

Sygn. akt I ACa 1435/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz (spr.)

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SO del. Beata Gutkowska

Protokolant: ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. B., M. C. (1), E. C., M. C. (2), K. K. (1), K. K. (2), M. M. (1), M. M. (2), B. M., E. M., R. M., J. M. (2), P. M., K. S., T. S., U. S., S. S. (1), A. W., J. Z. (1), P. W., R. Ś. i M. Ś.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 24 czerwca 2013 r., sygn. akt II C 779/11

I. prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie pierwszym podpunkcie a) nazwisko powódki (...) zastępuje nazwiskiem (...);

II. zmienia zaskarżony wyrok w punktach:

1. pierwszym podpunktach: b), d), l) i m) w części w ten sposób, że eliminuje z ich treści słowo „solidarnie”,

2. drugim w części w ten sposób, że zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz strony powodowej ponad kwoty zasądzone w punkcie pierwszym następujące kwoty:

a) kwotę 27.465,79 zł (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. B.,

b) kwotę 28.805,35 zł (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset pięć złotych trzydzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz E. i R. małżonków M.,

c) kwotę 28.849,87 zł (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych osiemdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. C. (1),

d) kwotę 26.011,76 zł (dwadzieścia sześć tysięcy jedenaście złotych siedemdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz K. i K. małżonków K.,

e) kwotę 26.977,74 zł (dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. M. (1),

f) kwotę 28.805,35 zł (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset pięć złotych trzydzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz J. M. (2) i P. M. po ½;

g) kwotę 31.041,41 zł (trzydzieści jeden tysięcy czterdzieści jeden złotych czterdzieści jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz U. S. i S. S. (1) po ½,

h) kwotę 27.419,10 zł (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych dziesięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz A. W.,

i) kwotę 26.169,56 zł (dwadzieścia sześć tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz J. Z. (2) i P. W. po ½,

j) kwotę 22.191,17 zł (dwadzieścia dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt jeden złotych siedemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. M. (2),

k) kwotę 28.653,53 zł (dwadzieścia osiem tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz T. S.,

l) kwotę 27.465,79 zł (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. i R. małżonków Ś.,

m) kwotę 28.805,35 zł (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset pięć złotych trzydzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz E. C. i M. C. (2),

3. trzecim w ten sposób, że zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz strony powodowej kwotę 17.600 zł (siedemnaście tysięcy sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. czwartym w ten sposób, że nakazuje pobrać od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 866,66 zł (osiemset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu wydatków;

III. oddala apelacje obu stron w pozostałej części;

IV. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz strony powodowej kwotę 12.274 zł (dwanaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1435/13

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 30 sierpnia 2010 r. w postępowaniu grupowym powodowie: M. B., M. C. (1), E. C. i M. C. (2), K. K. (1) i K. K. (2), M. M. (1), M. M. (2) i B. M., E. M. i R. M., J. M. (2) i P. M., K. S. i T. S., U. S. i S. S. (1), A. W., J. Z. (2) i P. W. domagali się zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwoty 480.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty. W toku procesu sprecyzowano, iż powodowie domagają się zasądzenia kwot po 40.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010r. do dnia zapłaty na rzecz:

- M. B.,
- M. C. (1),
- E. C. i M. C. (2) solidarnie,
- K. i K. K. (2) solidarnie,
- M. M. (1),
- M. M. (2) i B. M. solidarnie,
- E. i R. M. solidarnie,
- J. i P. M. solidarnie,
- K. i T. S. solidarnie,
- U. i S. S. (1) solidarnie,
- A. W.,
- J. Z. (2) i P. W. solidarnie.

Nadto w toku procesu do grupy przystąpili również M. i R. Ś., którzy również wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie kwoty 40.000 zł. Łącznie powodowie domagali się zasądzenia kwoty 520.000 zł tytułem kary umownej oraz zasądzenia kosztów procesu.

Pozwana Spółka wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów.

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie zasądził od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz strony powodowej następujące kwoty:

- a) kwotę 12.534,21 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. B.,
- b) kwotę 11.194,65 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz E. i R. małżonków M. solidarnie,
- c) kwotę 11.150,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. C. (1),

d) kwotę 13.988,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz K. i K. małżonków K. solidarnie,

e) kwotę 13.022,26 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. M. (1),

f) kwotę 11.194,65 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz J. M. (2) i P. M. po 1/2;

g) kwotę 8.958,59 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz U. S. i S. S. (1) po 1/2,

h) kwotę 12.580,90 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz A. W.,

i) kwotę 13.830,44 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz J. Z. (2) i P. W. po 1/2,

j) kwotę 17.808,83 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. M. (2),

k) kwotę 11.346,47 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz T. S.,

l) kwotę 12.534,21 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz M. i R. małżonków Ś. solidarnie,

m) kwotę 11.194,65 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty – ustalając, że kwota ta przypada na rzecz E. C. i M. C. (2) solidarnie.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone. O kosztach postępowania Sąd orzekł w ten sposób, że zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 2.024 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego Warszawa- Praga w Warszawie od strony powodowej kwotę 466,66 zł oraz od strony pozwanej kwotę 200 zł tytułem zwrotu wydatków.

Sąd Okręgowy ustalił, że (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wybudowała na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 29 maja 2007 r. sześć budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. (...) w W., na działkach oznaczonych nr ewidencyjnymi(...) i(...) z obrębu(...).

Powodowie: M. C. (1), M. B., K. K. (2) (będący wówczas w związku małżeńskim z K. K. (1)), M. M. (2) i B. M., E. i R. M., J. (wówczas A.) i P. M., T. S., U. (wówczas P.) i S. S. (1), A. W., P. W. i J. Z. (2), M. M. (1), R. Ś., E. C. i M. C. (2) zawarli z pozwaną spółką umowy przedwstępne kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie od dnia 1 kwietnia 2007 r. do dnia 4 września 2008r. Mocą tych umów pozwana zobowiązała się do wybudowania dla nich lokali mieszkalnych w technologii, stanie wykończenia i standardu wybudowania budynku i lokalu opisanym w załącznikach do umowy oraz wybudowania miejsca postojowego, w tym uzbrojenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wykonania instalacji zewnętrznych segmentu umożliwiających jego docelowe funkcjonowanie, przeprowadzenia procedury formalnoprawnej związanej z przekazaniem budynku do użytkowania, włącznie z zawarciem umów dotyczących dostaw mediów, ponadto do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz zawarcia umowy sprzedaży lokalu z miejscem postojowym, odpowiednim udziałem z częściami wspólnych segmentu oraz w prawie własności gruntu. W § 3 umów wskazano, iż zakończenie robót związanych z budową nastąpi do dnia 31 sierpnia 2008 r. – z wyjątkiem M. M. (2) i B. M., wobec których ustalono ten termin na dzień 31 lipca 2008 r. i U. i S. S. (1), wobec których termin ten ustalono na dzień 31 października 2008 r. Wskazano, że termin zakończenia robót zgodnie z umową może

ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia przyczyn, opisanych w pkt 4 tego paragrafu, o czas trwania przyczyny, przy czym opóźnienie takie nie powoduje skutków opisanych w § 6. Przyczyny przedłużenia terminu to:

- a) uciążliwe warunki atmosferyczne uniemożliwiające kontynuację robót w sposób zgodny z warunkami technicznymi ich wykonania.
- b) siła wyższa,
- c) opóźnienie w zapłacie rat przez zamawiającego,
- d) decyzje organów administracyjnych i samorządowych,
- e) procedury i czas ich trwania związane z wykonaniem i odbiorem przyłączy mediów, leżące po stronie dostawców.

Roboty miały być wykonywane z materiałów wykonawcy do stanu opisanego w załączniku (...) do umowy, a zatem w ww. terminie miał być wykończony, w standardzie wymienionym w załącznikach, zarówno lokal mieszkalny, jak i budynek. W opisie standardu budynku zaznaczono, iż budynek ma być otynkowany, ma mieć założone balustrady balkonowe stalowe malowane, ma mieć założone parapety zewnętrzne, dojazd i dojścia do budynku pokryte kostką betonową, zaś ogródki pokryte humusem. W lokalach na podłodze miała być zalana szlichta betonowa, na ścianach i sufitach tynki gipsowe, zaś w łazienkach tynki cementowo - wapienne, miały być założone okna, instalacja elektryczna, piec dwufazowy, podejście do gazu w kuchni, instalacja c.o., grzejniki stalowe, instalacja telewizyjna, internetowa, telefoniczna oraz drzwi zewnętrzne.

Zgodnie z § 5 ust. 1 tej umowy zamawiający miał przystąpić do odbioru końcowego w formie protokołu odbioru w terminie uzgodnionym z wykonawcą na podstawie pozwolenia na użytkowanie wydane przez odpowiednie władze. Zgodnie z § 6 tej umowy w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia robót wykonawca zobowiązał się do zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę. Umowy nie zawierały szczegółów co do sposobu wyliczenia tak określonej kary umownej. W umowie wskazano jednak, iż kara pieniężna jest nienależna, jeśli opóźnienie nastąpi z przyczyn określonych w § 3 pkt 4 a do e. Natomiast w przypadku uchybienia w płatnościach zamawiający zobowiązany był do zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę.

Powód K. K. (2) zażądał jednak precyzyjnego określenia sposobu naliczania kar za nieterminowe zakończenie robót budowlanych: w umowie wyraźnie wskazano, iż w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia robót wykonawca zapłaci karę w wysokości odsetek ustawowych za zwłokę liczonych od sumy dotychczas wpłaconych wykonawcy środków finansowych.

W § 10 wskazano, iż przeniesienie udziału w prawie własności działki wraz z własnością lokalu i przynależnym miejscem postojowym nastąpi w drodze aktu notarialnego w terminie ustalonym przez strony po uiszczeniu przez zamawiającego ceny zakupu, nie później niż 60 dni od dnia wydania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku.

Wzory umów przedwstępnych były przygotowane przez pozwaną. Poszczególne osoby usiłowały negocjować z pozwaną warunki umowy, a przede wszystkim warunki zapłaty. Jedynie K. K. (2) postarał się, aby do § 6 wpisano precyzyjne ustalenia dotyczące naliczania kary umownej. Nie udało mu się jednak wynegocjować zmiany zapisów § 3 umowy co do odpowiedzialności pozwanej za przesunięcie terminu wykonania umowy. Niezależnie jednak od tego, iż w pozostałych umowach zapisy dotyczące kary za opóźnienie w wykonaniu umowy przez pozwaną rozumiane były przez obydwie strony tak, jak to wpisano w umowie z K. K. (2).

