych w przepisie okoliczności. Istotnym jest, że uprawnienia tego, strony nie mogą wyłączyć w umowie. Możliwość miarkowania kary umownej jest niezależna od charakteru kary umownej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007 r., sygn. akt IV CSK 181/07, opubl. OSNC 2008, Nr 2, poz. 48). Jeżeli przesłanki te wystąpiłyby równocześnie, to wówczas zmniejszenie kary umownej winno uwzględniać obie przyczyny redukcji. Instytucja miarkowania kary umownej winna być jednak stosowana szczególnie ostrożnie, albowiem ma ona wyjątkowy charakter i nie może doprowadzić do całkowitego zwolnienia dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003 r., sygn. akt II CK 271/02, L.).

Wypada również podnieść, że wierzyciel może co do zasady dochodzić kary umownej „bez względu na wysokość poniesionej szkody”, czyli w pełnej wysokości, co oznacza że jest on zwolniony z obowiązku dowodzenia istnienia i wysokości szkody. Zaakcentować bowiem trzeba, że na gruncie przepisów

o karze umownej pojęciu „szkody” nadaje się szersze znaczenie, obejmując nim wszelkie uszerbki, tak majątkowe, jak i niemajątkowe, jakie może ponieść wierzyciel (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 9 października 2012 r., sygn. akt I ACa 700/12, niepubl.). Przyjmowany zaś w literaturze

i orzecznictwie pogląd, że kara umowna (odszkodowanie umowne) jest tzw. surogatem odszkodowania, nie może być utożsamiany jedynie

z powstającą po stronie wierzyciela szkodą majątkową, co zdaje się umyka uwadze skarżącej. Sformułowanie „surogat odszkodowania” należy bowiem rozumieć w tym sensie, że strony przy zawarciu umowy określają z góry wysokość należnego wierzycielowi zryczałtowanego odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika i odszkodowanie (kara umowna) kompensuje wszystkie negatywne dla wierzyciela konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1975 r., sygn. akt III CRN 406/74, opubl. OSNCP 1976, nr 2, poz. 34; uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna - zasada prawna z dnia 6 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 61/03, Legalis numer 59773). W doktrynie ugruntowane jest nadto stanowisko, zgodnie z którym zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub

nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty również w wypadku wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2006 r., sygn. akt III CZP 61/03, opubl. OSNC 2004/5/69). Skoro więc poniesienie szkody nie stanowi koniecznego warunku zapłaty kary umownej, to tym bardziej odniesienie do tego kryterium nie może mieć decydującego znaczenia przy ocenie dopuszczalności i rozmiaru miarkowania kary umownej. Dlatego też argumentacja pozwanej odwołująca się do rzekomego braku szkody po stronie powodów, a podnoszona właśnie dla potwierdzenia konieczności miarkowania kary umownej z uwagi na jej rażące wygórowanie, nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

Nie zasługiwały także na aprobatę twierdzenia apelującej, że miarkowanie kary umownej było uzasadnione z uwagi na wykonanie przez nią zobowiązania, chociaż ze znacznym opóźnieniem. Należy bowiem zaakcentować, że redukcja kary umownej nie może nastąpić na tej tylko podstawie, że zobowiązanie zostało ostatecznie wykonane, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2004 r., sygn. akt II CK 261/03, LEX nr 174165; J. Dąbrowa; System prawa cywilnego; tom. 3 cz. 1 s. 833; T. Wiśniewski; Komentarz do kodeksu cywilnego. Zobowiązania; tom I; wyd. Prawnicze; W-wa 1999r. s. 450). W przeciwnym razie dłużnik opóźniający się ponad miarę z wykonaniem zobowiązania zawsze mógłby ograniczyć zakres swej odpowiedzialności z tytułu kary umownej, a wyjątkowy w istocie przepis stawałby się zasadą.

