

*Sygn. akt IV Ca 1515/21*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Adam Jaworski

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2021 roku w Warszawie na posiedzeniu niejawnym

w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa P. G. i T. B.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie

z dnia 21 kwietnia 2018 roku, sygn. akt I C 690/20

1. oddała apelację;
2. zasądza od (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w W. na rzecz P. G. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;
3. zasądza od (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w W. na rzecz T. B. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

A. J.

Sygn. akt IV Ca 1515/21

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lutego 2020 roku P. G. i T. B. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. s.k. w W. kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 18.10.2019 r. do dnia zapłaty, oraz kosztów procesu według norm przepisanych, w częściach równych.

Nakazem zapłaty z 20 marca 2020 r. w sprawie VII Nc 312/20 orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Pismem z 14 września 2020 roku powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 4.200,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 września 2020 r. do dnia zapłaty, w częściach równych.

**Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2021 r. (sygn. akt I C 690/20) Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie:**

1. zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. S. k. w W. na rzecz powodów P. G. i T. B., kwoty po 5.155,12 zł (pięć tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych, dwanaście groszy) dla każdego z powodów, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, przy czym:

a) od kwot po 5000 (pięć tysięcy) złotych od dnia 18 października 2019 roku do dnia zapłaty;

b) od kwot po 155,12 zł (sto pięćdziesiąt pięć złotych, dwanaście groszy) od dnia 14 września 2020 roku do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie

3. zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. S. k. w W. na rzecz powodów P. G. i T. B., kwoty po 1.065,04 zł (tysiąc sześćdziesiąt pięć złotych cztery grosze) dla każdego z powodów, tytułem kosztów procesu, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty.

**Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich prawna ocena:**

P. G. i T. B. chcieli nabyć mieszkanie w nowo budowanym budynku, położonym na nieruchomości w Ż., objętej księgą wieczystą (...), przy ul. (...). W trakcie rozmów z deweloperem oglądali wizualizację powstającego budynku i jego okolicy. Przedstawiciel dewelopera informował ich między innymi o tym, że przebiegająca przy budynku ulica (...), aktualnie jedynie utwardzona, będzie remontowana oraz że odbędzie się rewitalizacja pobliskiego stawu, jeszcze w 2018 roku.

W dniu 13 marca 2018 roku P. G. i T. B. – nabywcy, zawarli z (...) sp. z o.o. s.k. w W. (aktualnie: (...) sp. z o.o. s.k. w W.) – deweloperem, umowę deweloperską. Deweloper zobowiązał się w niej m.in. do wybudowania budynku, w tym lokalu mieszkalnego i części nieruchomości wspólnej związanej z tym lokalem, przedstawienia ich nabywcom do odbioru oraz do zawarcia umowy przewłaszczeniowej w terminie ustalonym w umowie. Nabywcy zobowiązali się m.in. do zapłaty ceny z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego i związanej z nim części nieruchomości wspólnej, odebrania ich od dewelopera i zawarcia umowy przewłaszczeniowej w określonym w umowie terminie (§7 umowy). Deweloper oświadczył nadto, że prace budowlane rozpoczęły się w dniu 15 września 2016 roku, zobowiązał się do zakończenia budowy do 30 czerwca 2018 roku (§ 8 umowy) i do przedstawienia lokalu mieszkalnego do odbioru do dnia 30 sierpnia 2018 roku (§9 umowy). Z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego wraz z częściami nieruchomości wspólnej związanymi z lokalem oraz udziałem w nieruchomości wspólnej nabywcy zobowiązali się do uiszczenia ceny w wysokości 250.049 zł, w ratach, w terminach określonych w umowie (§11 umowy). Deweloper zobowiązał się do zawarcia z nabywcami umowy przewłaszczeniowej do dnia 30 listopada 2018 roku (§ 14 umowy). Jednocześnie, deweloper był uprawniony do powstrzymania się od zawarcia umowy przewłaszczeniowej jeżeli nabywca nie dokonał odbioru zgodnie z umową, nie uiścił deweloperowi 100% ceny lub nie dokonał czynności związanych z przekazaniem posiadania zgodnie z umową (§14 umowy). Przekazanie posiadania (§ 10 umowy) miało natomiast polegać na protokolarnym: przekazaniu posiadania kluczy do lokalu, umożliwieniu nabywcy dostępu do części nieruchomości wspólnej związanych z lokalem, w tym przekazaniu nabywcom kluczy do takich części, jeżeli posiadają osobne wejście, przekazaniu nabywcom kluczy do ewentualnych pomieszczeń wewnątrz lokalu lub części nieruchomości wspólnej związanej z lokalem oraz – o ile istnieje taka potrzeba – spisaniu liczników dotyczących mediów zużywanych w lokalu mieszkalnym. W przypadku opóźnienia dewelopera w wykonaniu zobowiązania do zawarcia umowy przewłaszczeniowej deweloper miał zapłacić nabywcom tytułem kary umownej za każdy dzień opóźnienia kwotę stanowiącą równowartość odsetek ustawowych od kwoty stanowiącej równowartość ceny. Obowiązek zapłaty kar umownych powstać miał w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy przewłaszczeniowej bądź od daty odstąpienia od umowy (§15).