W dniu 5 kwietnia 2007 r. pozwana spółka zawarła ze (...) S.A. umowę o przyłączenie instalacji elektrycznej na osiedlu budynków mieszkalnych przy ul. (...) dz. (...) w W. do sieci elektroenergetycznej (...) S.A. W umowie tej wskazano, iż (...) S.A. zobowiązał się do budowy przyłącza do miejsca dostarczania energii oraz niezbędnej rozbudowy sieci w terminie 18 miesięcy od podpisania umowy i dokonania pierwszej opłaty przyłączeniowej, zaś pozwana spółka do wykonania instalacji w obiekcie i zasilającej obiekt od miejsca rozgraniczenia własności. W przypadku zwłoki (...)

S.A. w realizacji czynności związanych z przyłączeniem pozwana spółka miała zagwarantowane prawo do naliczania kary umownej w wysokości 0,05% opłaty za przyłączenie za każdy dzień zwłoki, do maksymalnej wysokości 50% tej opłaty (cała opłata wynosiła 20.999,54 zł brutto). W dniu 26 września 2008 r. pozwana spółka zwróciła się do (...) S.A. z pismem, w którym wyraziła zaniepokojenie co do terminu realizacji przyłącza, wniosła o wskazanie realnego terminu przyłącza. W dniu 8 października 2008 r. spółka złożyła kolejne pismo. Pismem z dnia 14 października 2008 r. (...) S.A. poinformował pozwaną spółkę, iż firma dołoży wszelkich starań, aby w jak najkrótszym terminie zostały wykonane prace celem przyłączenia do sieci obiektów przy ul. (...); wskazała, iż trwają prace związane z uzgodnieniem dokumentacji projektowej budowy przyłącza, zaś wykonanie prac przyłączeniowych planowane jest do dnia 30 czerwca 2009 r. Przesłano aneksy do umowy przedłużające termin jej wykonania. Pismem z dnia 20 marca 2009 r. (...) S.A. poinformował, iż dokumentacja jest gotowa i planują dokonanie przyłącza do dnia 30 kwietnia 2009 r. Odbiór przyłącza elektroenergetycznego nastąpił dnia 1 czerwca 2009 r. O treści pism (...) pozwana informowała powodów.

Na dzień 31 sierpnia 2008 r. budowa nie była zakończona. Część budynków była już otynkowana z zewnątrz, natomiast część jeszcze nie. Według wpisów w dzienniku budowy budowa segmentu (...) została zakończona w dniu 27 lipca 2009 r. W budynkach tych w październiku 2008r. wykonywano tynki wewnętrzne i instalacje oraz wylewki podłogowe. W listopadzie 2008 r. dokonano ocieplenia i otynkowania ścian zewnętrznych. W czerwcu 2009 r. dokonano obłożenia schodów wewnętrznych płytkami kamiennymi i montażu balustrad zewnętrznych. W dniu 25 czerwca 2009 r. wpisano do dziennika budowy wykonanie tynków zewnętrznych i zakończenie usuwania usterek.

W segmentach (...) w październiku 2008 r. wykonywano wylewki podłogowe, ocieplenie ścian zewnętrznych styropianem, wykonanie tynków. W czerwcu 2009 r. obłożono schody zewnętrzne płatkami kamiennymi, dokonano montażu balustrad, do dziennika budowy wpisano też wykonanie tynków zewnętrznych – zakończenie usuwania usterek.

W segmentach(...) w dzienniku budowy na dzień 6 października 2008r. figuruje wpis o wykonaniu tynków zewnętrznych, a następnie na dzień 26 listopada 2008 r. – ocieplenie ścian styropianem; w czerwcu 2009 r. obłożono schody zewnętrzne płytami kamiennymi, w dniu 15 czerwca 2009 r. wpisano: wykonanie tynków zewnętrznych – usunięcie usterek.

W segmentach (...) we wrześniu 2008 r. wykonywano wylewki podłogowe, zamontowano balustrady zewnętrzne, ocieplano ściany i wykonano tynki; w czerwcu 2009 r. obłożono schody wewnętrzne płytami kamiennymi. W dniu 12 czerwca 2009 r. wpisano „wykonanie tynków zewnętrznych”, poprawiono na „usunięcia usterek w wykonaniu tynków zewnętrznych”.

W segmentach (...) we wrześniu 2008 r. wykonywano wylewki podłogowe, a następnie w czerwcu 2009 r. dokonano montażu szyb w barierkach zewnętrznych.

W segmentach (...) zakończono roboty w sierpniu 2008 r., a w 2009r. jedynie obłożono schody wewnętrzne płytami kamiennymi i zamontowano szyby w balustradach zewnętrznych.

W styczniu 2009 r. teren budowy był nieuprzątnięty, budynki były otynkowane, pokryte dachówką, miały założone drzwi i okna oraz balustrady, z tym że balustrady były niewykończone. Skrzynki elektryczne były prowizoryczne, na wierzchu leżał kabel elektryczny, leżały narzędzia i urządzenia budowlane.

We wszystkich dziennikach budowy wpisano, iż budowę zakończono w dniu 27 lipca 2009 r. Budynki zostały zgłoszone do użytkowania z dniem 28 lipca 2009 r.

M. C. (1) otrzymał lokal do prowadzenia dalszych robót wykończeniowych w dniu 3 sierpnia 2009 r. M. B. otrzymała lokal w dniu 1 września 2009 r. K. K. (2) otrzymał swój lokal do prowadzenia robot wykończeniowych w dniu 23 września 2009r. M. M. (2) i B. M. otrzymały lokal w dniu 1 października 2009 r. Małżonkowie M. odebrali swój lokal w dniu 21 sierpnia 2009 r. J. i P. M. otrzymali lokal 24 sierpnia 2009 r. T. S. otrzymał na swoją prośbę lokal do

wykończenia już w dniu 3 października 2008 r., ale w tym dniu lokal nie był jeszcze doprowadzony do takiego stanu, jaki przewidywała umowa, nie było w nim rozproszczenia instalacji gazowej wewnątrz budynku, pieca grzewczego, kaloryferów, była niewykończona podłoga oraz nieodebrana instalacja elektryczna. Małżonkowie S. otrzymali lokal do wykończenia w dniu 16 września 2009 r. A. W. otrzymała lokal dnia 18 sierpnia 2009 r. P. W. i J. Z. (1) otrzymali lokal do wykończenia w dniu 1 października 2009 r. M. M. (1) otrzymał lokal w dniu 8 września 2009 r. R. Ś. otrzymał lokal w dniu 28 września 2009 r. Małżonkowie C. otrzymali lokal ok. dnia 11 sierpnia 2009 r.

Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie strony zawarły akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokali i ich przeniesienia na rzecz powodów:

I. Aktem notarialnym z dnia 22 października 2009 r. M. C. (1) zawarł z pozwaną spółką umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...) i umowę o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (w tym ogródka). Pozwana przyznała, iż otrzymała cenę zapłaty w kwocie 380.460 zł brutto. W § 8 strony umowy oświadczyły, iż umowa ta wyczerpuje ich roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 1 października 2007 r. i z tego tytułu nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń.

II. Aktem notarialnym z dnia 19 października 2009 r. przedstawiciele pozwanej spółki i (...) zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. i jego sprzedaży oraz umowę o podział nieruchomości wspólnej do korzystania. Przedstawiciele pozwanej przyznali, iż otrzymali z tego tytułu kwotę 429.770 zł brutto. W § 8 tej umowy strony złożyły oświadczenie, iż umowa ta wyczerpuje ich roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 1 kwietnia 2008 r. i z tego tytułu nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń.

III. K. i K. małżonkowie K. zawarli umowę ustanowienia i kupna sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) i umowę o podział nieruchomości wspólnej do korzystania w dniu 22 października 2009 r. Pozwana przyznała, iż otrzymała z tego tytułu kwotę 451.632,85 zł, do zapłaty pozostała kwota 7.677,15 zł. W § 8 umowy zapisano, iż niniejsza umowa wyczerpuje wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 9 lipca 2007 r. i zmienionej aneksem z dnia 10 września 2009 r.

IV. W dniu 15 października 2009 r. M. M. (2) zawarła z pozwaną umowę ostateczną, w wyniku której nabyła lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...), pozwana przyznała, iż nabywca zapłacił kwotę 437.135,65 zł, do zapłaty pozostała kwota 12.414,12 zł. Umowa nie zawiera postanowień o zrzeczeniu się roszczeń z umowy przedwstępnej. B. M. – matka M. M. (2) nie przystąpiła do aktu, zrzekając się roszczeń z tego tytułu na rzecz córki.