Nieuzasadnione okazały się także zarzuty pozwanej, że zasądzona kara umowna jest rażąco wygórowana. Ustawodawca w art. 484 § 2 k.c. posłużył się pojęciem „rażącego wygórowania” kary umownej, niewskazując jednak ścisłych kryteriów w tym zakresie. Nie ulega wątpliwości, że użycie zwrotu niedookreślonego pozostawia sądowi możliwość dostosowania przyjętych kryteriów oceny do występujących in casu postanowień kontraktowych dotyczących kary umownej, jak również do okoliczności faktycznych i skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (por.: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2006 r., sygn. akt I CSK 259/06, LEX nr 398369 i z dnia 12 maja 2006 r., sygn. akt V CSK 55/06, LEX nr 200875).

W orzecznictwie i literaturze przyjęto, że kryteria odniesienia dla dokonywanej przez sąd oceny wysokości kary umownej w kontekście jej rażącego wygórowania stanowią między innymi: stosunek pomiędzy wysokością kary, a wartością całego zobowiązania głównego; zakres i czas trwania naruszenia przez dłużnika powinności kontraktowych; wagę naruszonych postanowień kontraktowych (obowiązki główne, obowiązki uboczne); zagrożenie dalszymi naruszeniami powinności kontraktowych (zwłaszcza w razie powiązania kary umownej z obowiązkiem zaniechania określonych działań przez dłużnika); zgodny zamiar stron w zakresie ustalenia celu zastrzeżenia kary umownej

w określonej wysokości (np. uwypuklenie przez strony funkcji represyjnej). Skoro instytucja miarkowania kary umownej należy do tzw. praw sędziowskich, to wybór kryteriów, na podstawie których wysokość kary umownej zostanie poddana kontroli, należy do sądu. Trzeba mieć jednak na uwadze i to, że kara umowna musi być wygórowana rażąco, czyli że zachodzi ewidentna kwalifikowana niewspółmierność wysokości kary umownej do tej, która powinna być należna w danej sytuacji, przy czym sama wysokość stawki kary umownej nie przesądza o „rażącym wygórowaniu” (por. K. Z.,

w: G., M., Komentarz KC 2013, s. 907; W. B., w Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. O., wyd. 9, 2014). Tymczasem strona pozwana podnosiła, zarówno w odpowiedzi na pozew jak i w wywiedzionej apelacji,

że zastrzeżone kary umowne były rażąco wygórowane. Powyższe twierdzenia nie zasługiwały jednak na uwzględnienie, albowiem stawka kary umownej, podobnie jak cena nieruchomości wynikały wprost z zawartej pomiędzy stronami umowy, co trafnie podkreślił Sąd pierwszej instancji

w swoim uzasadnieniu. Żądanie obniżenia zasądzonej kary umownej było zatem nieuzasadnione realiami sprawy. Miarkowanie zastrzeżonej w umowie kary umownej nie było usprawiedliwione ani w stosunku do wartości całej umowy, ani w porównaniu do przyjętej przez skarżącą wysokości stawek kar umownych stosowanych w przypadku innych umów, którą to okoliczność pozwana podnosiła w toku procesu. Argumenty skarżącej, że kara umowna powinna być obliczona na podstawie stawki 0,04 % ceny, ponieważ taka stawka odpowiada praktyce stosowanej przez nią w toku prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, należało uznać za niezasadne.

Mając zatem na uwadze okoliczności sprawy, a w szczególności charakter zastrzeżonej w umowie kary, stanowisko pozwanej o rażąco wygórowanej wysokości kary umownej nie zasługiwało w żadnej mierze na akceptację. Skarżąca nie wykazała przyczyn, które znosiłyby lub choćby umniejszały jej odpowiedzialność za opóźnienie w zawarciu umowy ustanowienia

i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Od niego tylko zależało należyte wykonanie zobowiązania zgodnie z jego treścią i celem. O ile skarżąca powoływała się na okoliczności faktyczne, które mogłyby uzasadniać miarkowanie kary umownej, to ją obciążała inicjatywa dowodowa w tym zakresie po myśli art. 6 k.c. To nie powodów obciążał obowiązek dowodzenia faktu poniesienia szkody i jej wysokości na użytek wyjątkowego przepisu art. 484 § 2 k.c.