Postanowieniem z 9 lipca 2018 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zabezpieczył roszczenie (...) sp. z o.o. w S. przeciwko (...) sp. z o.o. s.k. w W. (aktualnie: (...) sp. z o.o. s.k. w W.) poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania przysługującego obowiązanemu prawa użytkownika wieczystego nieruchomości w Ż., o numerze ewidencyjnym (...),

objętej księgą wieczystą (...) z wyłączeniem zakazu zbywania prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości w udziale koniecznym do wykonania roszczeń wynikających z szeregu umów deweloperskich, m.in. z wyżej opisanej umowy z powodami. Postanowienie zostało zmienione poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia w dniu 16 października 2018 roku.

Realizacja przebudowy ulicy (...) w Ż. nastąpiła po zawiadomieniu o rozpoczęciu budowy Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 30 maja 2018 roku. Realizacja inwestycji trwała do 30 listopada 2018 roku i zakończyła się procedurą odbioru końcowego robót w dniu 12 grudnia 2018 roku.

Powodowie zaczęli niepokoić się tym, że ukończenie budowy się opóźnia, P. G. wielokrotnie, telefonicznie, mailowo lub osobiście kontaktowała się z deweloperem prosząc o informacje o przyczynach opóźnienia i planowanym zakończeniu prac. Otrzymywała różne, często sprzeczne informacje, w zależności od tego z kim się kontaktowała.

Pismem z 21 stycznia 2019 r. przedstawiciel (...) sp. z o.o. s.k. w W. (aktualnie: (...) sp. z o.o. s.k. w W.) poinformował P. G. i T. B., że termin podpisania umowy przewłaszczeniowej uległ zmianie i zawarcie umowy nastąpi w terminie do 30 kwietnia 2019 r..

Pismem z 3 kwietnia 2019 r. przedstawiciel (...) sp. z o.o. s.k. w W. (aktualnie: (...) sp. z o.o. s.k. w W.) poinformował P. G. i T. B., że termin podpisania umowy przewłaszczeniowej uległ zmianie i zawarcie umowy nastąpi w terminie do 30 lipca 2019 r..

W dniu 18 maja 2019 roku doszło do protokolarnego odbioru lokalu przez P. G. i T. B..

Pismem z 19 lipca 2019 r. przedstawiciel (...) sp. z o.o. s.k. w W. (aktualnie: (...) sp. z o.o. s.k. w W.) poinformował P. G. i T. B., że termin podpisania umowy przewłaszczeniowej uległ zmianie i zawarcie umowy nastąpi w terminie do 20 września 2019 r..

W dniu 27 września pozwany wystawił powodom fakturę nr (...) za zużycie wody w okresie od odbioru lokalu do zawarcia umowy przewłaszczeniowej.

W dniu 28 września 2019 roku pomiędzy ww. stronami została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa przeniesienia jego własności.

Powodowie nie zrzekli się nigdy kary umownej wynikającej z umowy deweloperskiej.

Pismem z 7 października 2019 roku P. G. i T. B. wezwali (...) sp. z o.o. s.k. w W. (aktualnie: (...) sp. z o.o. s.k. w W.) do zapłaty kary umownej, odebrane w dniu 10 października 2019 r., zakreślając 7 dni na zapłatę.