V. W dniu 21 października E. i R. M. podpisali akt notarialny nabycia własności lokalu nr (...) przy ul. (...). Pozwana wskazała, iż otrzymała od nabywców kwotę 361.437 zł, do zapłaty pozostała kwota 19.023 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z 31 sierpnia 2007 r. i z tego tytułu nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

VI. W dniu 22 października 2009 r. J. M. (2) (poprzednio A.) i P. M. zawarli z pozwaną ostateczną umowę, w wyniku której nabyli lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...). Pozwana wskazała, iż nabywcy zapłacili kwotę 361.437 zł, do zapłaty pozostało 19.023 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z 28 sierpnia 2007 r. i z tego tytułu nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

VII. W dniu 14 października 2009 r. umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) zawarli K. i T. małżonkowie S.. Przedstawiciele pozwani przyznali, iż otrzymali całą cenę w kwocie 374.009 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z 17 sierpnia 2007 r. i z tego tytułu strony nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

VIII. U. i S. małżonkowie S. zawarli w pozwaną ostateczną umowę ustanowienia i nabycia lokalu nr (...) przy ul. (...) w dniu 20 października 2009 r. Sprzedający przyznał, iż otrzymał od nabywców kwotę 449.160 zł, do zapłaty pozostała

kwotą 23.640 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 4 września 2008 r. i z tego tytułu nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

IX. A. W. zawarła umowę ustanowienia i kupna sprzedaży odrębnej własności lokalu w dniu 15 października 2009 r. Otrzymała lokal nr (...) przy ul. (...). Pozwana wskazała w akcie, iż powódka zapłaciła całą cenę w kwocie 427.573 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 2 sierpnia 2007 r. i z tego tytułu strony nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

X. P. W. i J. Z. (2) zawarli umowę w formie aktu notarialnego w dniu 21 października 2009 r., nabyli w udziałach po 1/2 lokal nr (...) przy ul. (...). Pozwana wskazała w akcie, iż otrzymała od powodów kwotę 446.538 zł, do zapłaty pozostała kwota 11.751 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 8 stycznia 2008 r. i z tego tytułu strony nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

XI. M. M. (1) zawarł z pozwaną umowę ostateczną w dniu 15 października 2009 r. Nabył lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...). Pozwana przyznała, iż otrzymała kwotę 420.444,35 zł, do zapłaty pozostała kwota 22.128,65 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 11 grudnia 2007 r. i z tego tytułu nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

XII. Aktem notarialnym z dnia 26 października 2009 r. umowę ostateczną zawarli z pozwaną spółką (...). Nabyli lokal nr (...) przy C. (...). Pozwana przyznała w akcie, iż nabywcy zapłacili 420.444,35 zł. Do zapłaty pozostało 22.128,65 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 11 kwietnia 2008 r. i z tego tytułu strony nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

XIII. Aktem notarialnym z dnia 21 października 2009 r. E. C. i M. C. (2) zawarli umowę ustanowienia i kupna sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...). Pozwana przyznała, iż nabywcy zapłacili kwotę 361.437 zł, do zapłaty pozostała kwota 19.023 zł. W § 8 umowy wskazano, iż umowa ta wyczerpuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 13 maja 2008 r. i z tego tytułu strony nie zachowują do siebie żadnych roszczeń.

Zapis § 8 umów ostatecznych został wymuszony przez pozwaną pomimo protestów powodów, którzy podnosili, iż zapis ten ma charakter klauzuli abuzywnej. Mieli oni alternatywę albo podpisać umowę w tej formie, albo odstąpić od umowy. Bali się, że odstąpienie od umowy może spowodować poniesienie przez nich konsekwencji finansowych, nadto spowoduje trudności w rozliczeniu z bankiem.

W zdecydowanej większości powodowie korzystali z kredytów na zakup nieruchomości. Przedłużanie się budowy powodowało u wielu z nich konieczność ponoszenia kosztów dodatkowego ubezpieczenia kredytu (zanim zostanie wpisana hipoteka), nadto koszty wynajmu mieszkań. Powodowie to w większości młodzi ludzie, którzy z zamieszkaniem na przedmiotowej nieruchomości łączyli plany osobiste związane z założeniem rodziny, urodzeniem dziecka itp. Przesunięcie terminu zakończenia budowy często powodowało po ich stronie perturbacje życiowe.

Pozwana spółka nie skorzystała z możliwości dochodzenia od (...) kary umownej, gdyż obawia się kłopotów przy kolejnych inwestycjach.

W dacie wskazanej w poszczególnych umowach jako data zakończenia budowy (tj. w większości 31.08.2008 r.) powodowie faktycznie wpłacili następujące kwoty:

I. M. C. (1) – 360.000 zł,

II. M. B. – 376.187,05 zł,

III. małżonkowie K.- 451.632,85 zł,

IV. M. M. (2) – 437.136,65 zł (inny termin zakończenia robót wg umowy tj. 31.07.2008 r.),

V. małżonkowie M. – 361.437,01 zł;

VI. małżonkowie M. – 361.437 zł;

VII. T. S. – 352.466,09 zł;

VIII. małżonkowie S. – 449.160 zł (ale na dzień wskazany jako termin zakończenia robót – 31.10.2008 r.);

IX. A. W. – 406.194,35 zł;

X. P. W. i J. Z. (2) – 446.538 zł;

XI. M. M. (1) – 420.444,35 zł;

XII. małżonkowie Ś. – 376.187,05 zł;

XIII. małżonkowie C. – 361.437 zł.

Przedprocesowe wezwania do zapłaty zostały wysłane przez poszczególnych powodów do pozwanej w dniach od 28 lipca do 12 sierpnia 2010 r. Nie wszyscy powodowie złożyli do akt dowód wezwania pozwanej do zapłaty przed wszczęciem procesu, takich dowodów nie złożyli M. M. (2), M. i R. Ś., E. C. i M. C. (2).

Podstawą prawną roszczenia powodów jest art. 484 § 1 k.c. zgodnie z którym, 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. Zgodnie z § 2 tego artykułu jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

W wyniku dokonanej wykładni umów Sąd ustalił, iż kara umowna została zastrzeżona na wypadek niezakończenia robót związanych z budową budynku mieszkalnego w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej. Kara ta miała być liczona w wysokości równej odsetkom ustawowym za zwłokę liczonych od sumy dotychczas wpłaconych wykonawcy środków finansowych. Pojęcie zakończenia robót budowlanych użyte w § 3 ust. 2 umów, obejmowało zgodnie z § 4 tej umowy stan budynków opisany w załączniku do umowy, stan ten był równoznaczny z zakończeniem budowy w rozumieniu z art. 54 prawa budowlanego, w takim znaczeniu, w jakim zostało to zapisane w dziennikach budowy.

W świetle zapisów umowy naliczanie kary umownej było niezasadne w przypadku, gdy roboty nie zostały zakończone z przyczyn opisanych w § 3 pkt 4 umów przedwstępnych. Pozwana wskazała, iż przyczyną opóźnienia w zakończeniu budowy było działanie podmiotu trzeciego, tj. dostawcy mediów, a zatem przyczyna, która zgodnie z umową wyłącza możliwość naliczenia kary umownej. Powodowie podnosili, iż wyłączenie odpowiedzialności wykonawcy z powodów związanych z czasem trwania prac związanych z wykonaniem przyłączy do budynku stanowi klauzulę niedozwoloną.

Zgodnie z art. 385³ § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Nie są postanowieniami indywidualnie negocjowanymi klauzule sporządzone z wyprzedzeniem, w sytuacji, gdy kontrahent nie miał wpływu na ich treść. Nie będą także postanowieniami „uzgodnionymi” postanowienia wybrane przez konsumenta z kilku przedstawionych mu przez przedsiębiorcę postanowień alternatywnych. Wiedza kontrahenta o istnieniu klauzul nienegocjowanych czy też możliwość zapoznania się z nimi przed zawarciem umowy i nawet zrozumienie ich treści nie stanowią okoliczności wyłączającej uznanie tych klauzul za narzucone –

kryterium istotnym jest tu bowiem możliwość wpływania, oddziaływania na kształtowanie ich treści. W konsekwencji postanowieniami indywidualnie uzgodnionymi będą takie, które były w sposób rzeczywisty negocjowane lub włączone do umowy wskutek propozycji zgłoszonej przez samego konsumenta. Ciężar udowodnienia indywidualnych uzgodnień spoczywa na tym, kto się na nie powołuje (art. 385¹ § 4 k.c.). Nadto ustawodawca wprowadza ułatwienie dla konsumenta – jest nim domniemanie, że nie są indywidualnie uzgodnione te postanowienia, które zostały przejęte z wzorca zaproponowanego przez kontrahenta (art. 385¹ § 3 zdanie drugie k.c.). Do udowodnienia, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, nie wystarczy samo wykazanie, iż postanowienia tego dotyczyły negocjacje między stronami. Może bowiem dojść do takiej sytuacji, gdy postanowienie umowy nie uległo zmianom w trakcie negocjacji – wówczas przepis art. 385¹ § 1 k.c. znajdzie zastosowanie, chyba że przedsiębiorca wykaże, iż zaakceptowanie klauzuli przez strony było oparte na rzetelnych i wyrównanych negocjacjach.

Pozwana spółka przygotowała wzór zarówno wstępnej umowy, jak i ostatecznej. Niektórzy powodowie próbowali negocjować poszczególne zapisy tej umowy i o ile przedstawiciele pozwanej niekiedy zgadzali się na negocjację ceny czy terminu płatności poszczególnych rat, o tyle nie zgadzali się na zmiany co do kary umownej czy zapisu o zrzeczeniu się roszczeń w umowie końcowej. K. K. (2) wynegocjował jedynie precyzyjny zapis o sposobie naliczania kary umownej, natomiast nie udało mu się w żaden sposób wpłynąć na wyłączenie zapisu o braku odpowiedzialności pozwanej za opóźnienie w zakończeniu umowy z przyczyn leżących po stronie dostawców mediów. W żadnym wypadku przedstawiciele pozwanej nie zgodzili się na rezygnację z zapisu o zrzeczeniu się wzajemnych roszczeń w umowie końcowej. Sąd ocenił, że klauzule te zostały powodom narzucone przez powodów. Pozwana nie wykazała, iż zapisy te były negocjowane indywidualnie w sposób rzetelny i umożliwiający powodom wpływ na merytoryczną treść spornego postanowienia. Samych zmian gramatycznych zapisu o karze umownej czy zrzeczeniu się roszczeń nie można uznać nawet w przypadku K. K. (2) za indywidualnie negocjowanie zapisów umowy w rozumieniu ww. przepisu.

Jedynie w przypadku M. M. (2) nie wpisano do umowy sprzedaży lokalu zapisu o zrzeczeniu się roszczeń, co jednak wedle Sądu nie świadczy o tym, że pozostałe umowy były indywidualnie negocjowane.

Analizując zapis o karze umownej pod kątem uznania go za niedozwolone postanowienie umowne w części wyłączającej odpowiedzialność pozwanej za opóźnienie w wykonaniu umowy z powodów leżących po stronie dostawców mediów, Sąd badał czy zapis ten kształtuje prawa i obowiązki powodów jako konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. W orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów tego rodzaju klauzule są często uznawane za niedozwolone postanowienia umowne (por. np. wyrok z 6 października 2004r. XVII Amc 47/03, wyrok z 18 maja 2005r. XVII Amc 86/03). Termin zakończenia prac budowlanych powinien być tak określony w umowie, aby uwzględniał również dostawę mediów, skoro pozwana zobowiązała się do ich zapewnienia w ramach umowy. W niniejszej sprawie pozwana ustaliła w zdecydowanej większości umów termin zakończenia prac krótszy niż termin wykonania przyłącza prądu określony w umowie ze (...) S.A., choć w większości analizowanych przypadków umowy z nabywcami były podpisywane już po zawarciu umowy o przyłączy energetyczne. Sąd ocenił, że termin ten został ustalony w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Powodowie powinni znać od razu realny termin zakończenia budowy, bowiem miało to wpływ na ich życiowe decyzje, jak i stanowiło istotny element umów kredytowych. Sąd uznał nierzetelne ustalenie terminu zakończenia budowy za postanowienie naruszające interesy konsumentów. W ocenie Sądu za taki zapis może być uznane postanowienie zawarte w § 3 pkt 4e umowy, ale nie zawarte w umowie postanowienia o karze umownej.