Wbrew pogładowi skarżącej, Sąd Okręgowy nie naruszył art. 65 k.c.

Z żadnego z dowodów, a nawet twierdzeń pozwanego nie wynika by zgodny zamiar stron na użytek umowy deweloperskiej był inny od ujawnionego *expressis verbis* w jej treści. Wzorzec umowy stanowił element oferty, a powodowe ją przyjęli. Z materiału dowodowego nie wynika, by powód dopuścił się jakichkolwiek działań, które można by uznać za sprzeczne

z zasadami współżycia społecznego. Pozwany tego nie twierdził do wytoczenia powództwa, a oferując określone dowody należało uprzednio sprecyzować jakie to działania powoda miały niegodziwy charakter w części dotyczącej treści uchwalonego i zatwierdzonego przez uprawnione organy wzorca umowy. (...) zawieranych umów, czy ich zawieranie w oparciu o ustalony wzorzec umowy nie pozostaje w związku przyczynowym z treścią czy kształtem umowy deweloperskiej z powodami. Nie zaistniała procesowa potrzeba ponowienia przed Sądem Okręgowym dowodu z zeznań świadka T. K. Niedotrzymanie terminów umownych obciążało pozwanego. Powodowe w tej sprawie występują jako strona umowy deweloperskiej. To nie powoda jako osobę fizyczną obciążają skutki zaniedbań organizacyjnych pozwanego, które doprowadziły do stanu opóźnienia. Nawet przy założeniu, że powód jako osoba zajmująca się sprzedażą w biurze sprzedaży nieruchomości wynegocjował preferencyjną cenę nabycia, to decyzja w tym przedmiocie należała do sprzedawcy i wymagała jego bezwzględnej akceptacji. Po wtóre zaś niższa cena nabycia ma przełożenie z korzyścią dla skarżącego na niższe kary umowne liczone wszak od wartości transakcji.

Dodatkowo należy podnieść, że w żadnym razie nie zostały spełnione przesłanki do uwzględnienia ewentualnego wniosku pozwanej o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie spawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Nie sposób wszak zarzucić Sądowi Okręgowemu nierozpoznanie istoty sprawy, a ponadto nie zachodzi nieważność postępowania, oraz nie istnieje potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego

w całości (art. 386 § 4 k.p.c.). Na nowe fakty i dowody możliwe jest powołanie się tylko wówczas, gdy po pierwsze mogą mieć one wpływ na treść rozstrzygnięcia, a po wtóre gdy strona nie mogła tego uczynić przed Sądem pierwszej instancji, bądź potrzeba ku temu zaistniała później. Okoliczności takie *in casu* nie istnieją, a Sąd Okręgowy przekonująco i wyczerpująco swe stanowisko w spornym zakresie uzasadnił odwołując się do ustalonego stanu faktycznego. Nie było natomiast uzasadnionej potrzeby do przeprowadzenia postępowania dowodowego z urzędu.

Nie ma także racji apelująca, o ile zarzuca błędne rozstrzygnięcie

o kosztach procesu. Sąd Okręgowy dokonał stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Istotą zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu jest to, że każda ze stron ponosi koszty procesu w takim stopniu, w jakim przegrała sprawę. Po dokonaniu rozliczenia kosztów na podstawie tej zasady, sąd kwotę, która wynika z tegoż rozliczenia zasądza od jednej strony na rzecz drugiej. Skoro zatem powodowie przegrali w 75 %

to w takim zakresie zostali zobowiązani zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego i opłata od pełnomocnictwa. Jednocześnie skoro strona skarżąca przegrała sprawę w 25 %, to słusznie Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążył ją kosztami sądowymi w postaci nieuiszczonej opłaty od pozwu w zakresie uwzględnionego powództwa.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej, jako bezzasadną.