Przed zawarciem umowy przewłaszczeniowej powodowie wynajmowali lokal mieszkalny za kwotę 1.400 zł miesięcznie, płacili także zwiększoną o 300 zł miesięcznie opłatę pomostową z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego.

Sąd Rejonowy poczynił wskazane ustalenia faktyczne na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadków i przesłuchania stron. Nie dał jednak wiary zeznaniom świadków zeznaniom W. P. (1) i D. P. (1) w zakresie stwierdzenia, że remont ulicy (...) miał trwać do marca 2019 roku.

Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne w przeważającej części na podstawie art. 484 § 1 k.c., zastrzegając, że kara umowna należała się nabywcom w przypadku opóźnienia dewelopera w wykonaniu zobowiązania, co jednoznacznie wskazuje na odpowiedzialność pozwanego za niezawarcie umowy przyrzeczonej w zastrzeżonym terminie nie tylko w przypadku zawinionych przez dewelopera przyczyn. W ocenie Sądu Rejonowego deweloper nie może zwolnić się od odpowiedzialności za zapłatę kary umownej, powołując się na remont ulicy (...) w Ż. oraz zabezpieczenie w postaci zakazu zbywania i obciążania nieruchomości, opóźnienia w dostarczeniu wind z przyczyn niezależnych od pozwanego. Nie podzielono również zarzutu dotyczącego zwłoki powodów w odbiorze protokolarnym lokalu. Sąd

Rejonowy wskazał, że treść umowy jednoznacznie wskazuje na wysokość kary umownej, która odwołuje się do pojęcia odsetek ustawowych, a nie odsetek ustawowych. Sąd Rejonowy nie znalazł również podstaw do miarkowania kary umownej na podstawie art. 484 § 2 k.c. O kosztach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

**Apelację od tego wyroku złożyła strona pozwana**, zastępowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach postępowania. Wyrokowi zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, odnośnie do wiedzy powodów o tym, że termin wydania lokalu ulegnie przedłużeniu, podczas gdy w rzeczywistości mieli być o tym informowani przed zawarciem umowy deweloperskiej i po jej zawarciu, błędne przyjęcie, że powodowie nie zrzekli się roszczenia o zapłatę kar umownych oraz co do daty remontu drogi gminnej;
2. naruszenie art. 233 k.p.c. przez błędną ocenę przeprowadzonych dowodów, z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, w szczególności z uwagi na bezkrytyczne danie wiary zeznaniom powodów, że nie byli informowani o przesunięciu terminu zakończenia budowy i wydania lokalu, pomimo odmiennych zeznań świadków D. P. i W. P.;
3. naruszenia art. 354 § 2 k.c. wobec nie uwzględnienia przez Sąd tego, że powodowie nie współdziałali z pozwanym w wykonaniu zobowiązania, albowiem nie przedstawili pozwanemu umowy z dostawcą energii elektrycznej, co zgodnie z umową było niezbędnym warunkiem do przeniesienia na powodów własności lokalu;
4. naruszenie art. 471 k.c. poprzez uwzględnienie powództwa pomimo, że niezawarcie w terminie umowy przenoszącej własność lokalu nastąpiło z przyczyn, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności, w tym związanych z przedłużającą się budową drogi gminnej, której wykonanie nie leżało w gestii pozwanego dewelopera, jak również w związku z bezzasadnym ustanowieniem tytułu zabezpieczenia zakazującego pozwanemu zbywania lokali na przedmiotowej inwestycji;
5. naruszenie art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 1 k.c. przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kary umownej pomimo, że deweloperowi nie można postawić zarzutu niewłaściwego wykonania zobowiązania,

dotatkowo – w razie niepodzielenia tych zarzutów przez Sąd Okręgowy – strona pozwana zarzuciła:

6. naruszenie art. 484 § 2 k.c. przez bezzasadne niezastosowanie instytucji miarkowania kary umownej, pomimo, że pozwany w znacznej części wykonał zobowiązanie, opóźnienie nastąpiło m. in. z przyczyn niezależnych od pozwanego, a pozwany dokładał należytych starań w celu jak najszybszego przeniesienia własności lokalu, a dodatkowo w okolicznościach sprawy kara umowna jest rażąco wygórowana;
7. naruszenie art. 5 k.c. przez uwzględnienie powództwa pomimo, że roszczenie jest sprzeczne z zasadami słuszności i sprawiedliwości, albowiem zawarcie umowy w terminie określonym w umowie deweloperskiej było niemożliwe i powodowie mieli tego świadomość, dodatkowo korzystali z mediów dewelopera oraz z kontenera na odpady na koszt pozwanego.