W świetle art. 483 k.c. strony mogą zastrzec w umowie, iż naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (art. 484 § 1 k.c.). Wierzyciel nie musi udowodniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (przede wszystkim z winy dłużnika). Zgodnie bowiem z domniemaniem zawartym w art. 471 k.c. niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania następuje na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. To na dłużniku ciąży obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie

zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Brak winy to druga z przesłanek negatywnych, której udowodnienie przez dłużnika spowoduje uchylenie obowiązku zapłaty kary umownej. Przyjęcie odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie zobowiązania z innych przyczyn niż tylko zawinionych przez niego jest możliwe w przypadku, gdy strony ustaliły nie karę umowną, ale klauzulę gwarancyjną w postaci odpowiedzialności za skutek. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał, iż powodowie nie wykazali, aby intencją stron umowy było ustalenie odpowiedzialności pozwanego za skutek w postaci braku zakończenia budowy w terminie umownym niezależnie do przyczyn niedotrzymania terminu. Świadczą o tym wedle Sądu same zapisy umowy, w której pozwany wyraźnie wykluczył przyjęcie przez siebie takiej rozszerzonej odpowiedzialności, wskazując sytuacje, w których nie zgadza się na obowiązywanie tego dodatkowego postanowienia umownego o karze umownej. Rozszerzenie odpowiedzialności może nastąpić tylko w przypadku wyraźnego postanowienia umownego w tej kwestii (art. 473 k.c.).

Gdyby tego zapisu o wyłączeniu odpowiedzialności z tytułu kary umownej nie było, to i tak strony byłyby związane dyspozytywnymi w tym przypadku przepisami kodeksu cywilnego o karze umownej, co umożliwiłoby pozwanej obronę przez wykazanie, iż uchybienie terminu zakończenia budowy zostało spowodowane okolicznościami niezawinionymi przez nią, czy też za które nie ponosiła odpowiedzialności na innej podstawie. A zatem gdyby przyjąć, iż sporny zapis stanowi klauzulę niedozwoloną, to w świetle art. 385¹ k.c. zapisem tym strony nie byłyby związane, zaś obowiązywałyby przepisy k.c., w tym również art. 471 k.c. umożliwiający obronę poprzez wykazanie, iż niewykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności.

Dla ustalenia, za jakie okoliczności dłużnik odpowiada, rozstrzygające znaczenie mają przepisy art. 472-474 k.c. Dłużnika obciążają przede wszystkim zachowania własne, noszące znamiona winy (art. 472 k.c.) oraz zachowania osób, za pomocą których wykonuje on zobowiązanie lub którym wykonanie zobowiązania powierza, przy czym za cudze czyny dłużnik odpowiada na zasadzie ryzyka (art. 474 k.c.).

Analizując przedstawione przez pozwaną przyczyny opóźnienia w wykonaniu zobowiązań wynikających z umowy, Sąd rozważał czy (...) S.A. można uznać za pomocnika czy podwykonawcę pozwanej spółki w rozumieniu art. 474 k.c. W literaturze wskazuje się, iż dłużnik nie powinien ponosić odpowiedzialności za działania osoby, która wprawdzie umożliwia mu wykonanie zobowiązania, ale istnieje przymus korzystania z jej usług, posiadających powszechny charakter. Zdaniem Sądu z uwagi na monopol w zapewnieniu dostawy energii elektrycznej przez poszczególne zakłady energetyczne na danym terenie opóźnienie spowodowane wskutek niewykonania zobowiązania przez monopolistę, jakim jest (...) S.A., stanowi przyczynę niezależną od pozwanej, na którą nie miała ona żadnego wpływu. (...) nie jest podmiotem od niej zależnym w żaden sposób, zaś formalnie zastrzeżona w umowie z tym zakładem kara umowna z uwagi na swą znikomą wysokość miała jedynie iluzoryczny wpływ na terminowość wykonania umowy, nawet gdyby pozwana jej dochodziła. Pozwana nie miała możliwości wyboru innego wykonawcy przyłącza osiedla do sieci energetycznej.

W ocenie Sądu pozwana wykazała, iż niewykonanie zobowiązania w okresie od dnia 6 października 2008 r. (data wykonania przyłącza w umowie ze (...) S.A.) do dnia 2 czerwca 2009 r. (data odbioru tego przyłącza) nastąpiło z przyczyn leżących po stronie (...) S.A. Natomiast ponosi ona odpowiedzialność za opóźnienie w wykonaniu umowy w pozostałym okresie, tj. pomiędzy datą ustaloną w poszczególnych umowach a terminem zakończenia budowy według dziennika budowy, z wyłączeniem ww. okresu. Pozwana nie powinna była wpisać wcześniejszej daty zakończenia budowy niż data wykonania przyłącza wskazana w umowie ze (...) S.A. Również prace wykonywane w czerwcu i lipcu 2009 r. powinny być wykonane wcześniej, o ile bowiem otynkowanie wokół miejsc, w których podłączano skrzynki elektryczne, czy jakiejś inne drobne prace z tym związane, mogły być wykonane dopiero po odbiorze przyłącza energetycznego (ale zdaniem Sądu można było to wykonać w ciągu kilku dni, a nie prawie dwóch miesięcy), o tyle np. nie wykazano, aby okładziny schodów nie mogły być wykonane wcześniej. Od daty odbioru przyłącza do faktycznego zakończenia budowy upłynęły prawie dwa miesiące i nie wykazano, aby te dwa miesiące zwłoki były spowodowane również przez (...) S.A. Pozwana spółka powinna zatem zapłacić powodom karę umowną adekwatną do wysokości kwot wpłaconych przez nich do daty wykonania zobowiązania wskazanej w umowie.

Wysokość naliczonych przez Sąd kar umownych kształtuje się następująco:

Nazwisko	Kwota wpłaty na dzień 31.08.08	Odsetki za okres 01.09.08 do 05.10.08	Kwota wpłaty na dzień 01.06.09	Odsetki za okres od 02.06.09 do 27.07.09	Suma w PLN
B.	376 187,05	4 148,36	420 444,35	8 385,85	12 534,21
M.	361 437,01	3 985,71	361 437,01	7 208,94	11 194,65
C.	360 000	3 969,86	360 000	7 180,27	11 150,13
K.	451 632,85	4 980,33	451 632,85	9 007,91	13 988,24
M.	420 444,35	4 636,41	420 444,35	8 385,85	13 022,26
M.	361 437	3 985,71	361 437	7 208,94	11 194,65
S.	-	-	449 160	8 958,59	8 958,59
W.	406 194,35	4 479,27	406 194,35	8 101,63	12 580,90
W.,Z.	446 538	4 924,15	446 538	8 906,29	13 830,44
M.	437 136,65	9 090,05*	437 136,65	8 718,78	17 808,83
S.	352 466,09	3 886,78	374 009	7 459,69	11 346,47
Ś.	376 187,05	4 148,36	420 444,36	8 385,85	12 534,21
C.	361 437	3 985,71	361 437	7 208,94	11 194,65

*w tym przypadku odsetki liczone od 01.08.2008 r.

Sąd wskazał, że gdyby uznać, iż pozwana spółka odpowiada również za opóźnienia spowodowane nieterminowym wykonaniem umowy przez (...) S.A., to roszczenia poszczególnych członków grupy należałoby uznać za uzasadnione w kwotach po 40.000 zł, jak tego żądali według ujednoczonych kryteriów, bowiem w każdym przypadku odsetki naliczone od faktycznie wpłaconych kwot przewyższały te dochodzone 40.000 zł.

Sąd rozważał też zapis umów ostatecznych o zrzeczeniu się roszczeń. Zapis ten został wymuszony przez stronę pozwaną. Jedynie w umowie z M. M. (2) brak jest takiego zapisu. W pozostałych umowach zapis ten nie został sformułowany jednoznacznie (z wyjątkiem umowy K. K. (2)). Zgodnie z literalną treścią tego zapisu powodowie oświadczyli, iż umowa ta wyczerpuje ich roszczenie o zawarcie umowy ostatecznej i z tego tytułu nie zachowują do siebie żadnych roszczeń. Odczytując zatem literalnie treść tego zapisu, można uznać, iż roszczenia z tytułu kar umownych nie zostały tym zapisem objęte. Jednak obydwie strony zgodnie wskazały, iż w istocie zapis ten miał dotyczyć zrzeczenia się wszelkich roszczeń wynikających z umów przedwstępnych, na co wskazuje ponownie doprecyzowanie gramatyczne tego zapisu w umowie zawartej z K. K. (2). Pozwana w żaden sposób nie chciała zgodzić się na odstąpienie od tego postanowienia umownego, powołując się na opóźnienia we wpłatach dokonywanych przez powodów. Jednak opóźnienia te mieli tylko nieliczni z powodów, a nadto miały one znacznie niższą wartość niż roszczenia z tytułu kar umownych. Pozwana nie dochodziła od powodów tych kwot, ani zgłosiła też kwot tych do potrącenia. Takie wymuszenie zapisu o zrzeczeniu się roszczeń stanowi klauzulę abuzywną (por. wyrok z dnia 28 lutego 2008 r. (...) sygn. XVII AmC 89/07). Dotyczy to również sytuacji K. K. (2), który w wyniku negocjacji uzyskał jedynie gramatyczne przeredagowanie tego zapisu, natomiast nie doprowadziło to do zmiany merytorycznej treści zapisu.

Sąd uznał, iż zapis zawarty w umowach ostatecznych nie spowodował wygaśnięcia roszczeń powodów.