Wskazując te zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty.

Na wstępie należy zaznaczyć, że sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, w którym zgodnie z art. 505<sup>9</sup> § 1 k.p.c. apelację można oprzeć wyłącznie na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Przyjmuje się, że celem apelacji w tym postępowaniu odrębnym nie jest ponowne rozpoznanie sprawy, lecz wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez sąd pierwszej instancji. Na pierwszy plan wysuwa się zatem funkcja kontrolna apelacji uproszczonej, a kontrola ta obejmuje wyłącznie zarzuty podniesione przez skarżącego. Sąd drugiej instancji nie może więc (wyłączając przypadek nieważności postępowania) uwzględnić uchybień niepodniesionych przez skarżącego (pogląd utrwalony, zob. M. Manowska, *Apelacja w postępowaniu cywilnym. Komentarz i orzecznictwo*, WKP 2017, komentarz do art. 505<sup>9</sup>; J. Jankowski w: A. Góra-Błaszczkowska, *KPC Komentarz*, T. 1B, 2020, Nb 2 do art. 505<sup>9</sup>, Legalis; A. Gałas w: T. Szanciło, *KPC Komentarz*, T. II, 2019, Nb 2 do art. 505<sup>9</sup>, Legalis; R. Kulski w: A. Marciniak, *KPC Komentarz*. Tom III, 2020, Nb 4 do art. 505<sup>9</sup>, w orzecznictwie zob. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów SN z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008 nr 6 poz. 55). Co istotne, art. 505<sup>9</sup> k.p.c. jest przepisem szczególnym względem art. 368 k.p.c., ujmując w sposób taksatywny zarzuty, na których można oprzeć ten środek odwoławczy w postępowaniu uproszczonym. Oznacza to, że tym postępowaniu odrębnym nie można skutecznie podnieść błędu w ustaleniach faktycznych, gdyż art. 505<sup>9</sup> k.p.c. ogranicza podstawy apelacji do samoistnego naruszenia prawa materialnego oraz naruszenia prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy. W postępowaniu uproszczonym ustalenia faktyczne mogą podlegać kontroli instancyjnej pośrednio, za pośrednictwem zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Z przedstawionych powodów **zarzut błędu w ustaleniach faktycznych** (zarzut nr 1) nie może być rozpoznany merytorycznie, jako niedopuszczalny w postępowaniu uproszczonym.

Zarzucając **naruszenie art. 233 k.p.c.** (w istocie § 1 tego artykułu) skarżący zmierza do podważenia oceny wiarygodności zeznań powodów oraz świadków D. P. (1) i W. P. (1) co do faktu, iż nie byli informowani o faktycznym terminie wydania lokalu. W ocenie strony pozwanej Sąd Rejonowy niedostatecznie rozważył to, że powodowie byli na budowie w marcu 2018 r. i zapoznali się ze stanem zaawansowania prac, który – ogólnie rzecz ujmując – nie pozostawiał wątpliwości, że pozwany nie zdoła zakończyć robót budowlanych w terminie umówionym. W ocenie skarżącego, stanowisko Sądu I instancji, jakoby pozwany wiedział o opóźnieniach, ale nie informował powodów, przeczy logice, wskazaniom wiedzy i doświadczenia życiowego. Odnosząc się do takiej argumentacji trzeba przypomnieć, że ramy przyznanej sądowi na podstawie tego przepisu swobody oceny dowodów „muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego” (T. Demendecki, *Komentarz aktualizowany do art. 233 k.p.c.*, Wolters Kluwer 2018, Lex, teza 1 do art. 233 oraz m. in. powołane tam orzeczenia: wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655, postanowienia SN z 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99 oraz z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Dlatego powszechnie przyjmuje się, że skarżący nie może ograniczyć się tylko do polemiki ze stanowiskiem sądu I instancji, ale dla skuteczności zarzutu powinien wykazać uchybienia w jednej z wymienionych sfer.