Małżonkowie S. i M. w dacie zawarcia umowy o budowę lokalu nie byli jeszcze małżeństwem, a zatem roszczenie o zapłatę kary umownej dotyczy ich majątków odrębnych, dlatego też Sąd zasądził ww. kwotę po 1/2. T. S. w dacie zawarcia umowy zobowiązującej nie był jeszcze w związku małżeńskim, a zatem K. S. nie posiada legitymacji prawnej do żądania zasądzenia kary umownej wynikającej z tej umowy na swoją rzecz. Nie wykazano, aby roszczenie z tytułu kary umownej zostało na nią w jakiś sposób przeniesione przy zawarciu umowy ostatecznej. Natomiast sam lokal wszedł już do majątku wspólnego, jako nabyty w czasie trwania związku małżeńskiego.

Skoro nie jest sporne między stronami, iż B. M. przeniosła swoje prawa i roszczenia wynikające z umowy na córkę M. M. (2), to również utraciła legitymację prawną do występowania w niniejszym procesie. Nie powinna być zatem członkiem grupy. Sąd w tym zakresie oddalił powództwo.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.: w przypadku wykazania, iż przed wszczęciem procesu powodowie wzywali pozwaną do zapłaty – Sąd zasądził odsetki od daty, od jakiej powodowie żądali tj. daty wniesienia pozwu, zaś w pozostałych przypadkach od daty doręczenia odpisu pozwu.

Roszczenia objęte niniejszym pozwem zostały wniesione w postępowaniu grupowym i zgodnie z postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2012 r. po wstępnym zbadaniu sprawy Sąd uznał, iż nadają się do rozpoznania w takim postępowaniu, bowiem są spełnione formalne przesłanki z art. 1 i 2 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym (Dz. U. 2010 Nr 7 poz. 44) - są to roszczenia jednego rodzaju (o zapłatę), oparte na takiej samej podstawie faktycznej (kara umowna zawarta w umowie przedwstępnej o budowę lokalu), są to roszczenia o ochronę konsumentów, wysokość roszczenia każdego z członków grupy została w pozwie ujednolicona przy uwzględnieniu wspólnych okoliczności sprawy. Jednakże dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego okazało się, iż wysokość roszczenia zasądzanego na rzecz każdego z członków grupy jest odmienna. Zdaniem Sądu, jeżeli powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w całości, to sąd uwzględnia je w części adekwatnej do sytuacji każdego z członków grupy.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. (w zw. z art. 5 ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym), uznając, iż grupa wygrała w 30%. W takim samym stosunku Sąd orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych w postaci wydatków poniesionych na ogłoszenia w prasie na podstawie art. 113 ust. 1 uksc.

Apelację od wydanego w tej sprawie wyroku wniosły obie strony.

Strona powodowa zaskarżyła wydany wyrok w punktach: 2, 3 i 4, to jest w zakresie, w jakim Sąd oddalił powództwo ponad kwotę 161.338,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi (liczonymi od 30 sierpnia 2010 r.) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 2.024 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i obciążył stronę powodową obowiązkiem zwrotu wydatków w wysokości 466,66 zł. Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w części, w jakiej powództwo zostało oddalone, to jest zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kwoty 358.662 zł wraz z odsetkami od dnia 30 sierpnia 2010 r. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

W apelacji podniesiono zarzut naruszenia przepisów prawa:

I. procesowego:

1. art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż strony umowy, umieszczając zapis o karze umownej, nie miały na celu regulowania odpowiedzialności pozwanego za niezawinione opóźnienie, pomimo że pozwany próbował od takiej odpowiedzialności się uwolnić w sposób niedozwolony przez prawo, tj. przez wprowadzenie do umowy w § 3 pkt 4 klauzuli niedozwolonej oraz wbrew zeznaniom powodów;

2. art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż pozwany nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie, wynikające z nieterminowego wykonania przyłącza energetycznego przez (...) S.A., chociaż pozwany wiedział że:

a) nie były dokonane uzgodnienia niezbędne do wykonania umowy ze (...) S.A. o czym świadczą zeznania P. S. (k. 811);

b) w przypadku niedotrzymania terminu przez (...) S.A., nie podejmie żadnych kroków, prawnych które zmusiłyby (...) S.A. do planowego wykonania umowy, zeznania P. S. (k. 811);

c) (...) S.A. może wykonać przyłącze energetyczne później niż wskazany przez pozwanego termin zakończenia robót co wynika bezpośrednio z umowy zawartej ze (...) S.A.;

3. art. 231 k.p.c. w zw. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż pozwany, wskazując datę 31.08. 2008 r. jako termin zakończenia robót budowlanych, nie ponosi winy za opóźnienie w nieterminowym wykonaniu przyłącza energetycznego, pomimo że pozwany wiedział w chwili podpisywania umowy przedwstępnej, że istnieje duże ryzyko, iż w ww. terminie roboty te nie zostaną zakończone a w związku z powyższym mógł ustalić termin zakończenia robót w sposób, który uwzględniałaby powyższą okoliczność;

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż zachodzą podstawy do miarkowania kary umownej z uwagi na brak zawinięcia po stronie pozwanej przy jednoczesnym wskazaniu na zaniedbania pozwanego przy zawieraniu umów przedwstępnych z poszczególnymi członkami grupy, tj. zawarcie umowy pomimo braku uzgodnień w zakresie przyłączy energetycznych przez (...) oraz wiedzy o, iż procedury z tym związane trwają ok. 2 lat o czym świadczą zeznania świadka D. M. (k. 797) oraz pozwanego P. S. (k. 811);

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprzyjęcie, iż strona pozwana na skutek braku należytej staranności doprowadziła do opóźnienia, chociaż taki wniosek wynika z faktu podjęcia pierwszych kroków w kwestii przyłącza energii elektrycznej przez (...) dopiero po upływie terminu do zakończenia budowy, tj. po 31 sierpnia 2008 r.,

6. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu, dlaczego Sąd nie dał wiary stronie powodowej co do charakteru kary umownej, skoro wszyscy przesłuchiwani członkowie grupy nie mieli żadnych wątpliwości co do tego, iż będzie im przysługiwać kara umowna, jeżeli w terminie do dnia 31 sierpnia 2008 r. nie otrzymają budynków w stanie, który pozwoli im na rozpoczęcie prac wykończeniowych;

7. art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w treści uzasadnienia, jakie przesłanki przemawiały za wskazaniem, iż powodom należy się kara umowna odpowiadająca wysokości ok. 30% ich żądań.

II. materialnego:

1. art. 474 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż wyłącza on odpowiedzialność pozwanego za opóźnienie będące wynikiem nieterminowego wykonania przyłącza przez (...) z uwagi na fakt, iż (...) jest monopolistą na rynku energetycznym;
2. art. 65 k.c. w zw. z 484 § 2 k.c. przez jego zastosowanie w sytuacji, gdy brak jest podstaw do miarkowania wysokości kary umownej, z uwagi na zapis § 6 umowy przedwstępnej, który w świetle zeznań powodów oraz treści klauzuli niedozwolonej zamieszczonej w § 3 ust. 4 nie sposób § 6 rozumieć inaczej jak odpowiedzialność pozwanego za opóźnienie w zakończeniu robót bez względu na przyczynę opóźnienia;
3. art. 484 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie, pomimo że w przedmiotowej sprawie pozwany nie podniósł w toku postępowania zarzutu miarkowania kary umownej.

Strona pozwana zaskarżyła wydany wyrok w części, to jest w zakresie punktów: 1, 3 i 4, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W apelacji podniesiony został zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest:

1. art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c. oraz art. 353¹ k.c., a także § 6 umowy zawartej przez strony w dniu 13 września 2007 r. poprzez uznanie przez Sąd orzekający, że powodowie na mocy umowy stron mogli naliczyć pozwanej spółce (...) odsetki ustawowe za zwłokę w wykonaniu zobowiązania niepieniężnego, gdy z mocy art. 481 k.c. odsetki ustawowe dotyczą jedynie zobowiązania pieniężnego a nigdy niepieniężnego, a tym samym ich naliczenie nastąpiło wbrew ustawie, z naruszeniem bezwzględnie wiążących przepisów kodeksu cywilnego;
2. art. 483 § 1 k.c. , art. 484 k.c. poprzez ustalenie za prawidłowy, w tym poprzez jego niedopuszczalną interpretację i rozszerzającą interpretację, zapisu § 6 umów zawieranych przez strony, dopuszczającego zapłatę odsetek ustawowych za zwłokę w wykonaniu świadczenia niepieniężnego zamiast ustalenia, że zapis ten narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. dotyczące kary umownej wobec braku ustalenia kwotowo kary umownej;
3. art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym poprzez brak ujednolicenia wysokości zasądzonych roszczeń według kryterium określonego w pozwie, to jest wysokości najniższego zasądzonego roszczenia.

Nadto skarżący zarzucił sprzeczność przyjętych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez bezzasadne przyjęcie, że pozwana nie dotrzymała terminu zakończenia budowy, zamiast prawidłowego przyjęcia, że termin ten został zachowany.

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie kosztów postępowania. Pozwana wносиła o oddalenie apelacji powodów i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie jedynie w niewielkim zakresie i to wyłącznie z uwagi na stwierdzone przez Sąd Apelacyjny z urzędu jako sąd meriti naruszenie prawa materialnego, tj. art. 369 k.c. Zgodnie z jego treścią zobowiązanie jest solidarne, jeśli to wynika z ustawy lub czynności prawnej. Sąd Okręgowy uwzględnił częściowo powództwo, zasądzając kwoty określone w wyroku na rzecz części powodów pozostających w związku małżeńskim, a zatem przyjął po ich stronie solidarność czynną. Nie wskazał przy tym normy prawnej bądź zapisu umownego, z których ona wynika.

Solidarność bierna małżonków (jako dłużników) wynika z art. 1034 k.c. w związku z art. 46 k.r.o., natomiast normy te nie odnoszą się do solidarności czynnej małżonków (jako wierzycieli) i brak jest takiego przepisu, który by ją wprowadzał. Również umowy zawarte przez pozwaną z powodami nie statuują solidarności czynnej po stronie

wierzycieli będących małżonkami, zatem wyrok podlegał zmianie poprzez eliminację stwierdzeń o solidarności wierzytelności. Powodom pozostającym we wspólności małżeńskiej ustawowo przysługuje współwłasność łączna do lokali, a więc analogicznie należy traktować ich uprawnienia z tytułu roszczeń związanych z lokalami.