Mimo werbalnego powołania się na naruszenie powyższych zasad, argumentacja apelacji sprowadza się do twierdzenia, że Sąd Rejonowy powinien odmówić wiary powodom, a dać wiarę świadkom. W świetle tego, co powiedziano, odmienne przekonanie strony skarżącej co do wiarygodności dowodów niż wyrażona przez sąd, nie może być wystarczającym uzasadnieniem tego zarzutu. Niezależnie od tego spostrzeżenia stanowisko Sądu Rejonowego w omawianej kwestii należy uznać za merytorycznie zasadne. Nie przekonuje argumentacja skarżącego, który przeciwstawia zeznania powodów zeznaniom świadków, którzy w jego ocenie nie mają interesu w rozstrzygnięciu sprawy. Świadek W. P. (1) bezpośrednio nadzorował inwestycje jako przedstawiciel dewelopera (k. 125v), a D. P. (1) był pełnomocnikiem zarządu, odpowiedzialnym za podpisywanie umów z nabywcami (k. 126). Świadkowie nie byli więc z pewnością bezstronnymi obserwatorami, ale osobami bezpośrednio odpowiedzialnymi za przebieg

inwestycji. Chociaż bezpośredniego interesu powodów w rozstrzygnięciu sprawy nie sposób kwestionować, także świadkowie – jako pracownicy pozwanego i osoby odpowiedzialne za inwestycję – mieli taki interes, co osłabia argument podniesiony w apelacji. Wersja przedstawiona przez powodów jest też zgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Skoro umowa deweloperska została zawarta w dniu 13 marca 2018 r. i wskazano w niej konkretny termin wydania lokalu, to trudno zrozumieć, z jakich przyczyn przedstawiciele pozwanego mieliby informować nabywców, że termin ten nie zostanie dotrzymany. Takie zachowanie mogłoby być odebrane przez nabywców jako nieprofesjonalne i podważać wiarygodność dewelopera, dlatego mało prawdopodobne jest, aby w warunkach istotnej konkurencji na rynku przedstawiciele powoda podejmowali takie zachowania. Jest to istotny argument za tym, aby w odniesieniu do omawianej spornej kwestii dać wiarę zeznaniom powodów, a nie świadków. Podobnie należy ocenić argumentację przedstawioną w uzasadnieniu apelacji, w której kwestionowano uznanie zeznań powodów za wiarygodne w części dotyczącej terminu budowy drogi. Sąd Rejonowy faktycznie nie wskazał, że nie dał wiary zeznaniom świadków co do tego faktu, ale najzupełniej słusznie uznał za rozstrzygający dowód pismo Dyrektora Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta Ż., w którym udzielono precyzyjnej informacji na temat daty odbioru końcowego robót (k. 54). Informacje wskazane w tym piśmie są spójne z zeznaniami powodów, a sprzeczne z zeznaniami świadków, dlatego nie powinno budzić wątpliwości, że wiarygodne są twierdzenia powodów. Ich wersja znajduje bowiem potwierdzenie w obiektywnym dowodzie, jakim jest informacja publiczna udzielona przez urząd miasta. Również w uzasadnieniu apelacji zakwestionowano ocenę wiarygodności zeznań powodów i świadków co do faktu, że powodowie mieli zrzec się roszczeń do dochodzenia kar umownych. Także w tym przypadku argumentacja sprowadza się do prostego przeciwstawienia zeznań powodów zeznaniom świadków. Jak wskazano, obie te grupy dowodów pochodzą od osób zainteresowanych rozstrzygnięciem sprawy, a zeznania świadków na wskazaną okoliczność nie znajdują potwierdzenia w innym materiale dowodowym. Dlatego również w omawianym zakresie nie sposób zgodzić się z zarzutami, jakoby Sąd Rejonowy wykroczył poza granice przyznanej mu ustawowo swobody.

Wobec nieskuteczności pierwszego zarzutu i bezzasadności zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, uznając je za własne.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut naruszenia **art. 354 § 2 k.c.** Punktem wyjścia do oceny zasadności naruszenia prawa materialnego musi być, wobec niepodzielenia zarzutu procesowego, stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy. Z ustaleń tego Sądu nie wynika, aby brak przedstawienia pozwanemu umowy z dostawcą energii elektrycznej (o ile miał miejsce) miał realny wpływ na termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Dlatego omawiany zarzut musi być uznany za niezasadny.

Odnosnie do zarzutu **naruszenia art. 471 k.c.** należy stwierdzić, że co do zasady przesłanką odpowiedzialności dłużnika z tytułu kary umownej jest wina, gdyż do tej odpowiedzialności stosuje się ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej, z wyjątkiem, oczywiście, ustalania wysokości szkody. Mimo tej konstatacji omawiany zarzut apelacyjny jest nieskuteczny z dwóch przyczyn.

Po pierwsze, Sąd Rejonowy słusznie dostrzegł, że kara umowna została zastrzeżona za opóźnienie, które w języku prawnym i prawniczym jest – w przeciwieństwie do zwłoki – faktem obiektywnym, niezależnym od winy dłużnika. Nie ma podstaw, aby w umowie deweloperskiej zawartej w formie aktu notarialnego doszukiwać się innego znaczenia „opóźnienia” niż przyjęte w kodeksie cywilnym. Zapis § 16 ust. 1 umowy deweloperskiej można więc traktować jako rozszerzenie zakresu odpowiedzialności pozwanego na podstawie art. 473 § 1 k.c., także o okoliczności niezawinione. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, że: „Dopuszczalne jest jednak zastrzeżenie w umowie uprawnienia wierzyciela do żądania kary w wypadku, gdy przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania są okoliczności niezawinione przez dłużnika. O skuteczności takiej klauzuli przesądza zwłaszcza art. 473 § 1 KC, dopuszczający możliwość modyfikacji ogólnych reguł odpowiedzialności dłużnika. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby dłużnik w takiej sytuacji przyjął na siebie również odpowiedzialność za przypadek. Takie twierdzenia w apelacji podnosiła pozwana, powołując się na postanowienia umowne” (wyrok SA w Szczecinie z 19 stycznia 2017 r., I ACa 637/16). Ta trafna wypowiedź została wyrażona również w odniesieniu do umowy, w

której dłużnik przyjął odpowiedzialność za opóźnienie, a nie za zwłokę, dlatego ma w pełni odniesienie do realiów rozpoznawanej sprawy.

Po drugie, nawet gdyby przyjąć założenie, że pozwany odpowiada jedynie za zawinione opóźnienie, to zgodnie z art. 471 k.c. ciężar dowodu, że opóźnienie miało charakter niezawiniony spoczywał na stronie pozwanej. W świetle ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, które nie zostały skutecznie podważone, pozwana nie wykazała braku winy.

Te same okoliczności muszą prowadzić do uznania za niezasadne **zarzutów naruszenia art. 483 k.c. i art. 484 § 1 k.c.**, dlatego nie ma potrzeby ich odrębnej oceny.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutów podniesionych z ostrożności procesowej. Odnośnie do podnoszonego w apelacji uchybienia **art. 484 § 2 k.c.** należy stwierdzić, że miarkowanie kary umownej jest uzależnione od jednej z dwóch przesłanek: wykonania zobowiązania w znacznej części albo rażącego wygórowania kary umownej. Jeśli chodzi o pierwszą z nich, to jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie może ona dotyczyć zobowiązań podzielnych. W analizowanym przypadku kara umowna została zastrzeżona za każdy dzień opóźnienia. Nienależyte wykonanie zobowiązania, polegające na opóźnionym wydaniu lokalu, nie może polegać na wykonaniu zobowiązania w znacznej części. Oczywiście jest bowiem, że lokal może być albo wydany w terminie (wtedy zobowiązanie zostanie wykonane należycie) albo z uchybieniem terminu, co jest równoznaczne z nienależytym wykonaniem zobowiązania (por. np. wyrok SN z 6 maja 2004 r., II CK 261/03). Skala naruszenia przez dewelopera obowiązków umownych znajduje jedynie odzwierciedlenie w wysokości kary umownej, naliczanej za każdy dzień opóźnienia.