Powyższa korekta nie narusza zakazu reformationis in peius, ponieważ nie zwiększa zobowiązań strony pozwanej.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny władny był dokonać takiej zmiany mimo braku zarzutów w tej mierze w apelacji, bowiem sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (tak: uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008/6/55, Prok.i Pr.-wkł. 2009/6/60, Biul.SN 2008/1/13, Wspólnota 2008/7/44).

Zarzuty naruszenia prawa materialnego podniesione przez pozwaną w odniesieniu do postanowienia o karze umownej są chybione. Z art. 483 § 1 k.c. wynika, że wysokość kary umownej musi być „określona” w treści umowy. Dodatkowo kara ta powinna być w chwili zastrzegania wyrażona kwotowo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2007 r., I CSK 420/06, LEX nr 274239). Nie rodzi to jednak konieczności podania konkretnej sumy pieniężnej stanowiącej karę umowną. Strony mogą więc określić wysokość kary pośrednio, poprzez wskazanie podstaw jej określenia; karę oznaczyć można więc poprzez podanie konkretnej kwoty, ale również w jakimś ułamku lub procencie w odniesieniu do wartości świadczenia głównego.

Określenie kary może zatem nastąpić przez wskazanie kryteriów, którymi posługując się, możliwym będzie wskazanie sumy, jaką dłużnik zobowiązany będzie zapłacić wierzycielowi (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 428/07, LEX nr 621799). Taki sposób określenia kary umownej został wprowadzony umowami przedwstępnymi zawartymi z powodami. Twierdzenie pozwanej, że w istocie umowy zastrzegły zapłatę odsetek za zwłokę w spełnieniu świadczenia pieniężnego, co skutkuje nieważnością postanowienia o karze umowne, jest nietrafne. Z mocy art. 481 § 1 k.c. odsetki należą się wierzycielowi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, ale są one naliczane od kwot, których dłużnik nie zapłacił w terminie i płaci je strona, która obowiązana jest spełnić świadczenie pieniężne. Odsetki są zatem związane ze świadczeniem dłużnika. Tymczasem zgodnie z treścią umów przedwstępnych kara umowna ma zostać naliczona w wysokości odpowiadającej odsetkom za zwłokę w przypadku niewykonania w terminie świadczenia niepieniężnego, liczoną od kwot zapłaconych dłużnikowi przez wierzyciela. Zatem w tym przypadku odsetki są naliczane od kwoty spełnionego już świadczenia wierzyciela, więc odwołanie się w umowach do odsetek stanowi jedynie podstawę do określenia wysokości kary umownej, nie jest zaś tak, że odsetki stanowią sankcję za nieterminowe wykonanie świadczenia niepieniężnego. Skoro nie było wątpliwości co do kwot uiszczonych przez wierzyciela na datę wskazaną w umowach jako realizacja zobowiązania pozwanej, podstawy do obliczenia wysokości kary umownej zostały określony w sposób umożliwiający jej wyliczenie. Tym samym należy podzielić wykładnię Sądu I instancji co do postanowień odnoszących się do kary umownej.

Nie zasługuje na aprobatę zarzut odnoszący się do przepisów ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym (Dz.U. z 2010 r. Nr 7, poz. 44) postępowanie grupowe w sprawach o roszczenia pieniężne jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy wysokość roszczenia każdego członka grupy została ujednoczona przy uwzględnieniu wspólnych okoliczności sprawy. Pogląd pozwanej, że norma ta nakłada na sąd orzekający w sprawie ujednoczenie kwot zasądzonych na rzecz strony powodowej do najniższej kwoty należnej członkowi grupy, nie znajduje uzasadnienia w treści zacytowanego przepisu. Operuje on pojęciem „roszczenia”, a jego usytuowanie we wstępnej części przywołanego aktu prawnego oraz odniesienie kwestii ujednoczenia roszczenia do dopuszczalności postępowania grupowego wskazuje jednoznacznie, że z takim ujednoczeniem mamy do czynienia na etapie złożenia pozwu i dokonuje go strona powodowa. Jest ono wymagane jedynie na etapie oceny, czy postępowanie grupowe jest dopuszczalne. Od dopuszczalności roszczenia należy natomiast odróżnić jego zasadność. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest normy prawnej nakazującej sądowi orzekającemu w sprawie ujednoczenie kwoty, do której uwzględnia powództwo, jeśli

materiał dowodowy wskazuje, że kwoty te są różne w odniesieniu do poszczególnych przedstawicieli grupy. Jediną granicą jest w tej mierze kwota ujednoczonego roszczenia, której sąd nie może przekroczyć zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c.

Ani postanowienie o dopuszczalności postępowania grupowego, ani postanowienie ustalające skład osobowy grupy nie są rozstrzygnięciami merytorycznymi sądu co do zasadności dochodzonych na rzecz członków grupy roszczeń. Ocena zasadności tych roszczeń odbywa się zaś podczas merytorycznej fazy postępowania grupowego, które toczy się na podstawie przepisów ogólnych Kodeksu postępowania cywilnego. W tym bowiem zakresie ustawa o postępowaniu grupowym nie wprowadziła żadnych odmiennych instytucji.

W braku unormowania podobnego do art. 73 § 2 k.p.c. (wyrok ma dotyczyć niepodzielnie wszystkich współuczestników) nie zachodzi konieczność identycznego rozstrzygnięcia w stosunku do wszystkich członków grupy. Nawet wymóg ujednoczenia wysokości dochodzonych w procesie grupowym roszczeń pieniężnych nie wywołuje żadnych skutków na gruncie praw lub obowiązków materialnoprawnych (tak: Monika Rejda Paweł Pietkiewicz „Ustawa o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym. Komentarz” LexisNexis 2011 str. 252 – 253).

Niezasadny jest też zarzut pozwanej błędnych ustaleń Sądu I instancji co do stwierdzenia, że pozwana opóźniła się w wykonaniu swojego zobowiązania, co do którego w większości umów określiła termin na dzień 31 sierpnia 2008 r. (w jednej umowie na dzień 31 lipca 2008 r. i w jednej umowie na dzień 31 października 2008 r.). Pozwana twierdzi, że do tej daty miała jedynie wykonać prace budowlane, przy czym nie sprecyzowała tego pojęcia. Tymczasem z § 3 umów przedwstępnych wynika, że pozwana miała w określonym terminie wykonać prace związane z umową, co już sugeruje, że chodziło o szerszy zakres prac niż czynności stricte budowlane. Pozwana zobowiązała się doprowadzić lokale i budynki do stanu opisanego w załącznikach nr (...) do umów. Standard wymagany został szczegółowo opisany przez Sąd I instancji i pozwana tego ustalenia nie zakwestionowała. To zaś oznacza, że bezspornie nie wykonała w terminie swojego zobowiązania wynikającego z § 3 zawartych przez nią umów, co wynika wprost z treści dzienników budowy niekwestionowanych przez pozwaną. Z opisu wymaganego standardu budynku stanowiącego załącznik do umów przedwstępnych jednoznacznie wynika np. obowiązek pozwanej otynkowania budynku i założenia balustrad balkonowych. Wedle wpisów do dzienników budowy czynności te były wykonywane od października 2008 r. do czerwca 2009 r. (termin zakończenia prac związanych z balustradami balkonowymi), po czym usuwane były usterki. Zatem wbrew stanowisku strony pozwanej jej czynności po sierpniu 2008 r. nie sprowadzały się do uprzątnięcia terenu. Prace budowlane zakończono w dniu 27 lipca 2009 r., co potwierdzają dzienniki budowy. Zgodzić się przy tym trzeba z powodami, że jedyną racjonalną definicją pojęcia zawartego w § 3 umów czyli prac związanych z umową jest określenie, iż są to prace, po wykonaniu których możliwe jest przekazanie powodom lokali celem prowadzenia prac wykończeniowych. Takie przekazanie oznacza, że pozwana wypełniła swoje zobowiązanie, a do przekazania doszło po lipcu 2009 r. (wyjątkiem jest T. S., jednak w odniesieniu do jego lokalu poza sporem pozostaje okoliczność, że przejął lokal, w którym pozwana następnie kontynuowała prace budowlane i zakończyła je analogicznie, jak w przypadku innych lokali).

Skoro zaś pozwana prowadziła opisane wyżej prace budowlane po wykonaniu przyłącza przez (...) S.A., oznacza to, że Sąd I instancji słusznie przypisał jej opóźnienie w spełnieniu świadczenia, za które ponosi odpowiedzialność w okresie od wykonania przyłącza do zakończenia budowy.

Apelacja powodów jest w przeważającej mierze zasadna.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego (poza odnoszącymi się do art. 474 k.c. oraz do kwestii miarkowania kary umownej) i procesowego skutkujące błędną wykładnią umowy co do zakresu odpowiedzialności strony pozwanej aktualizujące roszczenie powodów o zapłatę kary umownej są trafne. Niewątpliwie w granicach swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c., art. 473 § 1 k.c.) strony mogą umownie ukształtować zakres odpowiedzialności, kompensacji i rozkład ryzyka ponoszenia skutków niewykonania zobowiązania. Przepisy o karze umownej za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania niepieniężnego (art. 483 k.c.) mają charakter dyspozytywny.

Ustawowa konstrukcja kary umownej nie opiera się na mechanizmie gwarancyjnym, lecz na ogólnych zasadach odpowiedzialności odszkodowawczej. Karą umowną wedle ustawy może zostać obciążona tylko taka strona, która odpowiada za opóźnienie w spełnieniu świadczenia niepieniężnego, obowiązek jej zapłacenia nie może natomiast spoczywać na stronie zobowiązanej do spełnienia tego świadczenia, jeżeli opóźnienie zostało wywołane przez okoliczności, za które strona nie ponosi odpowiedzialności (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2013 r., I ACa 1145/12, LEX nr 1307501).

W wyrokach z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 791/98 (LEX nr 50891) i w wyroku z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 162/09 (LEX nr 627247) kara umowna została wprawdzie uznana przez Sąd Najwyższy za rodzaj umowy gwarancyjnej, przy zastosowaniu której istotne znaczenie ma skutek, nie zaś jego przyczyna, jednakże akceptując możliwość przyjęcia przez stronę zobowiązaną do spełnienia świadczenia niepieniężnego odpowiedzialności za niewykonanie umowy albo za jej nienależyte wykonanie, w tym za naruszenie terminu, bez względu na przyczynę, w większości orzeczeń dotyczących wykładni art. 483 § 1 k.c. Sąd Najwyższy zwykle opowiadał się za poglądem, zgodnie z którym ustawowa konstrukcja kary umownej nie opiera się na mechanizmie gwarancyjnym, lecz na ogólnych zasadach odpowiedzialności odszkodowawczej, jak też wskazywał, że karą umowną może zostać obciążona tylko taka strona, która odpowiada za opóźnienie w spełnieniu świadczenia niepieniężnego, obowiązek jej zapłacenia nie może natomiast spoczywać na stronie zobowiązanej do spełnienia tego świadczenia, jeżeli opóźnienie zostało wywołane przez okoliczności, za które strona nie ponosi odpowiedzialności. Wśród licznych orzeczeń, w których Sąd Najwyższy opowiadał się za tym poglądem, należy wskazać na wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 czerwca 2003 r., III CKN 50/01 (M.Prawn. 2011/7/380, LEX nr 784259), z dnia 31 marca 2004 r., III CK 446/02 (LEX nr 585806), z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 583/03 (LEX nr 137571), z dnia 7 lipca 2005 r., V CSK 234/07, z dnia 7 grudnia 2007 r., III CSK 234/07 (LEX nr 487539), z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 362/07 (LEX nr 515710, OSP 2012/7-8/76), z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 385/07 (LEX nr 627267), jak również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 r., II CSK 180/10 LEX nr 970070). Stanowisko to jest przyjmowane w orzecznictwie sądów apelacyjnych. Jako przykład można podać wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 8 marca 2012 r., I ACa 153/12 (LEX nr 1163451), jak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 listopada 2012 r., I ACa 496/12 (LEX nr 1246929). Podkreślić jednak trzeba, że stanowisko to dotyczy kary umownej ukształtowanej zgodnie z przepisem art. 483 k.c.

Od ustawowej kary umownej odróżnić należy więc dopuszczalne zastrzeżenie o charakterze gwarancyjnym, nakładające obowiązek zapłaty określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania (niewłaściwego wykonania) zobowiązania wskutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, do którego nie stosuje się przepisów o karze umownej. Taki charakter będzie miało postanowienie umowne w brzmieniu „za uchybienie terminu”, „bez względu na przyczynę niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania”. Kara umowna może więc być zastrzeżona w kontrakcie zarówno za zwłokę jak i jako zabezpieczenie gwarancyjne za tzw. opóźnienie proste, polegające na niespełnieniu świadczenia w oznaczonym terminie, a w wypadku nieoznaczenia - po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela do wykonania. W tym drugim wypadku (za opóźnienie) chroniony jest szczególnie interes wierzyciela polegający na terminowym wykonaniu zobowiązania, istotny zwłaszcza w tzw. zobowiązaniach terminowych. Brak podstawy dla nakładania na strony obowiązku wskazywania w umowie, zastrzegającej obowiązek zapłaty określonej kwoty pieniężnej za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania niepieniężnego, dodatkowych okoliczności (przyczyn) opóźnienia, które miałyby wystąpić po stronie dłużnika, zatem ich wprowadzenie zależy od woli stron (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 331/12, LEX nr 1293724). Zatem to wola stron decyduje o tym, czy odpowiedzialność dłużnika skutkująca nałożeniem na niego obowiązku zapłaty kwoty pieniężnej dotyczy niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania z przyczyn od niego zależnych, czy też odpowiedzialność ta jest rozszerzona i dłużnik odpowiada za skutek w postaci niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od przyczyn, które do niego doprowadziły.

W braku odmiennych postanowień umownych w razie kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania zobowiązania, kara należy się jedynie, gdy dojdzie do zwłoki dłużnika (art. 476 k.c.). Dłużnik może się uwolnić od obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli obali wynikające z art. 471 k.c. domniemanie, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. 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 (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 r., II CSK 180/10, LEX nr 970070).

Powodowie wywodzą, że pozwana przewidziała w umowach odpowiedzialność za opóźnienie w wykonaniu swojego zobowiązania (nie zaś jedynie za zwłokę). Powodowie taki wniosek wywodzą z faktu, że postanowienie zawarte w § 3 ust. 4 umów wyłączające odpowiedzialność pozwanej za opóźnienie wynikające z przedłużenia czasu trwania robót o czas trwania procedur związanych z wykonaniem przyłączy mediów, leżących po stronie dostawców mediów, zostało uznane przez Sąd I instancji za klauzulę abuzywną, a zatem nie wiąże powodów. Na obecnym etapie postępowania nie jest między stronami sporne powyższe ustalenie Sądu Okręgowego, które zresztą Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Wprowadzając zapis § 3 ust. 4 pkt e umów stron i narzucając jego treść kontrahentom, pozwana spółka próbowała przerzucić na powodów będących konsumentami ryzyko prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Niewątpliwie fakt, że pozwana usiłowała ograniczyć swoją odpowiedzialność poprzez zapis § 3 ust. 4 pkt e, jednoznacznie wskazuje, iż jej zamiar był odmienny od przypisywanego przez powodów, tj. nie chciała przyjąć na siebie odpowiedzialności za skutek w postaci nieterminowego wykonania zobowiązania, bowiem wymieniła szereg okoliczności, których wystąpienie miało ją zwolnić od odpowiedzialności. Jednocześnie jednak jedyna logiczna wykładnia zapisów § 3 i 6 umów przedwstępnych nakazuje uznać, że strony zastrzegły, iż poza okolicznościami wymienionymi w § 3 ust. 4 pozwana ponosi rozszerzoną odpowiedzialność za nieterminowe wykonanie zobowiązania z innych przyczyn niż wymienione w ust. 4 tego postanowienia umownego. Zapis § 6 umów wyraźnie stanowi, że wykonawca zapłaci karę w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia robót. Wprawdzie jest tam użyty wyraz „zwłoka”, ale jedynie w kontekście określenia wysokości kary (poziom odsetek za zwłokę od kwot wpłaconych przez zamawiających). Użycie w następnym zdaniu również odnoszącym się do kary umownej wyrazu „opóźnienie” wskazuje, że strony umowy w istocie tych dwóch pojęć nie rozróżniały i nieuprawniony jest w związku z tym wniosek, że pierwsze zdanie § 6 kreowało po stronie pozwanej obowiązek zapłaty kary pieniężnej jedynie w przypadku zwłoki, a nie także opóźnienia. Skoro pozwana wyłączenia swojej odpowiedzialności dokonała enumeratywnie, a zapis § 3 ust. 4 pkt e stanowił klauzulę abuzywną i nie wiąże stron, odpowiada ona za niedotrzymanie terminu zakończenia prac wskazanego w umowie również w przypadku przedłużenia się czasu trwania wykonywania przyłączy z przyczyn leżących po stronie ich wykonawców. W konsekwencji zwłoka kontrahenta pozwanej w realizacji umowy zawartej przez nich, a dotyczącej wykonania przyłącza elektrycznego niezbędnego do zakończenia prac budowlanych i przekazania lokali powodom, jest bez znaczenia dla zakresu odpowiedzialności pozwanej, a w szczególności nie stanowi przyczyny wyłączającej jej.

Gdyby nawet przyjąć za trafne stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym w myśl umów stron pozwanej należy przypisać jedynie odpowiedzialność za opóźnienie w wykonaniu umowy wynikające z przyczyn leżących po jej stronie, to również uzasadniałoby to naliczenie przez stronę powodową kary wynikającej z § 6 umów.

Konstrukcja art. 476 k.c. zawierającego definicję zwłoki dłużnika opiera się na domniemaniu jego winy, a zatem dla przypisania dłużnikowi odpowiedzialności z tytułu kary umownej zastrzeżonej na wypadek zwłoki wykonawcy w wykonaniu przedmiotu umowy, wystarczające jest wykazanie, że prace nie zostały zakończone w terminie. Na dłużniku spoczywa zatem obowiązek ewentualnego obalenia tego domniemania poprzez wykazanie, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana domniemania tego nie obaliła. Przypomnieć należy, że pozwana prezentowała stanowisko, podzielone przez Sąd Okręgowy, iż nie miała żadnego wpływu na zachowanie swojego kontrahenta w osobie (...) S.A., nie miała też możliwości wyboru wykonawcy przyłącza, ponieważ wspomniana spółka jest monopolistą na rynku w tej dziedzinie. Takie rozumowanie prowadzi w rezultacie do przyjęcia wyłączenia odpowiedzialności pozwanej po myśli § 3 ust. 4 pkt e umów przedwstępnych. Skutkuje to niekonsekwencją Sądu I instancji, który z jednej strony uznał trafnie, że zapis § 3 ust. 4 pkt e ograniczający odpowiedzialność pozwanej za przedłużającą się realizację przyłączy z przyczyn leżących po stronie dostawców mediów stanowi niedozwoloną klauzulę umowną, by następnie stwierdzić, że opóźnienie w zakończeniu prac pozwanej w znacznej

mierze spowodowane było zwłoką dostawcy prądu w wykonaniu przyłącza i zwolnić pozwaną w tym zakresie z odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wnioski Sądu Okręgowego co do braku winy pozwanej w opóźnieniu wykonania prac w okresie od dnia 6 października 2008 r. do dnia 2 czerwca 2009 r. są chybione. Pozwana zobowiązała się wobec powodów do wykonania swojego zobowiązania w terminach określonych w umowach. Realizacja powyższego była po części uzależniona od wykonania przyłącza elektrycznego. Zatem dochowanie należytej staranności pozwanej w relacjach z powodami obejmowało czynności mające na celu zabezpieczenie prawidłowości i terminowości wykonania przyłącza.