Rozważeniu może podlegać jedynie miarkowanie kary umownej na podstawie drugiej przesłanki, czyli jej rażącego wygórowania. Ten niedookreślony zwrot oznacza istnienie „**ewidentnej niewspółmiernej wysokości (nieadekwatności) kary umownej do tej, która powinna być należna w danej sytuacji.** Jeżeli bowiem już prima facie dostrzec można, że uszczerbki w dobrach chronionych wierzyciela są nieznaczne, sąd powinien wyeliminować wygórowanie kary umownej w zakresie, w jakim dysproporcja jest rażąca” (W. Borysiak w: K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, 2021, art. 484, Nt. 47, podkr. autora komentarza). Przyjmuje się, że istotne znaczenie ma rozmiar doznanej przez wierzyciela szkody (pomimo, że nie ma on znaczenia w domaganiu się przez wierzyciela kary umownej, ma jednak wpływ przy ustalaniu podstawy zastosowania miarkowania); relacja kary umownej do odszkodowania należnego wierzycielowi na zasadach ogólnych, powody opóźnienia, przyczynienie się wierzyciela do powstania szkody, stopień winy dłużnika, relacja do należnego wynagrodzenia, ocena stopnia naruszenia interesu wierzyciela wskutek nieterminowego wykonania zobowiązania, wykonanie w terminie większości zobowiązania, gdy karę umowną ustalono w odniesieniu do całości zobowiązania (M. Sehn, Miarkowanie kary umownej w świetle najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego, MoP 2021 Nr 9 oraz powołane tam liczne orzecznictwo). Mając na uwadze wskazane wyżej, jedynie przykładowo kryteria, należy stwierdzić, że brak jest przesłanek do zastosowania instytucji miarkowania kary umownej. Przede wszystkim decyduje o tym znaczny okres opóźnienia, wynoszący 10 miesięcy. Sąd Rejonowy trafnie wywiódł, że fakt ten oznaczał wyrządzenie powodowi konkretnej szkody majątkowej, a także naraził ich na niedogodności, skoro nowe mieszkanie miało służyć zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Nie potwierdziły się również zarzuty, że deweloper dopuścił się opóźnienia z przyczyn niezawinionych. Także fakt, że lokal został wydany przed zawarciem umowy sprzedaży nie ma istotnego znaczenia, gdyż czym innym jest wydanie lokalu, a czym innym – przeniesienie własności. Wreszcie nie można pomijać faktu, że to strona pozwana zaproponowała zapis dotyczący kar umownych i w sporze z powodami jest stroną silniejszą ekonomicznie, działającą w sposób profesjonalny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono słuszny pogląd, że miarkowanie kary umownej należnej konsumentowi od przedsiębiorcy nie jest wykluczone, ale powinno być dokonywane ze szczególną ostrożnością, uwzględniającą nierównowagę ekonomiczną stron (zob. wyrok SN z 17 września 2020 r., I CSK 614/18). Analizując sprawę również z tego punktu widzenia Sąd Okręgowy nie widział podstaw do uwzględnienia omawianego zarzutu.

Brak podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 484 § 2 k.c. oznacza, że tym bardziej brak jest podstaw do udzielenia pozwanemu silniejszej ochrony prawnej, opartej na art. 5 k.c. Zarzut naruszenia tego przepisu również

jest bezzasadny. Skarżący nie przedstawił w uzasadnieniu apelacji żadnych argumentów, które mogłyby uzasadniać sięgnięcie do, z założenia wyjątkowej, instytucji nadużycia prawa podmiotowego.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. przy uwzględnieniu faktu, że współuczestnictwo powodów ma charakter formalny. Koszty zasądzono więc odrębnie na rzecz każdego z nich (art. 105 § 2 k.p.c.), przy uwzględnieniu, że wartość przedmiotu zaskarżenia liczona odrębnie dla każdego z powodów wynosi po zaokrągleniu 5513 zł. Skoro powodów reprezentowała ta sama pełnomocnik, a stawka za I instancję wynosiłaby 1800 zł, należy zasądzić od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Adam Jaworski

Z: Proszę:

1. (...)

2. (...)

A. Jaworski