Istotnie pozwana nie mogła powierzyć wykonania przyłącza innemu podmiotowi niż (...) S.A. wobec zmonopolizowania tego segmentu rynku przez poszczególne zakłady energetyczne. Jednak pozwana jest profesjonalistą w zakresie działalności gospodarczej, zatem wymóg zachowania podwyższonego standardu staranności oznaczał po stronie pozwanej obowiązek takiego ukształtowania stosunku umownego z wykonawcą przyłącza, by zabezpieczyć jego terminową realizację. Tymczasem umowa z zakładem energetycznym została tak skonstruowana, że nie ponosi on właściwie żadnej odpowiedzialności ani za opóźnienie, ani za zwłokę w wykonaniu zobowiązania. Z pewnością bowiem, biorąc pod uwagę skalę przedsięwzięcia i potencjał gospodarczy (...) S.A., nie można za dyscyplinującą sankcję uznać kary umownej zastrzeżonej wyłącznie w symbolicznej wręcz kwocie odpowiadającej maksymalnie połowie opłaty za przyłączenie czyli 10.499,77 zł brutto. Tłumaczenie, że pozwana nie miała możliwości wynegocjowania wyższej kary umownej, a nadto bała się egzekwować nawet taką karę z uwagi na pozycję kontrahenta, nie może być uznane za argument przemawiający za uznaniem, że dochowała należytej staranności w relacjach z konsumentami, bowiem oznaczałoby to akceptację patologicznej i niezgodnej z prawem sytuacji, w której silniejszy kontrahent jednostronnie dyktuje warunki umowne, przy czym podkreślić trzeba, że Sąd Okręgowy przyjął tę wersję zdarzeń jedynie na podstawie twierdzeń pozwanej, co nie przesądza o jej prawdziwości. Jeśli jednak taki stan – sprzeczny z prawem – miałby miejsce w rzeczywistości – pozwanej przysługiwałyby roszczenia wobec kontrahenta np. na podstawie ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Okoliczność, że z nich nie skorzystała i zachowywała się biernie wobec nadużycia pozycji gospodarczej przez drugą stronę umowy (o ile rzeczywiście tak wyglądało zawieranie umowy ze (...) S.A.), przeczy wręcz definicji należytej staranności i nie może być premiowana przez Sąd poprzez przerzucenie kosztów wynikających ze spowodowanego tym opóźnienia w wykonaniu przyłącza na konsumentów. Powyższą konstatację wzmacnia fakt, że pozwana pierwsze działania zmierzające do wyegzekwowania świadczenia zakładu energetycznego podjęła już po upływie terminu wykonania zobowiązania wynikającego z umów z większością powodów i sprowadzały się one do kierowania pism do (...) S.A. Niewątpliwie zaś długo przed tym terminem pozwana – analizując postęp robót - mogła powziąć wiedzę, że termin przyjęty w kontrakcie z zakładem energetycznym nie zostanie dotrzymany,

Analogicznie ocenić należy kwestię związaną z brakiem uzgodnień związanych z wykonaniem przyłącza w zakresie uprawnień zakładu energetycznego do gruntu. Niewątpliwie dokonanie takich uzgodnień należało do zakładu energetycznego. Z materiału dowodowego wynika, że pozwana miała wiedzę o ich braku (vide: zeznania świadka D. M.), zatem dla zabezpieczenia interesów powodów winna była dążyć do takiej zmiany umowy z zakładem energetycznym, by choćby zmniejszyć zagrożenie niezachowania terminu do wykonania przyłącza.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność, że zakład energetyczny jest monopolistą, jakkolwiek może być uznana za podstawę do wyłączenia odpowiedzialności pozwanej na zasadzie ryzyka na podstawie art. 474 k.c. i w tym zakresie zarzut powodów nie zasługuje na aprobatę (Sąd Apelacyjny podziela w tej mierze wywody Sądu I instancji, a apelacja żadnych argumentów podważających rozumowanie zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie zawiera), to jednak nie oznacza, że pozwana nie ponosi odpowiedzialności wobec powodów za niedołożenie należytej staranności przy ukształtowaniu stosunku umownego z tym zakładem energetycznym, co miało wpływ na terminowość wykonania przyłącza, a w konsekwencji niedołożenie należytej staranności przy realizacji umowy z powodami.

Tym samym nie sposób uznać, by opóźnienie w zakończeniu prac objętych umowami z powodami nastąpiło z przyczyn, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności.

Wobec powyższego roszczenie powodów obejmujące kwoty wyliczone na podstawie § 6 umów za cały okres wskazany przez powodów jest zasadne.

W konsekwencji zarzuty powodów odnoszące się do kwestii miarkowania kary umownej nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Ubocznie zatem stwierdzić należy, że wbrew stanowisku strony powodowej Sąd Okręgowy nie miarkował kary umownej w myśl art. 484 § 2 k.c. – przeciwnie zasądził całą należną powodom kwotę za okres objęty opóźnieniem pozwanej, za które wedle tego Sądu ponosi ona odpowiedzialność. Zgodnie z art. 484 § 2 k.c. dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Co do podnoszonego przez powodów braku wniosku strony pozwanej o miarkowanie kary umownej należy zauważyć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono stanowisko, iż w żądaniu dłużnika nieuwzględnienia roszczenia o zapłatę kary umownej mieści się również żądanie zmniejszenia tej kary. Dłużnik żąda tego zmniejszenia nie tylko wtedy, kiedy nie kwestionuje obowiązku zapłaty kary umownej, a tylko wnosi o zmniejszenie jej wysokości, lecz także wtedy, kiedy kwestionuje obowiązek zapłaty kary umownej i dlatego wnosi o nieuwzględnienie roszczenia o zapłatę tej kary, we wniosku bowiem o nieuwzględnienie roszczenia mieści się wniosek bliżej idący, tj. żądanie zmniejszenia kary umownej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14 lipca 1976 r., I CR 221/76, OSNC 1977/4/76, z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 660/97, LEX nr 519952, z dnia 16 lipca 1998 r., I CKN 802/97, OSNC 1992/2/32, z dnia 4 grudnia 2003 r., II CK 271/02, LEX nr 151630, z dnia 22 maja 2002 r., I CKN 1567/99, OSNC 2003/7-8/109, z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 511/08, LEX nr 494021). Według odmiennego stanowiska, w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest obowiązek zapłaty kary umownej, dłużnik jest obowiązany wyraźnie (konkretnie) sformułować żądanie obniżenia kary umownej na podstawie art. 484 § 2 k.c.; nie wystarczy więc samo żądanie oddalenia powództwa o zapłatę tej kary (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 czerwca 2003 r., II CKN 240/01, LEX nr 121708, z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 89/05, OSNC 2007/1/15, z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 421/07, LEX nr 361437, z dnia 26 listopada 2008 r., II CSK 168/08, nie publ., z dnia 16 kwietnia 2010 r., IV CSK 494/09, OSNC-ZD 2010, Nr 4, poz. 115 oraz z dnia 8 marca 2013 r., III CSK 193/12, LEX nr 1341679). Jest to bowiem środek obrony pozwanego, a zatem może być realizowany w formie odpowiedniego zarzutu merytorycznego. Ponadto żądanie to oparte jest na dwóch różnych przesłankach określonych w art. 484 § 2 k.c. Zwrócono także uwagę na to, że roszczenie o zapłatę kary umownej powstaje z reguły w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami, czy profesjonalistami, od których należy wymagać dokładnego sprecyzowania swoich żądań lub zarzutów procesowych. Nie ma więc powodu, aby przypisywać im żądania czy zarzuty, których nie wyrazili. Również w doktrynie wyrażane są dwa różne stanowiska, co do przedstawionego wyżej zagadnienia. Obecnie przeważa stanowisko, według którego nie wystarczy, aby dłużnik żądał wyłącznie nieuwzględnienia żądania dotyczącego zapłaty kary umownej, powinien dać wyraz temu, że żąda także obniżenia wysokości kary umownej.

Analizując dotychczasowe wypowiedzi Sądu Najwyższego dotyczące tego zagadnienia, należy jednak dostrzec także stanowisko pośrednie pomiędzy wcześniej przedstawionymi wypowiedziami. W wyroku z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 217/09 (LEX nr 564858) Sąd Najwyższy przyjął, że wniosek o miarkowanie kary umownej nie musi zawierać wprost sformułowania, że dłużnik żąda miarkowania kary umownej. Wystarczy, że w trakcie procesu dłużnik, który wnosi o oddalenie powództwa, podniesie także zarzut rażącego wygórowania kary umownej. Innymi słowy, żądanie oddalenia powództwa o zapłatę kary umownej zawiera także w sobie wniosek dłużnika o miarkowanie kary umownej wówczas, gdy z podnoszonych przez niego w trakcie postępowania sądowego okoliczności można wywnioskować, iż żądania on także miarkowania kary umownej.

Sąd Apelacyjny podziela to ostatnie, pośrednie stanowisko, jednak nie ma to znaczenia w sprawie niniejszej wobec faktu, że nie doszło do miarkowania kary umownej. Sąd Okręgowy częściowo uwzględnił powództwo, kierując się błędnym wnioskiem co do zakresu odpowiedzialności pozwanej.

Co się zaś tyczy dat w umowach z powodami w porównaniu z datą wykonania przyłącza wynikającą z umowy ze (...) S.A., to zarzuty te są bezprzedmiotowe wobec faktu, że Sąd I instancji uwzględnił powództwo w zakresie kary umownej za okres pomiędzy tymi datami.

Konsekwencją uwzględnienia powództwa prawie w całości była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu poprzez obciążenie nimi w całości strony pozwanej po myśli art. 100 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c. W skład tych kosztów weszły: opłata od pozwu i wynagrodzenie pełnomocnika powodów oraz na rzecz Skarbu Państwa – zwrot wydatków związanych z ogłoszeniem prasowym o postępowaniu grupowym.

Apelacja powodów nie zasługiwała natomiast na uwzględnienie w odniesieniu do oddalenia powództwa wobec B. M. i K. S. oraz w przypadku części powodów co do naliczania odsetek od należności głównej za okres od dnia 30 sierpnia 2010 r. do daty doręczenia pozwu, przy czym nie zawiera jakichkolwiek argumentów zwalczających rozumowanie Sądu Okręgowego w tym zakresie. Sąd Apelacyjny w pełni podziela odnoszące się do powyższych kwestii wnioski Sądu I instancji.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. w związku z art. 98 § 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. Zasadne było obciążenie pozwanej całością kosztów postępowania apelacyjnego z uwagi na wynik postępowania apelacyjnego, przy czym w skład kosztów procesu należnych stronie powodowej weszły: opłata od pozwu i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie uzupełniającej wynagrodzenie wynikające z § 3 ust. 1 pkt a umowy o świadczenie usług prawnych z dnia 10 maja 2011 r. Wynagrodzenie wynikające z pkt b § 3 ust. 1 tej umowy nie jest należne powodom na tym etapie postępowania, ponieważ wymogiem jego przyznania jest wyegzekwowanie należności od pozwanej.

Sprostowania oczywistej omyłki w nazwisku powódki Sąd Apelacyjny dokonał na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c.